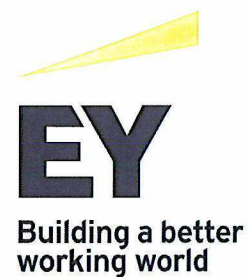


Informe de Auditoría de Estados Financieros Consolidados  
emitido por un Auditor Independiente

REALIA BUSINESS, S.A. y Sociedades Dependientes  
Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2023



## 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 2023, 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 2023, 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

### *Valoración de inversiones inmobiliarias y existencias*

---

**Descripción** El Grupo cuenta al 31 de diciembre de 2023 con inversiones inmobiliarias y existencias por importe de 1.501.937 miles de euros y 323.857 miles de euros, respectivamente, que se corresponden, en el caso de las inversiones inmobiliarias, fundamentalmente con edificios de oficinas y centros comerciales mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler o para obtener una plusvalía en su venta futura, y, en el caso de existencias, con terrenos, promociones en curso y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

El Grupo utiliza como política contable el criterio del valor razonable para la valoración de sus inversiones inmobiliarias, registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable previo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, tal y como se menciona en la Nota 4 de la memoria consolidada. Por otra parte, valora las existencias a su precio de adquisición, incrementado, fundamentalmente, por los costes de las obras de urbanización y construcción, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra y los gastos financieros devengados en el periodo de ejecución de las obras de urbanización y construcción, ajustándolas al valor de realización cuando éste sea menor dotando la provisión por depreciación correspondiente, tal y como se menciona en la Nota 4 de la memoria consolidada.

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 Institute of Chartered Surveyors "RICS" para las inversiones inmobiliarias y existencias. La determinación de estos valores requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes. El detalle de las diferentes metodologías y las principales hipótesis empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad, se encuentran desglosados en las Notas 10 y 13 de la memoria consolidada.

Hemos considerado esta área como una cuestión clave de nuestra auditoría dada la significatividad de los importes y 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 utilizadas para estimar los flujos futuros asociados a los suelos en los cálculos para las existencias.

---

**Nuestra  
respuesta**

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

- ▶ Revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, cubriendo, para una muestra de las valoraciones realizadas, la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas, los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización para estimar los flujos futuros asociados a los suelos en los cálculos para las existencias, así como los análisis de sensibilidad realizados por los expertos independientes, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión, para una muestra de las valoraciones realizadas por los expertos independientes, de si las rentas empleadas en dichas valoraciones consideran los contratos de arrendamiento vigentes.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

***Recuperabilidad de activos por impuesto diferidos***

**Descripción** Según se indica en la Nota 21 de la memoria consolidada adjunta, al 31 de diciembre de 2023, el Grupo tiene registrados activos por impuestos diferidos por importe de 105.884 miles de euros.

De acuerdo con las políticas contables del Grupo, que se explican en la Nota 4 de la memoria consolidada, los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que se vaya a obtener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder hacerlos efectivos. La evaluación realizada por la Dirección del Grupo de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se basa en las estimaciones de ganancias fiscales futuras, realizadas sobre la base de proyecciones financieras del Grupo y considerando la normativa fiscal aplicable.

Dada la significatividad del importe y la complejidad inherente al proceso de estimación de las ganancias fiscales futuras, consideramos la evaluación de la capacidad del Grupo para recuperar los activos por impuestos diferidos como una cuestión relevante de nuestra auditoría.

**Nuestra  
respuesta**

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

- ▶ Entendimiento de los procesos establecidos por la Dirección del Grupo para la evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos, incluyendo la evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes.
- ▶ Revisión, en colaboración con nuestros especialistas fiscales, de las hipótesis empleadas por la Dirección del Grupo en el proceso de estimación de la probabilidad de generar por el Grupo suficientes beneficios fiscales futuros en base a presupuestos, evolución del negocio y experiencia histórica, manteniendo a estos efectos reuniones con la Dirección del Grupo.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada requeridos por 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 2023 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 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 ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a 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 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y del comité de auditoría y control 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 los 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 administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El comité de auditoría y control 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 sí, 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.



- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el comité de auditoría y control 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 al comité de auditoría y control de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de 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 correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al comité de auditoría y control 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 Realía Business, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2023 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 Realía Business, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2023 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 éstos se presentan y han sido marcados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

---

### Informe adicional para el comité de auditoría y control de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el comité de auditoría y control de la Sociedad dominante de fecha 27 de febrero de 2024.

---

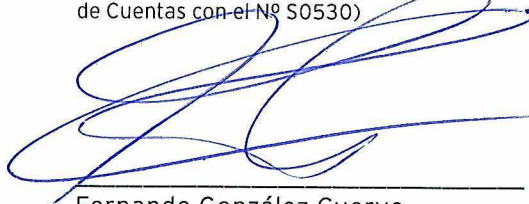
### Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 14 de junio de 2022 nos nombró como auditores del Grupo por un período de un año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/24/02221 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

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



Fernando González Cuervo  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21268)



27 de febrero de 2024

ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 01/24/02221

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



# **Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes**

Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2023

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

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Miles de euros)

| ACTIVO                                                      | 31/12/2023       | 31/12/2022       |                                                                 | 31/12/2023       | 31/12/2022       |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>                                 |                  |                  | <b>PATRIMONIO NETO (Nota 16):</b>                               |                  |                  |
| Activos intangibles (Nota 8)                                | 73               | 42               | Capital social                                                  | 196.864          | 196.864          |
| Inmovilizaciones materiales (Nota 9)                        | 620              | 633              | Prima de emisión                                                | 528.492          | 528.492          |
| Inversiones inmobiliarias (Nota 10)                         | 1.501.937        | 1.509.154        | Reservas                                                        | 424.242          | 394.678          |
| Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)                 | 38.815           | 38.622           | Acciones y participaciones en patrimonio propias                | (7.526)          | (7.526)          |
| Activos financieros no corrientes (Nota 14.2)               |                  |                  | Ajustes por valoración                                          | 765              | 6.435            |
| Créditos no corrientes a empresas asociadas                 | -                | -                | Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante                | 24.702           | 58.139           |
| Derivados (Nota 19)                                         | -                | 4.540            | <b>Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante</b> | <b>1.167.539</b> | <b>1.177.082</b> |
| Activos por impuestos diferidos (Nota 21)                   | 105.884          | 99.803           | <b>Intereses minoritarios (Nota 17)</b>                         | <b>62.853</b>    | <b>75.876</b>    |
| Otros activos no corrientes (Nota 14.3)                     | 9.528            | 9.252            | <b>Total Patrimonio Neto</b>                                    | <b>1.230.392</b> | <b>1.252.958</b> |
| <b>Total activo no corriente</b>                            | <b>1.656.857</b> | <b>1.662.046</b> |                                                                 |                  |                  |
|                                                             |                  |                  | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                      |                  |                  |
|                                                             |                  |                  | Provisiones no corrientes (Nota 18)                             | 19.261           | 18.224           |
|                                                             |                  |                  | Pasivos financieros no corrientes: (Nota 19)                    |                  |                  |
|                                                             |                  |                  | Deudas con entidades de crédito                                 | 408.897          | 465.677          |
|                                                             |                  |                  | Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)                       | 189.852          | 193.613          |
|                                                             |                  |                  | Otros pasivos no corrientes (Nota 20.a)                         | 16.220           | 15.241           |
|                                                             |                  |                  | <b>Total pasivo no corriente</b>                                | <b>634.230</b>   | <b>692.755</b>   |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                     |                  |                  | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                         |                  |                  |
| Existencias (Nota 13)                                       | 323.857          | 352.760          | Provisiones corrientes (Nota 18)                                | 312              | 508              |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14.1) |                  |                  | Pasivos financieros corrientes: (Nota 19)                       |                  |                  |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios             | 9.419            | 10.102           | Deudas con entidades de crédito                                 | 66.185           | 25.896           |
| Otros deudores                                              | 1.347            | 2.178            | Otros pasivos financieros corrientes                            | 106.181          | 84.264           |
| Activos por impuesto corriente (Notas 21 y 14.1)            | 11.403           | 9.297            | Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20.b)     |                  |                  |
| Activos financieros corrientes (Nota 14.2)                  |                  |                  | Proveedores                                                     | 15.371           | 16.071           |
| Créditos corrientes a empresas asociadas                    | 6.451            | 8.201            | Otros acreedores                                                | 17.128           | 18.297           |
| Derivados (Nota 19)                                         | 5.252            | 6.870            | Otros pasivos corrientes (Nota 20.d)                            | 2.132            | 1.482            |
| Otros activos financieros corrientes                        | 743              | 832              | <b>Total pasivo corriente</b>                                   | <b>207.309</b>   | <b>146.518</b>   |
| Otros activos corrientes (Nota 14.3)                        | 3.781            | 4.296            |                                                                 |                  |                  |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)    | 52.821           | 35.649           |                                                                 |                  |                  |
| <b>Total activo corriente</b>                               | <b>415.074</b>   | <b>430.185</b>   |                                                                 |                  |                  |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                         | <b>2.071.931</b> | <b>2.092.231</b> | <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>                           | <b>2.071.931</b> | <b>2.092.231</b> |

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2023.



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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2023**

(Miles de euros)

|                                                                                         | <b>2023</b>     | <b>2022</b>    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23.a)                                        | 132.296         | 113.336        |
| Otros ingresos de explotación (Nota 23.b)                                               | 19.946          | 20.859         |
| Exceso de provisiones                                                                   | -               | -              |
| Variación de existencias de productos terminados o en curso (Nota 23.c)                 | (7.895)         | 6.846          |
| Aprovisionamientos (Nota 23.c)                                                          | (36.542)        | (54.848)       |
| Gastos de personal (Nota 23.d)                                                          | (5.724)         | (5.360)        |
| Otros gastos de explotación (Nota 23.c)                                                 | (32.899)        | (31.858)       |
| Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico (Nota 23.j)              | (10.463)        | 24.298         |
| Resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias                                 | -               | 997            |
| Dotación a la amortización (Notas 8 y 9)                                                | (186)           | (322)          |
| Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado (Notas 8 y 9)                    | -               | (44)           |
| Otros resultados                                                                        | (5)             | 143            |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                                                         | <b>58.528</b>   | <b>74.047</b>  |
| <b>RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Notas 4.aa y, 10 y 23.f)</b>    | <b>(24.139)</b> | <b>11.559</b>  |
| Ingresos financieros (Nota 23.g)                                                        | 2.012           | 2.733          |
| Gastos financieros (Nota 23.g)                                                          | (20.698)        | (14.627)       |
| Variación del valor razonable de instrumentos financieros (Nota 23.g)                   | -               | 3.137          |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 23.g y 23.i) | 113             | 806            |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>                                                             | <b>(18.573)</b> | <b>(7.951)</b> |
| Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11 y 23.e)    | 1.755           | 2.585          |
| Resultado por deterioro                                                                 | -               | 1              |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                                                     | <b>17.571</b>   | <b>80.241</b>  |
| Impuestos sobre beneficios (Nota 21)                                                    | 7.998           | (18.769)       |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>                    | <b>25.569</b>   | <b>61.472</b>  |
| <b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>                                              | <b>25.569</b>   | <b>61.472</b>  |
| <b>Atribuible a:</b>                                                                    |                 |                |
| Accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 23.h)                                        | <b>24.702</b>   | <b>58.139</b>  |
| Intereses minoritarios (Nota 17 y 23.h)                                                 | <b>867</b>      | <b>3.333</b>   |
| <b>Beneficio por acción:</b>                                                            |                 |                |
| <b>De operaciones continuadas € / acción</b>                                            |                 |                |
| Básico                                                                                  | <b>0,030</b>    | <b>0,072</b>   |
| Diluido                                                                                 | <b>0,030</b>    | <b>0,072</b>   |

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2023.

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

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2023**

(Miles de euros)

|                                                                                                                         | 2023           | 2022          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)</b>                                       | <b>25.569</b>  | <b>61.472</b> |
| <i>Otro resultado global que podrá ser reclasificado a la cuenta de pérdidas y ganancias en ejercicios posteriores:</i> |                |               |
| <b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>                                                   |                |               |
| Por coberturas de flujos de efectivo                                                                                    | 878            | 13.117        |
| Diferencias de conversión                                                                                               | (19)           | 1             |
| Efecto impositivo                                                                                                       | (219)          | (3.279)       |
| <b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>                                             | <b>640</b>     | <b>9.839</b>  |
| <b>TRANSFERENCIA A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>                                                                |                |               |
| Por cobertura de flujos de efectivo                                                                                     | (8.413)        | 1.230         |
| Efecto impositivo                                                                                                       | 2.103          | (308)         |
| <b>Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>                                                          | <b>(6.310)</b> | <b>922</b>    |
| <b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>                                                                              | <b>19.899</b>  | <b>72.233</b> |
| <b>a) Atribuidos a la Sociedad Dominante</b>                                                                            | <b>19.032</b>  | <b>68.900</b> |
| <b>b) Atribuidos a intereses minoritarios</b>                                                                           | <b>867</b>     | <b>3.333</b>  |

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado del resultado global consolidado del ejercicio 2023.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2023**

(Miles de euros)

|                                                      | Miles de euros              |                               |                                                |                               |                                        |                         |                        |                                     |                                                                 |                                     |                  |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
|                                                      | Capital social<br>(Nota 16) | Prima de emisión<br>(Nota 16) | Reservas de la sociedad dominante<br>(Nota 16) | Acciones propias<br>(Nota 16) | Reservas de consolidación<br>(Nota 16) | Coberturas<br>(Nota 19) | Diferencias conversión | Resultado del ejercicio<br>(Nota 3) | Patrimonio atribuido a los accionistas de la sociedad dominante | Intereses minoritarios<br>(Nota 17) | Total patrimonio |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>             | <b>196.864</b>              | <b>528.492</b>                | <b>(145.087)</b>                               | <b>(7.526)</b>                | <b>477.831</b>                         | <b>(2.621)</b>          | <b>(1.705)</b>         | <b>57.861</b>                       | <b>1.104.109</b>                                                | <b>76.732</b>                       | <b>1.180.841</b> |
| <b>Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b> | -                           | -                             | -                                              | -                             | -                                      | <b>10.760</b>           | <b>1</b>               | <b>58.139</b>                       | <b>68.900</b>                                                   | <b>3.333</b>                        | <b>72.233</b>    |
| Distribución del resultado 2021                      | -                           | -                             | -                                              | -                             | -                                      | -                       | -                      | -                                   | -                                                               | -                                   | -                |
| A reservas                                           | -                           | -                             | 22.776                                         | -                             | 35.085                                 | -                       | -                      | (57.861)                            | -                                                               | -                                   | -                |
| Dividendos a cuenta                                  | -                           | -                             | -                                              | -                             | -                                      | -                       | -                      | -                                   | -                                                               | (3.089)                             | (3.089)          |
| Variaciones en el perímetro de consolidación         | -                           | -                             | -                                              | -                             | (61)                                   | -                       | -                      | -                                   | (61)                                                            | (1.639)                             | (1.700)          |
| Otros movimientos                                    | -                           | -                             | -                                              | -                             | 4.134                                  | -                       | -                      | -                                   | 4.134                                                           | 539                                 | 4.673            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>             | <b>196.864</b>              | <b>528.492</b>                | <b>(122.311)</b>                               | <b>(7.526)</b>                | <b>516.989</b>                         | <b>8.139</b>            | <b>(1.704)</b>         | <b>58.139</b>                       | <b>1.177.082</b>                                                | <b>75.876</b>                       | <b>1.252.958</b> |
| <b>Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b> | -                           | -                             | -                                              | -                             | -                                      | <b>(5.651)</b>          | <b>(19)</b>            | <b>24.702</b>                       | <b>19.032</b>                                                   | <b>867</b>                          | <b>19.899</b>    |
| Distribución del resultado 2022                      | -                           | -                             | -                                              | -                             | -                                      | -                       | -                      | -                                   | -                                                               | -                                   | -                |
| A reservas                                           | -                           | -                             | 33.562                                         | -                             | 24.577                                 | -                       | -                      | (58.139)                            | -                                                               | -                                   | -                |
| A dividendos                                         | -                           | -                             | -                                              | -                             | -                                      | -                       | -                      | -                                   | -                                                               | (13)                                | (13)             |
| Dividendos a cuenta                                  | -                           | -                             | -                                              | -                             | -                                      | -                       | -                      | -                                   | -                                                               | (1.685)                             | (1.685)          |
| Ampliaciones y reducciones de capital                | -                           | -                             | (40.554)                                       | -                             | -                                      | -                       | -                      | -                                   | (40.554)                                                        | -                                   | (40.554)         |
| Variaciones en el perímetro de consolidación         | -                           | -                             | -                                              | -                             | 11.978                                 | -                       | -                      | -                                   | 11.978                                                          | (12.192)                            | (214)            |
| Otros movimientos                                    | -                           | -                             | -                                              | -                             | 1                                      | -                       | -                      | -                                   | 1                                                               | -                                   | 1                |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>             | <b>196.864</b>              | <b>528.492</b>                | <b>(129.303)</b>                               | <b>(7.526)</b>                | <b>553.545</b>                         | <b>2.488</b>            | <b>(1.723)</b>         | <b>24.702</b>                       | <b>1.167.539</b>                                                | <b>62.853</b>                       | <b>1.230.392</b> |

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 2023.



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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2023**

(Miles de euros)

|                                                                                                 | <b>2023</b>     | <b>2022</b>     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Resultados antes de impuestos</b>                                                            | <b>17.571</b>   | <b>80.241</b>   |
| <b>Ajustes del resultado</b>                                                                    | <b>51.352</b>   | <b>(31.509)</b> |
| a) Amortización del inmovilizado (Notas 8 y 9)                                                  | 186             | 322             |
| b) Otros ajustes del resultado                                                                  | 51.166          | (31.831)        |
| 1. Variación de valor inversiones inmobiliarias (Nota 23.f)                                     | 24.139          | (11.559)        |
| 2. Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico (Nota 23.j)                   | 10.463          | (24.298)        |
| 3. Ingresos financieros (Nota 23.g)                                                             | (2.012)         | (2.733)         |
| 4. Gastos financieros (Nota 23.g)                                                               | 20.698          | 14.627          |
| 5. Resultados entidades método de la participación                                              | (1.755)         | (2.585)         |
| 6. Otros                                                                                        | (367)           | (5.283)         |
| <b>Cambios en el capital corriente</b>                                                          | <b>20.965</b>   | <b>28.642</b>   |
| a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes (Notas 13 y 14)    | 21.464          | 21.691          |
| b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 20)                      | (499)           | 6.951           |
| <b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>                               | <b>(503)</b>    | <b>(7.133)</b>  |
| a) Cobro de dividendos (Nota 11)                                                                | 1.563           | 1.217           |
| b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios                                                   | (2.066)         | (12.124)        |
| c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación                                             | -               | 3.774           |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN</b>                                     | <b>89.385</b>   | <b>70.241</b>   |
| <b>Pago por inversiones:</b>                                                                    | <b>(21.143)</b> | <b>(16.923)</b> |
| b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)              | (20.852)        | (16.828)        |
| c) Otros activos financieros                                                                    | (291)           | (95)            |
| <b>Cobros por desinversiones:</b>                                                               | <b>154</b>      | <b>1.411</b>    |
| a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio                                          | 113             | -               |
| b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)              | 25              | 1.051           |
| c) Otros activos financieros (Nota 14.2)                                                        | 16              | 360             |
| <b>Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>                                    | <b>2.216</b>    | <b>5.583</b>    |
| a) Cobros de intereses (Nota 14.2)                                                              | 378             | 2.732           |
| b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión                                               | 1.838           | 2.851           |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN</b>                                           | <b>(18.773)</b> | <b>(9.929)</b>  |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>                                           | <b>(213)</b>    | <b>(1.706)</b>  |
| c) Adquisición (Nota 16)                                                                        | (213)           | (1.706)         |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>                                    | <b>3.168</b>    | <b>(62.505)</b> |
| a) Emisión                                                                                      | 34.253          | -               |
| b) Devolución y amortización                                                                    | (31.085)        | (62.505)        |
| <b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio (Notas 3 y 17)</b> | <b>(42.252)</b> | <b>(3.089)</b>  |
| <b>Otros flujos de efectivo de actividades de financiación</b>                                  | <b>(14.141)</b> | <b>(9.459)</b>  |
| a) Pagos de intereses                                                                           | (15.121)        | (9.926)         |
| b) Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación                                       | 980             | 467             |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN</b>                                        | <b>(53.438)</b> | <b>(76.759)</b> |
| <b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS</b>                                    | <b>(2)</b>      | <b>-</b>        |
| <b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>                                    | <b>17.172</b>   | <b>(16.447)</b> |
| <b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>                                            | <b>35.649</b>   | <b>52.096</b>   |
| <b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>                                             | <b>52.821</b>   | <b>35.649</b>   |

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2023.

## **Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023**

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

Las Sociedades del Grupo y asociadas detalladas en los Anexos I y II, respectivamente, se dedican, fundamentalmente, a las actividades de promoción y explotación de negocios inmobiliarios. Durante el ejercicio 2023, dichas actividades se han desarrollado en España y Rumanía.

La Sociedad dominante se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima y cambió su denominación a Realia Business, S.A. con fecha 16 de junio de 2000. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en la Avenida Camino de Santiago Nº40, de Madrid.

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

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

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

#### ***a) Bases de presentación***

Los estados financieros consolidados del Grupo Realia Business (en adelante Grupo Realia) del ejercicio 2023, 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 26 de febrero de 2024.

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 2023 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 2023 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 2022, 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 14 de junio de 2023. Los estados financieros consolidados del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2023, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichos estados financieros serán aprobados sin ninguna modificación.

**b) Moneda de valoración**

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

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

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

En los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2023 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,d y f).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 4.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 2023 (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 2023 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

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

**e) Principios de consolidación**

**i) Sociedades dependientes**

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

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



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

Durante los ejercicios 2023 y 2022 el Grupo ha desarrollado negocios de gestión conjunta mediante la participación en una comunidad de bienes que se han integrado en los estados financieros consolidados adjuntos en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros (Anexo III).

## **iii) Sociedades asociadas**

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

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

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

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

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

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

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (formado por Realia Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2023 y 2022 han sido las siguientes:

### *Entradas al perímetro de consolidación*

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se produjo ninguna entrada al perímetro de consolidación del Grupo Realia.

### *Salidas del perímetro de consolidación*

Durante el ejercicio 2023 se ha producido la salida del perímetro de consolidación del Grupo Realia de las sociedades Boane-2.003, S.A.U. y Hermanos Revilla, S.A. debido a sendos procesos de fusión por absorción que se detallan a continuación. En el ejercicio 2022 no se ha producido ninguna salida del perímetro de consolidación del Grupo Realia.

### *Variaciones del perímetro de consolidación*

Ejercicio 2023:

- En el mes de febrero de 2023 el socio único realizó en Guillena Golf, S.A.U. una aportación dineraria por importe de 250 miles de euros, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Esta operación no ha supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.

- Con fecha 17 de mayo de 2023, adquiere firmeza el auto de adjudicación a Realía Business S.A. de la participación de Reyál Urbis, S.A. en Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L.U. (1.004 participaciones representativas del 29,99% del capital social) y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tiene con la misma. Tras esta adquisición la Sociedad dominante alcanza el 96,69% del capital social. La inversión total realizada fue de 3.238 miles de euros (1 euro por la participación y 3.238 miles de euros por el contrato de crédito), de forma que se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 66,70% al 96,69%. Esta operación supone un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 10.180 miles de euros.
- Con fecha 21 de junio de 2023, Realía Business S.A. adquiere las acciones de Inmuebles Carpe, S.A. en la empresa Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2.000, S.L.U. (111 participaciones representativas del 3,32% del capital social) y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tiene con la misma. Tras esta adquisición la Sociedad dominante alcanza el 100% del capital social. La inversión total realizada fue de 353 miles de euros (1 euro por la participación y 353 miles de euros por el contrato de crédito), de forma que se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 96,69% al 100%. Esta operación supone un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 1.126 miles de euros.
- Con fecha 13 de julio de 2023 se fusionan, con efectos 1 de Enero 2023, las sociedades Hermanos Revilla, S.A. como sociedad absorbente y Boane-2.003, S.A.U. como sociedad absorbida. De esta forma Boane-2003, S.A.U. causa baja en el perímetro de consolidación. Esta operación no ha supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. en el Grupo.
- Con fecha 7 de septiembre de 2023 se fusionan, con efectos 1 de Enero 2023, las sociedades Planigesá, S.A. como sociedad absorbente y Hermanos Revilla, S.A. como sociedad absorbida. De esta forma Hermanos Revilla, S.A., que en el ejercicio 2022 se integraba al 87,76 %, causa baja en el perímetro de consolidación. Esta operación ha supuesto también, el cambio de porcentaje de integración de la sociedad Planigesá, S.A. en el Grupo, pasando a integrar en un 87,40% cuando hasta este momento lo hacía al 76,00 %. El impacto conjunto de la fusión de Boane-2.003, S.A.U. y Hermanos Revilla, S.A. en Planigesá, S.A. en el patrimonio neto del Grupo es de una disminución de 165 miles de euros por los gastos de ambas operaciones, 144 miles de euros en la dominante y 21 miles de euros en minoritarios. Así mismo y como consecuencia de esta operación, se ha producido un traspaso de reservas de minoritarios a dominante por importe de 865 miles de euros.

#### Ejercicio 2022:

- Con fecha 17 de marzo de 2022 Realía Business, S.A. ejecuta el contrato privado de compraventa firmado en 2021 y adquiere las acciones de Nozar en la empresa Servicios Índice, S.A., de forma que se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 50,50% al 90,42%. Esta operación supone un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 1.639 miles de euros. La inversión realizada es de 1.700 miles de euros.

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

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

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

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2022 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

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

#### ***k) Corrección de errores***

En la elaboración de los estados financieros consolidados adjuntos no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en los estados financieros consolidados del ejercicio 2022.

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

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2023 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

|                                                        | 2023          |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| Reserva legal                                          | 3.644         |
| A compensar resultados negativos ejercicios anteriores | 32.798        |
| <b>Total</b>                                           | <b>36.442</b> |

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad Dominante ha distribuido un dividendo a cargo de reservas de libre disposición por importe de 0,05 euros por acción, lo que ha supuesto una salida de caja de 40.554 miles de euros.

### 4) Normas de valoración

En la elaboración de los estados financieros consolidados del Grupo Realia correspondientes al ejercicio 2023 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

#### a) *Activos intangibles*

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

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

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

|                           | Coefficientes de Amortización |
|---------------------------|-------------------------------|
| Aplicaciones informáticas | 33,33%                        |

#### b) *Inmovilizado material*

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

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

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

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

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su

valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

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

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

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

### **c) Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

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



## **e) Arrendamientos**

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

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

#### **- *Derechos de uso***

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

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

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

#### **• *Pasivos por arrendamiento***

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

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

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

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

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

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

El Grupo tiene la opción, en virtud de algunos de sus contratos, de arrendar los activos por plazos adicionales. El Grupo evalúa si es razonablemente cierto ejercer la opción de renovar. Es decir, considera todos los factores pertinentes que crean un incentivo económico para renovar. Después de la fecha de inicio, el Grupo reevalúa

el plazo del arrendamiento si hay un evento significativo o un cambio en las circunstancias que esté bajo su control y afecte a su capacidad para ejercer, o no ejercer, la opción de renovación.

ii) Grupo como arrendador operativo

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

iii) Permutas de activos

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

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

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

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

**f) Existencias**

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

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

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

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. 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 2023, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

A 31 de diciembre de 2023, TINSA ha determinado el 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. Al 31 de diciembre de 2023 mantiene 9.176.469 acciones propias cuyo coste de adquisición asciende a 7.526 miles de euros (0,82 €/acción) al igual que al 31 de diciembre de 2022 (véase Nota 16).

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

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

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

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

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

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

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

Las Sociedades Realía Business, S.A. y Realía Patrimonio, S.L.U. mantienen un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos 1 mes de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. Desde junio de 2017, el Plan de Pensiones está adscrito a Pensions Caixa 97, F.P., siendo las entidades gestora y depositaria Vida Caixa, S.A.U. de Seguros y Reaseguros y Cecabank respectivamente. Desde 2022, y en base al “principio de no discriminación” establecido en la ley 12/2022 de 30 de junio, la aportación anual consiste en el 1% de su retribución fija anual desde el cumplimiento del mes de antigüedad y hasta el cumplimiento de los dos años, momento a partir del cual la aportación a realizar es del 7% de la retribución fija anual más el 3% de la retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones (véase Nota 17.4). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

#### ***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 imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles 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.

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

#### **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. Para este ejercicio 2023, se ha incorporado al Grupo Fiscal la sociedad Servicios Índice, S.A. y han causado baja por fusión las sociedades Hermanos Revilla S.A. y Boane 2003 S.A.U. (véase Nota 2.g).

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

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

#### **s) Ingresos y gastos**

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

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

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

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

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

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

#### **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 2023 y 2022 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.

#### **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 2023 corresponden en su totalidad a la sociedad del Grupo Realia Contesti, S.R.L., no siendo significativos.

#### **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 |                |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                   | 2023           | 2022           |
| Existencias (Nota 13)                             | 286.428        | 291.899        |
| <b>Total activos corrientes</b>                   | <b>286.428</b> | <b>291.899</b> |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar | 1.256          | 863            |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                   | <b>1.256</b>   | <b>863</b>     |

#### **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 2023 y 2022 han ascendido a 19.381 y 20.061 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).

En el ejercicio 2023 no ha habido movimientos de ventas de patrimonio inmobiliario. Se ha registrado en el epígrafe “Resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias” un importe negativo de 24.139 miles de euros procedentes del cambio de valor razonable de los activos por la valoración realizada por un experto independiente. Durante el ejercicio 2022, el Grupo reflejó en el epígrafe “Resultado variación valor inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta el importe de 11.559 miles de euros, de los cuales 11.444 miles de euros procedían del cambio de valor razonable de los activos por la valoración realizada por un experto independiente y 115 miles de euros por el ajuste de gastos asociados a la venta de la parcela sita en Parc Central (22@) Barcelona, por importe de 18.500 miles de euros realizada en julio de 2021

En el ejercicio 2022 se registró en el epígrafe “Resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias” un importe de 997 miles de euros correspondientes a la regularización del resultado de la venta del edificio de Diagonal por la devolución del Ayuntamiento de Barcelona de los importes pagados en concepto de IIVTNU..

## 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 2022, 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:

|                                                                        | 2023        | 2022        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros) | 24.702      | 58.139      |
| Número medio ponderado de acciones en circulación                      | 811.089.229 | 811.089.229 |
| Beneficio básico por acción (euros)                                    | 0,030       | 0,072       |

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 Realia Business en vigor al cierre de los ejercicios 2023 y 2022; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2023 y 2022 el Grupo Realia centró sus actividades productivas en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:



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

#### *Segmentos secundarios – geográficos*

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

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

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

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

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

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

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

#### *Información de segmentos principales*

|                                                                           | Miles de Euros                    |               |                     |               |                          |                |                |                |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|---------------------|---------------|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                           | Promociones Inmobiliarias y Suelo |               | Patrimonio en Renta |               | Ajustes de Consolidación |                | Total Grupo    |                |
|                                                                           | 2023                              | 2022          | 2023                | 2022          | 2023                     | 2022           | 2023           | 2022           |
| <b>Ingresos:</b>                                                          |                                   |               |                     |               |                          |                |                |                |
| Ventas externas (1)                                                       | 62.770                            | 46.957        | 89.472              | 88.235        | -                        | -              | 152.242        | 135.192        |
| Ventas entre segmentos                                                    | 2.475                             | 2.269         | 3                   | 3             | (2.478)                  | (2.272)        | -              | -              |
| <b>Total ingresos</b>                                                     | <b>65.245</b>                     | <b>49.226</b> | <b>89.475</b>       | <b>88.238</b> | <b>(2.478)</b>           | <b>(2.272)</b> | <b>152.242</b> | <b>135.192</b> |
| <b>Resultados:</b>                                                        |                                   |               |                     |               |                          |                |                |                |
| Resultado de explotación- Variación de valor en inversiones inmobiliarias | 3.919                             | 17.298        | 54.609              | 56.749        | -                        | -              | 58.528         | 74.047         |
| Resultado financiero                                                      | -                                 | -             | (24.139)            | 11.559        | -                        | -              | (24.139)       | 11.559         |
| Participación del resultado en empresas asociadas                         | 2.061                             | 3.869         | (20.634)            | (11.820)      | -                        | -              | (18.573)       | (7.951)        |
| Pérdidas netas por deterioro                                              | -                                 | -             | 1.755               | 2.585         | -                        | -              | 1.755          | 2.585          |
| Resultado antes de impuestos                                              | -                                 | 1             | -                   | -             | -                        | -              | -              | 1              |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>                                       | <b>5.980</b>                      | <b>21.168</b> | <b>11.591</b>       | <b>59.073</b> | <b>-</b>                 | <b>-</b>       | <b>17.571</b>  | <b>80.241</b>  |
| Impuesto sobre Beneficios                                                 | 14.222                            | (4.526)       | (6.224)             | (14.243)      | -                        | -              | 7.998          | (18.769)       |
| Intereses minoritarios                                                    | (36)                              | (47)          | 903                 | 3.380         | -                        | -              | 867            | 3.333          |
| Resultado de segmento                                                     | 20.238                            | 16.689        | 4.464               | 41.450        | -                        | -              | 24.702         | 58.139         |

- (1) Los ingresos del segmento "Patrimonio en renta" incluyen la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4.x) 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      |                  |
|                                                   | 2023                              | 2022           | 2023                | 2022             | 2023                     | 2022             | 2023             | 2022             |
| <b>Otra información:</b>                          |                                   |                |                     |                  |                          |                  |                  |                  |
| Adiciones de activos fijos                        | 192                               | 48             | 16.959              | 21.613           | -                        | -                | 17.151           | 21.661           |
| Amortizaciones                                    | (95)                              | (90)           | (91)                | (232)            | -                        | -                | (186)            | (322)            |
| Deterioros reconocidos en resultados:             |                                   |                |                     |                  |                          |                  |                  |                  |
| Inversiones Inmobiliarias                         | -                                 | -              | -                   | -                | -                        | -                | -                | -                |
| Existencias y otros activos                       | (5.208)                           | 22.842         | (3.045)             | (222)            | -                        | -                | (8.253)          | 22.620           |
| <b>Estado de situación financiera:</b>            |                                   |                |                     |                  |                          |                  |                  |                  |
| Activo-                                           |                                   |                |                     |                  |                          |                  |                  |                  |
| Activo por segmentos                              | 682.836                           | 673.304        | 1.576.974           | 1.604.041        | (226.694)                | (223.736)        | 2.033.116        | 2.053.609        |
| Participaciones en empresas Asociadas             | -                                 | -              | 38.815              | 38.622           | -                        | -                | 38.815           | 38.622           |
| <b>Activo total consolidado</b>                   | <b>682.836</b>                    | <b>673.304</b> | <b>1.615.789</b>    | <b>1.642.663</b> | <b>(226.694)</b>         | <b>(223.736)</b> | <b>2.071.931</b> | <b>2.092.231</b> |
| Pasivo y Patrimonio Neto                          |                                   |                |                     |                  |                          |                  |                  |                  |
| Patrimonio Neto por segmentos                     | 592.619                           | 614.326        | 820.519             | 821.392          | (182.746)                | (182.760)        | 1.230.392        | 1.252.958        |
| Resto de pasivo por segmentos                     | 90.217                            | 58.978         | 795.270             | 821.271          | (43.948)                 | (40.976)         | 841.539          | 839.273          |
| <b>Pasivo y Patrimonio Neto total consolidado</b> | <b>682.836</b>                    | <b>673.304</b> | <b>1.615.789</b>    | <b>1.642.663</b> | <b>(226.694)</b>         | <b>(223.736)</b> | <b>2.071.931</b> | <b>2.092.231</b> |

#### Información de segmentos secundarios

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

|        | Miles de Euros |                |                       |                  |                  |                  |                                                                                       |               |
|--------|----------------|----------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|        | Ingresos       |                | Activos No Corrientes |                  | Activos Totales  |                  | Adiciones a las Inversiones Inmobiliarias Inmovilizado Material y Activos Intangibles |               |
|        | 2023           | 2022           | 2023                  | 2022             | 2023             | 2022             | 2023                                                                                  | 2022          |
| España | 152.242        | 135.192        | 1.656.857             | 1.662.046        | 2.068.460        | 2.088.726        | 17.151                                                                                | 21.661        |
| Resto  | -              | -              | -                     | -                | 3.471            | 3.505            | -                                                                                     | -             |
|        | <b>152.242</b> | <b>135.192</b> | <b>1.656.857</b>      | <b>1.662.046</b> | <b>2.071.931</b> | <b>2.092.231</b> | <b>17.151</b>                                                                         | <b>21.661</b> |

## 8) Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2023 y 2022 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

|                                         | Miles de Euros      |
|-----------------------------------------|---------------------|
|                                         | Activos Intangibles |
| <b>Coste:</b>                           |                     |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b> | <b>885</b>          |
| Adiciones                               | 1                   |
| Bajas                                   | (7)                 |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b> | <b>879</b>          |
| Adiciones                               | 54                  |
| Bajas                                   | (41)                |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>892</b>          |
| <b>Amortización acumulada:</b>          |                     |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b> | <b>(816)</b>        |
| Dotaciones                              | (28)                |
| Bajas                                   | 7                   |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b> | <b>(837)</b>        |
| Dotaciones                              | (23)                |
| Bajas                                   | 41                  |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>(819)</b>        |
| <b>Activo intangible neto:</b>          |                     |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b> | <b>42</b>           |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>73</b>           |

El saldo a 31 de diciembre de 2023 y 2022 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Durante los ejercicios 2023 y 2022, el Grupo ha dotado gastos por amortización por activos intangibles por importes de 23 y 28 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 2023 y 2022 ascienden a un importe de 756 y 724 miles de euros respectivamente.

## 9) Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

|                                          | Miles de Euros                             |                   |                |
|------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|----------------|
|                                          | Construcciones Uso Propio, Planta y Equipo | Otro Inmovilizado | Total          |
| <b>Coste:</b>                            |                                            |                   |                |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b> | <b>1.977</b>                               | <b>4.146</b>      | <b>6.123</b>   |
| Adiciones                                | 42                                         | 30                | 72             |
| Retiros                                  | -                                          | (379)             | (379)          |
| Traspasos y otros (Nota 10)              | (1.534)                                    | -                 | (1.534)        |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b> | <b>485</b>                                 | <b>3.797</b>      | <b>4.282</b>   |
| Adiciones                                | 131                                        | 20                | 151            |
| Retiros                                  | -                                          | (32)              | (32)           |
| Traspasos y otros                        | -                                          | -                 | -              |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>616</b>                                 | <b>3.785</b>      | <b>4.401</b>   |
| <b>Amortización acumulada:</b>           |                                            |                   |                |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b> | <b>(584)</b>                               | <b>(3.435)</b>    | <b>(4.019)</b> |
| Dotaciones                               | (25)                                       | (269)             | (294)          |
| Retiros                                  | -                                          | 329               | 329            |
| Traspasos                                | 387                                        | -                 | 387            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b> | <b>(222)</b>                               | <b>(3.375)</b>    | <b>(3.597)</b> |
| Dotaciones                               | (29)                                       | (134)             | (163)          |
| Retiros                                  | -                                          | 31                | 31             |
| Traspasos                                | -                                          | -                 | -              |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>(251)</b>                               | <b>(3.478)</b>    | <b>(3.729)</b> |
| <b>Pérdidas por deterioro:</b>           |                                            |                   |                |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b> | <b>(53)</b>                                | -                 | <b>(53)</b>    |
| Dotaciones                               | 1                                          | -                 | 1              |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b> | <b>(52)</b>                                | -                 | <b>(52)</b>    |
| Dotaciones                               | -                                          | -                 | -              |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>(52)</b>                                | -                 | <b>(52)</b>    |
| <b>Activo material neto:</b>             |                                            |                   |                |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b> | <b>211</b>                                 | <b>422</b>        | <b>633</b>     |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>313</b>                                 | <b>307</b>        | <b>620</b>     |

Dentro del epígrafe de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” se incluían principalmente las oficinas de una filial del Grupo en España, registradas por un valor neto contable de 1.148 miles de euros a 31 de diciembre de 2021. Desde el mes de marzo de 2022 la sociedad filial Hermanos Revilla, S.A. dejó de utilizar las oficinas situadas en Pº de la Castellana 41 (Madrid) como “uso propio”, puesto que trasladó su sede a Avenida Camino de Santiago 40. En consecuencia, se produjo un cambio de uso del activo desde esa fecha, pasando a considerarse como inversión inmobiliaria. Puesto que las inversiones inmobiliarias se registran a valor razonable y este valor en el momento del traspaso era de 7.386 miles de euros, se produjo la revalorización por importe 6.238 miles de euros (Nota 10) que se registró en el patrimonio neto del estado de situación financiera consolidado.

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 2023 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 miles de euros (10 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Durante los ejercicios 2023 y 2022, el Grupo ha dotado gastos por amortización de inmovilizado material por importe de 163 y 294 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 2023 y 2022 ascienden a un importe de 2.759 y 1.818 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 2023 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene compromisos firmes de adquisición o construcción de inmovilizaciones materiales por importe de 6 miles de euros (134 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

## 10) Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

|                                        | Miles de Euros               |                                     |                  |
|----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------|
|                                        | Inmuebles para arrendamiento | Construcciones en curso y anticipos | Total            |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b> | <b>1.448.775</b>             | <b>20.007</b>                       | <b>1.468.782</b> |
| Adiciones                              | 609                          | 20.979                              | 21.588           |
| Retiros                                | (46)                         | -                                   | (46)             |
| Trasposos                              | 5.312                        | (4.164)                             | 1.148            |
| Cambios de Valor Razonable (*)         | 16.044                       | 1.638                               | 17.682           |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b> | <b>1.470.694</b>             | <b>38.460</b>                       | <b>1.509.154</b> |
| Adiciones                              | 1.107                        | 15.841                              | 16.948           |
| Retiros                                | (26)                         | -                                   | (26)             |
| Trasposos                              | 49.601                       | (49.601)                            | -                |
| Cambios de Valor Razonable             | (25.632)                     | 1.493                               | (24.139)         |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b> | <b>1.495.744</b>             | <b>6.193</b>                        | <b>1.501.937</b> |
| <b>Inversiones inmobiliarias:</b>      |                              |                                     |                  |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022      | 1.470.694                    | 38.460                              | 1.509.154        |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023      | 1.495.744                    | 6.193                               | 1.501.937        |

\*Del total de cambios en el Valor Razonable, 6.238 miles de euros corresponden a los cambios de valor por traspaso de inmovilizado de “uso propio” a inversiones inmobiliarias que tenía un valor neto contable de 1.148 miles de euros (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 2023 ha supuesto una disminución de 24.139 miles de euros (un incremento de 17.682 miles de euros en 2022), debida únicamente a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias recogida en el epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En el ejercicio 2022 el importe registrado en Cambios de Valor Razonable por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias supuso un incremento de 17.682 miles de euros, este incremento se desglosa en 6.238 miles de euros por el cambio de valor derivado del traspaso de inmovilizado de “uso propio” a inversiones inmobiliarias comentado en la nota anterior y 11.444 miles de euros por la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se ha registrado en el epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (ver nota 23 f).

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han producido retiros de inversiones inmobiliarias significativos.

### a) Inmuebles para arrendamiento

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

- La filial Valaise, S.A. ha traspasado desde “Construcciones en curso” a “Inmuebles para arrendamiento” 8.927 miles de euros en el mes de abril y 36.909 miles de euros en el mes de julio, por la finalización de la construcción de las promociones Residencial Nao y Residencial Provenza, respectivamente, ambas

integradas por viviendas con protección pública (VPPB y VPPL, respectivamente) y destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid).

- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 291 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Realía Patrimonio, S.L.U. ha traspasado por las obras finalizadas un importe de 2.255 miles de euros de "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento".
- La filial Planiges, S.A. ha activado 816 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Planiges, S.A. ha traspasado por las obras finalizadas un importe de 1.510 miles de euros de "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento".

Las adiciones y traspasos más significativas del ejercicio 2022 correspondían a las siguientes operaciones:

- En el mes de marzo la filial Hermanos Revilla, ahora Planiges, trasladó sus oficinas centrales del edificio Pº de la Castellana 41 (edificio de su propiedad) a Avda. Camino de Santiago 40 (oficinas en alquiler), ambas de Madrid, causando la reclasificación de las primeras al epígrafe de Inversiones inmobiliarias por importe neto de 1.148 miles de euros. Al cambiar el uso de las oficinas, cambia el método de valoración pasando de estar registradas a valor histórico a registrarse a valor razonable, contabilizando un incremento de 6.238 miles de euros contra las reservas de consolidación y su efecto fiscal en pasivos por impuesto diferido (Ver notas 16 y 17). Además, activó 414 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios y ha traspasado por las obras finalizadas a "inmuebles para arrendamiento" un total de 513 miles de euros durante el ejercicio 2022.
- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. activó 195 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 3.644 miles de euros de "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento", de los cuales 2.848 miles de euros corresponden a la finalización de la construcción de una nave para su explotación por un nuevo operador en el Centro Comercial La Noria.

#### **b) Construcciones en curso y anticipos**

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de "Construcciones en curso y anticipos" del ejercicio 2023 y 2022 corresponden fundamentalmente a:

- La filial Valaise, S.L. adquirió en el ejercicio 2019 dos suelos en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) en el que ha desarrollado la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler. Durante el ejercicio 2023 la inversión total realizada ha ascendido a 9.383 miles de euros (18.570 miles de euros en el ejercicio 2022), que han sido traspasados junto a la inversión realizada en ejercicio anteriores a inmuebles para arrendamiento.
- Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 4.206 miles de euros, de los cuales 168 miles de euros corresponden a anticipos (1.570 y 156 miles de euros en construcciones en curso y en anticipos, respectivamente, a 31 de diciembre de 2022).
- La filial Planiges, S.A., ha activado 2.252 miles de euros (839 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) derivados de las obras de mejora y adecuación que está llevando a cabo en diversos edificios de su propiedad.

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

En los ejercicios 2023 y 2022 el Grupo no ha capitalizado intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses.

#### **Medición del valor razonable y sensibilidad**

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

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

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

La determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2023 y 2022, calculado en función de valoraciones realizadas por, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.501.937 y 1.509.154 miles de euros respectivamente.

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

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

El experto independiente aplica el método de descuento de flujo de caja sobre el 96,3% de los activos inmobiliarios.

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

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

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

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

(1) Ponderada por valor de los activos

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio

2022 fueron las siguientes:

|                     | Renta media bruta actual | Exit Yield (1) | TIR (1) | ERV           |
|---------------------|--------------------------|----------------|---------|---------------|
| Oficinas            | 21,3 €/m2/mes            | 4,6%           | 7,1%    | 20,6 €/m2/mes |
| Centros comerciales | 10,9 €/m2/mes            | 6,5%           | 8,7%    | 11,6 €/m2/mes |
| Otros activos       | 2,6 €/m2/mes             | 6,0%           | 8,4%    | 2,2 €/m2/mes  |
| Residencial         | 6,7 €/m2/mes             | 4,3%           | 6,3%    | 8,8 €/m2/mes  |

(1) Ponderada por valor de los activos

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

|                                                              | Miles de Euros |                            |          |                            |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------|----------------------------|
|                                                              | 2023           |                            | 2022     |                            |
|                                                              | Activo         | Resultado neto Consolidado | Activo   | Resultado neto Consolidado |
| Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto     | (44.794)       | (33.596)                   | (46.385) | (34.789)                   |
| Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto | 50.574         | 37.931                     | 51.095   | 38.321                     |

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 |                            |           |                            |
|-------------------------------|----------------|----------------------------|-----------|----------------------------|
|                               | 2023           |                            | 2022      |                            |
|                               | Activo         | Resultado neto Consolidado | Activo    | Resultado neto Consolidado |
| Aumento de un 10% del ERV     | 115.433        | 86.575                     | 110.725   | 83.044                     |
| Disminución de un 10% del ERV | (115.554)      | (86.666)                   | (112.175) | (84.131)                   |

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

|                                             | Miles de Euros |                            |          |                            |
|---------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------|----------------------------|
|                                             | 2023           |                            | 2022     |                            |
|                                             | Activo         | Resultado neto Consolidado | Activo   | Resultado neto Consolidado |
| Aumento de la TIR en un cuarto de punto     | (26.690)       | (20.018)                   | (28.970) | (21.728)                   |
| Disminución de la TIR en un cuarto de punto | 27.710         | 20.783                     | 26.730   | 20.048                     |

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

| Tipo de Activo      | Miles de Euros  |               |
|---------------------|-----------------|---------------|
|                     | 2023            | 2022          |
| Oficinas            | (28.717)        | 15.529        |
| Centros comerciales | (7.306)         | (8.133)       |
| Otros activos       | (793)           | 2.233         |
| Residencial         | 12.677          | 1.930         |
|                     | <b>(24.139)</b> | <b>11.559</b> |

El Informe de valoración realizado por un experto independiente, cumple con la definición de valor de mercado sin albergar ninguna hipótesis ni condición ni advertencia especial relevante. Dicho experto independiente es el valorador regular de la cartera de propiedades del Grupo, y sigue un plan activo de valoración, con visitas cada tres años, salvo en las nuevas adquisiciones o la realización de inversiones significativas en los activos ya existentes. Las valoraciones de los ejercicios 2023 y 2022 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:

|                                                  | 2023             |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Valoraciones a valor razonable recurrentes       |                  |
| <i>Inversiones Inmobiliarias</i>                 |                  |
| Oficinas                                         | 1.118.910        |
| Centros Comerciales                              | 279.881          |
| Otros activos                                    | 27.546           |
| Residenciales (1)                                | 75.600           |
| <b>Total activos valorados a valor razonable</b> | <b>1.501.937</b> |

|                                                  | 2022             |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Valoraciones a valor razonable recurrentes       |                  |
| <i>Inversiones Inmobiliarias</i>                 |                  |
| Oficinas                                         | 1.142.030        |
| Centros Comerciales                              | 284.349          |
| Otros activos                                    | 28.375           |
| Residenciales (1)                                | 54.400           |
| <b>Total activos valorados a valor razonable</b> | <b>1.509.154</b> |

(1) En 2022 incluye un activo residencial cuya explotación se inició en 2020, valorado 18.600 miles de euros. En 2023 se incorporan otros dos activos residenciales en explotación siendo la valoración de los tres el importe total de 75.600 miles de euros.

Durante el ejercicio 2023, ni el 2022, no se produjeron traspasos de activos entre los diferentes niveles.

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

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

|             | M² Alquilables S/R (3) |                | % Ocupación (3) |              |
|-------------|------------------------|----------------|-----------------|--------------|
|             | 2023                   | 2022           | 2023            | 2022         |
| Madrid (1)  | 282.853                | 257.731        | 87,59           | 93,07        |
| Barcelona   | 32.325                 | 32.325         | 93,60           | 93,19        |
| Logroño     | 40.544                 | 40.544         | 100,00          | 100,00       |
| Sevilla (2) | 8.735                  | 8.735          | 78,39           | 85,61        |
| Guadalajara | 32.440                 | 32.440         | 84,73           | 81,64        |
| Resto       | 16.946                 | 16.946         | 77,99           | 77,99        |
|             | <b>413.843</b>         | <b>388.721</b> | <b>88,47</b>    | <b>92,03</b> |

(1) Incluye tres activos residenciales en explotación.

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

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

La variación más significativa del año 2022 se produce en “Resto” como consecuencia del inicio de la explotación de una nave de 3.015 m2 de superficie bruta alquilable sita en el CC la Noria (Murcia).

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

|                 | M² Alquilables S/R |                | % Usos        |               |
|-----------------|--------------------|----------------|---------------|---------------|
|                 | 2023               | 2022           | 2023          | 2022          |
| Oficinas        | 224.749            | 224.749        | 54,31         | 57,82         |
| Comercial       | 111.588            | 111.588        | 26,96         | 28,71         |
| Residencial (2) | 35.095             | 9.973          | 8,48          | 2,56          |
| Otros (1)       | 42.411             | 42.411         | 10,25         | 10,91         |
|                 | <b>413.843</b>     | <b>388.721</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> |

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

(2) Incorporación de dos nuevos activos en explotación

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2023 y 2022 a 89.353 y 86.983 miles de euros (véanse Notas 23.a y 23.b) y los gastos de explotación operativos directamente relacionados con la actividad ascendieron a 26.652 y 27.646 miles de euros.

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

|                                                | Miles de Euros  |                |                    |                |
|------------------------------------------------|-----------------|----------------|--------------------|----------------|
|                                                | Valor Razonable |                | Préstamo dispuesto |                |
|                                                | 2023            | 2022           | 2023               | 2022           |
| Realia Patrimonio, S.L.U.                      | 808.880         | 827.090        | 437.843            | 450.299        |
| <b>Total inversiones con carga hipotecaria</b> | <b>808.880</b>  | <b>827.090</b> | <b>437.843</b>     | <b>450.299</b> |

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo no tenía compromisos firmes de adquisición de inversiones inmobiliarias. En el desarrollo de sus actividades, la sociedad del Grupo Valaise, S.L.U. no ha formalizado compromisos de construcción en inmovilizado en curso a 31 de diciembre de 2023, puesto que ya ha finalizado la construcción y se han traspasado a inmuebles en arrendamiento las dos promociones que tenía en construcción (9.935 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). El resto del grupo ha formalizado compromisos de construcción en capex que a 31 de diciembre de 2023 estaban pendientes por importe de 1.304 miles de euros (3.371 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

## 11) Inversiones en empresas asociadas

El epígrafe Inversiones en empresas asociadas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 presenta el siguiente detalle, por sociedad:

|                             | Miles de Euros |               |
|-----------------------------|----------------|---------------|
|                             | 2023           | 2022          |
| As Cancelas Siglo XXI, S.L. | 38.815         | 38.622        |
|                             | <b>38.815</b>  | <b>38.622</b> |

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de las inversiones inmobiliarias de las sociedades integradas por el método de la participación a su porcentaje de participación de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por el experto independiente (véase Nota 10). Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la valoración de las inversiones inmobiliarias en las sociedades integradas por el método de la participación, al 50% asciende a 50.600 y 51.500 miles de euros, respectivamente. Dicho valor se ha visto recogido

en el valor de la participación del Grupo.

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

|                                         | As Cancelas Siglo XXI,<br>S.L. (50,00%) |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Saldos a 31 de diciembre de 2021</b> | <b>37.253</b>                           |
| Dividendos                              | (1.216)                                 |
| Resultados del ejercicio (Nota 23.e)    | 2.585                                   |
| <b>Saldos a 31 de diciembre de 2022</b> | <b>38.622</b>                           |
| Dividendos                              | (1.562)                                 |
| Resultados del ejercicio (Nota 23.e)    | 1.755                                   |
| <b>Saldos a 31 de diciembre de 2023</b> | <b>38.815</b>                           |

La Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.A., ha repartido en el ejercicio 2023 dividendos a su accionista Realia Patrimonio, S.L.U., por importe de 1.562 miles de euros (1.216 miles de euros a 31 de diciembre 2022).

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 2023 y 2022 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 2023:

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

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

#### A cierre del ejercicio 2022:

|                                        | As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%) |
|----------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Estado de situación financiera:</b> |                                      |
| Activos no corrientes                  | 34.054                               |
| Activos corrientes                     | 1.586                                |
| <b>Total Activo</b>                    | <b>35.640</b>                        |
| Patrimonio Neto                        | 24.978                               |
| Pasivos no corrientes                  | 1.115                                |
| Pasivos corrientes                     | 9.547                                |
| <b>Total Pasivo</b>                    | <b>35.640</b>                        |
| <b>Cuenta de pérdidas y ganancias:</b> |                                      |
| Ingresos                               | 6.232                                |
| Resultado de explotación               | 2.159                                |
| Resultado antes de impuestos           | 2.080                                |
| Resultado del ejercicio (1)            | 1.562                                |

(1) Datos expresados con criterios PGC, el resultado del ejercicio, el patrimonio neto y los activos no corrientes no incluyen el

impacto de la aplicación de la NIC 40 a valor razonable.

## 12) Negocios de gestión conjunta

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

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

Las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, de la Comunidad de Bienes (incluida en el Anexo III), que se integran afectados de su % de participación en los estados financieros consolidados del Grupo Realia, son las que se relacionan a continuación:

|                                      | Miles de euros |       |
|--------------------------------------|----------------|-------|
|                                      | 100 % CB       |       |
|                                      | 2023           | 2022  |
| Importe neto de la cifra de negocios | 729            | 3.022 |
| Resultado de Explotación             | 66             | 547   |
| Ingresos Financieros                 | -              | -     |
| Activos no corrientes                | 1              | 1     |
| Activos corrientes-resto             | 374            | 958   |
| Tesorería                            | 38             | 270   |
| Pasivos corrientes - financieros     | 245            | 548   |
| Pasivos corrientes - resto           | 96             | 128   |

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de activos inmobiliarios para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de activos inmobiliarios formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

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

## 13) Existencias

La composición de los saldos del epígrafe de existencias al 31 de diciembre de 2023 y 2022, mayoritariamente de uso residencial, es la siguiente:

|                                               | Miles de Euros |                  |                |                |                  |                |
|-----------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
|                                               | 2023           |                  |                | 2022           |                  |                |
|                                               | Coste          | Deterioro        | Neto           | Coste          | Deterioro        | Neto           |
| Terrenos y solares                            | 666.474        | (423.720)        | 242.754        | 678.974        | (417.000)        | 261.974        |
| Materiales diversos                           | 12             | -                | 12             | 8              | -                | 8              |
| Obras en curso de construcción de ciclo corto | 18.580         | (6.998)          | 11.582         | 34.048         | -                | 34.048         |
| Obras en curso de construcción de ciclo largo | 73.006         | (29.332)         | 43.674         | 63.241         | (33.316)         | 29.925         |
| Edificios construidos                         | 29.613         | (4.343)          | 25.270         | 31.806         | (5.869)          | 25.937         |
| Anticipos a proveedores                       | 565            | -                | 565            | 868            | -                | 868            |
|                                               | <b>788.250</b> | <b>(464.393)</b> | <b>323.857</b> | <b>808.945</b> | <b>(456.185)</b> | <b>352.760</b> |

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 345.801 y 371.504 miles de euros, respectivamente. Como consecuencia de dicha valoración a mercado y a las aplicaciones por venta, el Grupo ha registrado una dotación neta por importe de 8.254 miles de euros (reversión neta de 22.620 miles de euros en el ejercicio 2022).

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, TINSA ha determinado el valor razonable de las existencias a diciembre de 2023 y 2022 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

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

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

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

Las hipótesis clave consideradas para realizar las valoraciones son:

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

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

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

El resultado del análisis de sensibilidad para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

| (MM €)                         | Fluctuación tipo Actualización |        | Fluctuación de Precio Productos Finales |      |        |      |
|--------------------------------|--------------------------------|--------|-----------------------------------------|------|--------|------|
|                                | -1%                            | +1%    | -1%                                     | +1%  | -5%    | +5%  |
| Variación del Valor de Cartera | 16,1                           | (14,9) | (12,2)                                  | 12,0 | (59,4) | 59,3 |

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 en los epígrafes de existencias, sin considerar los deterioros, ha sido el siguiente:

|                                            | Miles de Euros     |                                     |                                     |                       |                         |                |
|--------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|
|                                            | Terrenos y Solares | Promociones en Curso de Ciclo Corto | Promociones en Curso de Ciclo Largo | Edificios Construidos | Elementos Incorporables | Total          |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>    | <b>707.586</b>     | -                                   | <b>84.653</b>                       | <b>37.597</b>         | <b>6</b>                | <b>829.842</b> |
| Diferencias de conversión                  | 2                  | -                                   | -                                   | -                     | -                       | 2              |
| Variaciones del perímetro de consolidación | -                  | -                                   | -                                   | -                     | -                       | -              |
| Adiciones                                  | 3.423              | 11.972                              | 11.497                              | -                     | 10                      | 26.902         |
| Bajas                                      | (22.950)           | -                                   | (204)                               | (25.507)              | (8)                     | (48.669)       |

|                                            |                |               |               |               |           |                |
|--------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|-----------|----------------|
| Traspasos                                  | (9.087)        | 22.076        | (32.705)      | 19.716        | -         | -              |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>    | <b>678.974</b> | <b>34.048</b> | <b>63.241</b> | <b>31.806</b> | <b>8</b>  | <b>808.077</b> |
| Diferencias de conversión                  | (59)           | -             | (4)           | -             | -         | (63)           |
| Variaciones del perímetro de consolidación | -              | -             | -             | -             | -         | -              |
| Adiciones                                  | 3.068          | 7.358         | 12.840        | -             | 12        | 23.278         |
| Bajas                                      | -              | -             | -             | (43.599)      | (8)       | (43.607)       |
| Traspasos                                  | (15.509)       | (22.826)      | (3.071)       | 41.406        | -         | -              |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>    | <b>666.474</b> | <b>18.580</b> | <b>73.006</b> | <b>29.613</b> | <b>12</b> | <b>787.685</b> |

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2022, se han producido altas de “Terrenos y solares” por importe de 3.423 miles de euros, siendo la mas significativa la incorporación de la parcela RC-1.9 de Valdemoro (Madrid) por importe de 2.512 miles de euros; y bajas de “Terrenos y solares” principalmente por la venta del suelo de Pinto (Madrid) por importe de 21.419 miles de euros, una parcela de Nou Nazareth en San Juan de Alicante por importe de 683 miles de euros y el suelo cedido a la Junta de Compensación de Valdebebas por importe de 794 miles de euros.

Adicionalmente durante el ejercicio 2022, en el mes de abril se traspasó desde obra en curso a largo plazo a obra en curso a corto plazo la promoción Essencia de Sabadell Fase II por un importe de 14.853 miles de euros, en el mes de junio la promoción Glories BCN por un importe de 12.302 miles de euros y el en el mes de noviembre la promoción Realia Parque del Ensanche II por un importe de 14.637 miles de euros. En el mes de septiembre se puso a la venta la promoción Levante Dreams, ocasionando el traspaso desde terrenos y solares a promoción en curso de ciclo largo por un importe de 9.124 miles de euros.

**b) Anticipos a proveedores**

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

|                                                           | Miles de Euros |            |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------|
|                                                           | 2023           | 2022       |
| <b>Realia Business, S.A.:</b>                             |                |            |
| El Molar                                                  | 20             | 323        |
| <b>Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U.</b> |                |            |
| El Molar                                                  | 545            | 545        |
| <b>Total anticipos</b>                                    | <b>565</b>     | <b>868</b> |

Los anticipos a proveedores de 2023 corresponden a gastos del suelo sito en el Molar donde la sociedad ha incrementado la edificabilidad en el ámbito con nuevas adquisiciones (565 miles de euros). En 2023 se ha dado de baja de anticipos, fundamentalmente, el depósito que se realizó en 2022 para acudir a la subasta de venta de las participaciones sociales de Rey al Urbis, S.A. en la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas, S.L.

Durante el ejercicio 2022 y consecuencia de la venta de unas parcelas aportadas a la Junta de Compensación de Valdebebas se dieron de baja anticipos por importe de 473 miles de euros.

Los anticipos a proveedores de 2022 correspondían básicamente a depósitos realizados para acudir a la subasta de venta de las participaciones sociales de Reyat Urbis S.A. (303 miles de euros) y por la adquisición del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector SAU-21 de El Molar (545 miles de euros).

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han capitalizado gastos financieros.

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 2023 existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 4.453 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 2.651 miles de euros (véase Nota 19). Al 31 de diciembre de 2022 existían activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable ascendía a 4.453 miles de euros, y que servían de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realia Patrimonio, S.L.U. con el "sindicado" por importe de 2.727 miles de euros (véase Nota 19).

### c) Deterioros de existencias

Los movimientos que han afectado a los deterioros de las existencias en los ejercicios 2023 y 2022 son los siguientes:

|                                                                            | Miles de Euros   |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                            | 2023             | 2022             |
| Saldo inicial                                                              | (456.185)        | (478.803)        |
| Dotaciones netas terrenos (Nota 23.j)                                      | (8.404)          | 17.550           |
| Aplicaciones/reversiones netas promoción en curso y terminados (Nota 23.j) | 151              | 5.070            |
| Variaciones por diferencias de conversión                                  | 45               | (2)              |
| <b>Saldo final</b>                                                         | <b>(464.393)</b> | <b>(456.185)</b> |

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

## 14) Otros activos

### 14.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

|                                                              | Miles de Euros |               |
|--------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                              | 2023           | 2022          |
| Clientes                                                     | 8.721          | 10.212        |
| Clientes impagados                                           | 2.374          | 396           |
| Clientes de dudoso cobro                                     | 467            | 513           |
| Deterioro de clientes                                        | (2.143)        | (1.019)       |
| Deudores diversos                                            | 1.061          | 2.053         |
| Deterioros de deudores                                       | (617)          | (624)         |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)   | 903            | 749           |
| Activos por impuestos corrientes (Nota 21)                   | 11.403         | 9.297         |
| <b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b> | <b>22.169</b>  | <b>21.577</b> |

El saldo de "Clientes" al cierre del ejercicio 2023 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 6.196 miles de euros (8.103 miles de euros en el ejercicio 2022), de acuerdo al tratamiento contable en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF 16 / NIC 17).



El epígrafe “Activos por impuesto corriente” recoge a 31 de diciembre de 2023 la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 7.240 miles de euros y a la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio anterior por importe de 4.163 miles de euros (4.067 miles de euros y 5.230 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

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

#### 14.2 Activos financieros no corrientes y corrientes

Los epígrafes “Activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

|                                             | Miles de Euros |               |               |               |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|                                             | 2023           |               | 2022          |               |
|                                             | No Corrientes  | Corrientes    | No Corrientes | Corrientes    |
| Créditos                                    | -              | 6.451         | -             | 8.201         |
| Activos por derivados financieros (Nota 19) | -              | 5.252         | 4.540         | 6.870         |
| Otros                                       | -              | 743           | -             | 832           |
| <b>Total otros activos financieros</b>      | -              | <b>12.446</b> | <b>4.540</b>  | <b>15.903</b> |

Los activos financieros corrientes por “Créditos” reflejan un saldo al cierre de 2023 que corresponde al préstamo concedido por la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. a su filial As Cancelas Siglo XXI, S.L., por importe de 6.450 miles de euros y los intereses devengados por importe de 1 miles de euros. A 31 de diciembre de 2022 como crédito no corriente se encontraba este mismo crédito por un importe de 8.200 miles de euros y los intereses devengados de 1 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2023 la partida de activos por derivados financieros recoge un saldo como activo corriente de 5.252 miles de euros, correspondiente a la valoración del derivado en Realía Patrimonio, S.L.U. realizado por un experto independiente. Al 31 de diciembre de 2022 la partida de activos por derivados financieros recoge un saldo como activo no corriente de 4.540 miles de euros y como activo corriente de 6.870 miles de euros, correspondiente a la valoración del derivado en Realía Patrimonio, S.L.U. realizado por un experto independiente. (Nota 19).

La partida de otros activos financieros corrientes tiene a 31 de diciembre de 2023 un saldo de 743 miles de euros (832 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) que corresponde principalmente a las cantidades depositadas en el juzgado por sentencias judiciales de litigios en la promoción Fuente San Luis (Valencia) por importe de 705 miles de euros.

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

#### 14.3 Otros activos corrientes y no corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen como activos corrientes los gastos anticipados generados en la actividad que ascienden a 3.781 y 4.296 miles de euros en los ejercicios 2023 y 2022, respectivamente. Y como activos no corrientes se recogen las fianzas y depósitos a largo plazo en los Órganos de Administración Pública, que al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 ascienden a 9.528 y 9.252 miles de euros, respectivamente.

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

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

|                                                              | Miles de Euros |               |
|--------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                              | 2023           | 2022          |
| Depósitos disponibles a corto plazo con Entidades de crédito | 15.819         | 339           |
| Tesorería y cuentas corrientes                               | 37.002         | 35.310        |
| <b>Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>  | <b>52.821</b>  | <b>35.649</b> |

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, de acuerdo al contrato de préstamo “sindicado” de Realía Patrimonio S.L.U., las cuentas corrientes de esta sociedad se encuentran pignoradas. Los saldos en cuenta que se encuentran pignorados a 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascienden a 5.602 y 14.373 miles de euros respectivamente.

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

## 16) Patrimonio Neto

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre del ejercicio 2022 el capital social de la Sociedad, estaba representado por 820.265.698 acciones. Los accionistas más representativos, según las participaciones declaradas a CNMV eran los siguientes:

| Accionistas                            | % Participación |
|----------------------------------------|-----------------|
| Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.  | 23,23%          |
| FC y C, S.A. (filial 80,03% FCC, S.A.) | 51,89%          |
| Resto                                  | 24,88%          |
|                                        | <b>100%</b>     |

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 1,06 y 1,06 euros por acción, respectivamente (1,07 y 1,03 euros por acción, respectivamente a 31 de diciembre de 2022).

### Prima de emisión

El texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines. El importe de la prima de emisión asciende a 528.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (528.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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

### Otras reservas

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2023 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.876 y 222.125 miles de euros respectivamente (43.876 y 262.679 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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

Adicionalmente, existen "Resultados negativos de ejercicios anteriores" por importe negativo de 423.647 miles de euros (453.853 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

## Reserva en sociedades consolidadas

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

|                                                           | Miles de Euros |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                           | 2023           | 2022           |
| Realía Business, S.A. y ajustes de consolidación          | 23.865         | 37.013         |
| Planigesa, S.A. (1)                                       | 172.514        | 164.130        |
| Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U. | 13.723         | 2.542          |
| As Cancelas Siglo XXI, S.L.                               | 14.884         | 13.861         |
| Realía Contesti, S.R.L                                    | 1.704          | 1.696          |
| Servicios Índice, S.A.                                    | 4              | (61)           |
| Realía Patrimonio, S.L.U.                                 | 323.176        | 295.921        |
| Valaise, S.L.U.                                           | 3.674          | 1.887          |
| Guillena Golf, S.L.U.                                     | 1              | -              |
| <b>Total</b>                                              | <b>553.545</b> | <b>516.989</b> |

\* (1) En el 2022, incluye los datos del Subgrupo Planigesa..

Se incluye en 2023 y 2022 dentro de las reservas en sociedades consolidadas el importe de 499.590 y 473.736 miles de euros, respectivamente, por la revalorización a valor razonable de inversiones inmobiliarias.

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

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

En el mes de marzo de 2022 se produjo un incremento en las reservas de valor razonable por importe de 4.106 miles de euros, correspondiente a la parte asignada a la dominante de las plusvalías netas (valor razonable – valor en libros) a marzo de 2022, de las oficinas de Pº de la Castellana 41 que dejaron de estar ocupadas por Hermanos Revilla, S.A. (Ver Notas 9, 10 y 17).

### **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.

El movimiento registrado durante los ejercicios 2023 y 2022 han sido el siguiente:

|                                   | <b>Nº Acciones</b> | <b>Miles de Euros</b> |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | 9.176.469          | 7.526                 |
| Adquisiciones                     | -                  | -                     |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 | 9.176.469          | 7.526                 |
| Adquisiciones                     | -                  | -                     |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023 | 9.176.469          | 7.526                 |

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2023 es de 0,82 €/acción, importe igual al registrado en 2022. El número de acciones en autocartera representa el 1,12% del total.

### **17) Intereses minoritarios**

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

|                                         | <b>Miles de euros</b> |
|-----------------------------------------|-----------------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b> | <b>76.732</b>         |
| Variaciones % participación (Nota 2.g)  | (1.639)               |
| Distribución de dividendos              | (3.089)               |
| Resultado del ejercicio 2022            | 3.333                 |
| Otros movimientos                       | 539                   |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b> | <b>75.876</b>         |
| Variaciones % participación (Nota 2.g)  | (12.192)              |
| Distribución de dividendos              | (1.698)               |
| Resultado del ejercicio 2023            | 867                   |
| Otros movimientos                       | -                     |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>62.853</b>         |

En el mes de marzo de 2022 se produjo un incremento en las reservas de valor razonable por importe de 573 miles de euros correspondiente a la parte asignada a los minoritarios de las plusvalías netas (valor razonable – valor en libros) a marzo de 2022 de las oficinas de Pº de la Castellana 41 que dejaron de estar ocupadas por Hermanos Revilla, S.A. (Ver Notas 9, 10 y 16).

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, los “Intereses minoritarios”, por sociedad, son los siguientes:

|                                                                      | <b>Miles de euros</b> |               |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|
|                                                                      | <b>2023</b>           | <b>2022</b>   |
| Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U. (Nota 2.g) | (16)                  | 11.306        |
| Planiges, S.A. (Nota 2.g)                                            | 62.505                | 64.186        |
| Servicios Índice, S.A. (Nota 2.g)                                    | 364                   | 384           |
| <b>Saldo final</b>                                                   | <b>62.853</b>         | <b>75.876</b> |

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

|                              | Sociedad       | Porcentaje de Participación |        |
|------------------------------|----------------|-----------------------------|--------|
|                              |                | 2023                        | 2022   |
| Cesualdo Inversiones, S.L.U. | Planiges, S.A. | 12,33%                      | -      |
| Ecohabitata S.L.U.           | Planiges, S.A. | -                           | 23,48% |

## 18) Provisiones

### Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

|                                         | Miles de Euros |                   |               |
|-----------------------------------------|----------------|-------------------|---------------|
|                                         | Garantías      | Otras Provisiones | Total         |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b> | <b>5.073</b>   | <b>10.667</b>     | <b>15.740</b> |
| Dotaciones                              | -              | 3.959             | 3.959         |
| Aplicaciones                            | (982)          | (185)             | (1.137)       |
| Traspasos                               | (308)          | -                 | (308)         |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b> | <b>3.783</b>   | <b>14.441</b>     | <b>18.224</b> |
| Dotaciones                              | 822            | 845               | 1.667         |
| Aplicaciones                            | -              | (626)             | (626)         |
| Traspasos                               | (4)            | -                 | (4)           |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>4.601</b>   | <b>14.660</b>     | <b>19.261</b> |

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 2023 se ha dotado provisión por importe de 822 miles de euros por esos conceptos. Durante 2022, se han revertido 982 miles de euros por la resolución de litigios relacionados con defectos constructivos.

Del concepto de otras provisiones, durante el ejercicio 2023 el Grupo ha dotado y ha revertido por importe de 845 y 626 miles de euros respectivamente (3.959 y 185 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2022). En el ejercicio 2023 la dotación más significativa, por importe de 423 miles de euros, corresponde principalmente a posibles reclamaciones derivadas de cambios en el planeamiento urbanístico actual o en su tramitación que reduzcan la edificabilidad en algunos ámbitos donde está posicionada la sociedad matriz. Las dotaciones del ejercicio 2022 se corresponden principalmente con la posible nueva liquidación del Ayuntamiento de Barcelona de la plusvalía municipal por la venta del inmueble sito en Diagonal Sarriá. En cuanto a las reversiones por 185 miles de euros son aplicaciones de provisiones por litigios relacionado con la promoción Arroyo de la Encomienda cuyo importe se encontraba depositado en el juzgado y cuya dotación impactó en la cuenta de pérdidas y ganancias de ejercicios anteriores.

### Provisiones corrientes

A 31 de diciembre de 2023 las provisiones corrientes incluyen, fundamentalmente, provisiones por garantías al corto plazo por importe de 312 miles de euros. A 31 de diciembre de 2022 las provisiones corrientes ascendían a 508 miles de euros.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

|                                                         | Miles de Euros |                |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                         | 2023           | 2022           |
| <b>No corrientes:</b>                                   |                |                |
| <b>Deudas con entidades de crédito</b>                  | <b>408.897</b> | <b>465.677</b> |
| Préstamos y otras deudas con entidades de crédito       | 414.197        | 475.239        |
| (Gastos de formalización)                               | (2.707)        | (4.881)        |
| (Ajustes de valoración NIIF 9)                          | (2.593)        | (4.681)        |
| <b>(Activos)/Pasivos por derivados no corrientes</b>    | <b>-</b>       | <b>(4.540)</b> |
| <b>Corrientes:</b>                                      |                |                |
| <b>Deudas con entidades de crédito</b>                  | <b>66.185</b>  | <b>25.896</b>  |
| Préstamos y otras deudas con entidades de crédito       | 62.297         | 23.787         |
| (Gastos de formalización)                               | (178)          | (152)          |
| (Ajustes de valoración NIIF 9)                          | (165)          | (147)          |
| Intereses corrientes de deudas con entidades de crédito | 4.231          | 2.408          |
| <b>(Activos)/Pasivos por derivados corrientes</b>       | <b>(5.252)</b> | <b>(6.870)</b> |
| <b>Otros pasivos financieros corrientes</b>             | <b>106.181</b> | <b>84.264</b>  |
| Préstamos y otras deudas con empresas del grupo         | 99.000         | 70.000         |
| Préstamos y otras deudas con terceros                   | -              | 3.590          |
| Intereses corrientes de deudas con terceros             | 894            | 1.037          |
| Proveedores inmovilizado                                | 5.290          | 8.991          |
| Otros                                                   | 997            | 646            |
| <b>Total deuda financiera (incluye derivados)</b>       | <b>576.011</b> | <b>564.427</b> |

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros clasificadas por su naturaleza tienen la siguiente composición:

| Naturaleza                                          | Miles de Euros |                |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                     | 2023           |                | 2022           |                |
|                                                     | Límite         | Dispuesto      | Límite         | Dispuesto      |
| Personal y otras garantías                          | 165.000        | 135.000        | 134.997        | 119.590        |
| Sindicado Patrimonio                                | 440.494        | 440.494        | 453.026        | 453.026        |
| Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9 | (5.643)        | (5.643)        | (9.861)        | (9.861)        |
| Intereses de deudas corrientes                      | 5.125          | 5.125          | 3.445          | 3.445          |
| <b>Endeudamiento financiero bruto</b>               | <b>604.976</b> | <b>574.976</b> | <b>581.607</b> | <b>566.200</b> |
| Derivados                                           | (5.252)        | (5.252)        | (11.410)       | (11.410)       |
| <b>Total endeudamiento financiero</b>               | <b>599.724</b> | <b>569.724</b> | <b>570.197</b> | <b>554.790</b> |

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

| Préstamos y Créditos Corrientes y No Corrientes       | Miles de Euros |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                       | 2023           | 2022           |
| Sindicado Patrimonio                                  | 440.494        | 453.026        |
| Préstamo y crédito bilateral con entidades de crédito | 36.000         | 46.000         |
| Préstamos y otras deudas con empresas del grupo       | 99.000         | 70.000         |
| Préstamos y otras deudas con terceros                 | -              | 3.590          |
| Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9   | (5.643)        | (9.861)        |
| Intereses                                             | 5.125          | 3.445          |
| Derivados                                             | (5.252)        | (11.410)       |
| <b>Total</b>                                          | <b>569.724</b> | <b>554.790</b> |

El vencimiento del endeudamiento es el siguiente:

|                                                  | Miles de Euros |                |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                  | 2023           | 2022           |
| 2023                                             | -              | 97.377         |
| 2024                                             | 161.297        | 55.709         |
| 2025                                             | 414.197        | 419.530        |
| 2026                                             |                |                |
| Intereses (2024)                                 | 5.125          | 3.445          |
| Gastos formalización y ajustes valoración NIIF 9 | (5.643)        | (9.861)        |
| Derivados                                        | (5.252)        | (11.410)       |
|                                                  | <b>569.724</b> | <b>554.790</b> |

Al 31 de diciembre de 2023 los gastos de formalización de deuda (2.885 miles de euros) y los ajustes de valoración (2.758 miles de euros) derivados de la aplicación de la NIIF 9 en la novación en abril de 2020 del préstamo sindicado de Realía Patrimonio, S.L.U. se presentan minorando el saldo en pasivos financieros no corrientes de "Deudas con entidades de crédito" del estado de situación financiera adjunto y ascienden en su totalidad a 5.643 miles de euros (9.861 miles de euros en 2022).

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

Con fecha 27 de abril de 2017, la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. contrató un préstamo sindicado por un importe total de 582.000 miles de euros y cuyo vencimiento se estableció en Abril de 2024 .

Con fecha 27 de abril de 2020, suscribió una novación modificativa no extintiva del citado préstamo prorrogando el vencimiento hasta el 27 de abril de 2025 y renegociando una reducción del margen aplicable al tipo de referencia para el cálculo de los intereses y ratificando las garantías actuales. Como consecuencia de esta novación, el tipo de interés aplicable es el Euribor más un margen variable en función del ratio de "Loan to Value" en un rango entre 120 y 190 p.b, manteniéndose el resto de condiciones del préstamo, aplicándose a 31 de diciembre de 2023 y de 2022 un diferencial de 120 puntos básicos.

Con fecha 27 de julio de 2021 se realizó una amortización anticipada, parcial y voluntaria por importe de 50.000 miles de euros y mediante waiver aprobado por el sindicato bancario se aplicó al pago de las cuotas de amortización previstas desde esa fecha hasta abril de 2023 y minorando la correspondiente a octubre de 2023.

Para la amortización citada en el párrafo anterior se contó con 20.000 miles de euros de tesorería de la propia sociedad Realía Patrimonio, S.L. y un crédito de 30.000 miles de euros concedido por su matriz. Durante el ejercicio 2023 ha sido amortizado en 12.500 miles de euros con el flujo de caja excedentario generado y se capitalizaron los intereses devengados por un importe de 476 miles de euros, quedando un saldo a 31 de diciembre de 2023 de 7.422 miles de euros Realía Business S.A.; durante 2022 este crédito fue amortizado en 10.900 miles de euros con el flujo de caja excedentario generado y se capitalizaron los intereses devengados por un importe de 346 miles de euros, quedando un saldo a 31 de diciembre de 2022 de 19.446 miles de euros,

Con fecha 27 de abril de 2023 se realizó una amortización anticipada obligatoria parcial en el préstamo sindicado en concepto de Barrido de Caja por importe de 12.532 miles de euros, por lo que a 31 de diciembre de 2023 el saldo pendiente del citado préstamo sindicado es de 440.494 miles de euros (453.026 miles de euros a 2022), sin considerar ajustes de valoración de NIIF 9 ni gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo por importe de 5.637 miles de euros y los intereses devengados por importe de 4.156 miles de euros.

Con fecha 27 de enero de 2022 se amortizó anticipadamente 1.224 miles de euros con motivo del reparto de un dividendo extraordinario por los Fondos Netos procedentes de la venta de activos de la sociedad Hermanos Revilla; posteriormente con fecha 27 de abril de 2022 se realizó una amortización anticipada obligatoria parcial en concepto de Barrido de Caja por importe de 10.939 miles de euros.

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

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

Durante la vigencia de la financiación, la Sociedad debe cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda (RCSD igual o superior a 1,10x) y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios ("Loan to Value" o LTV inferior al 60%). A 31 de diciembre de 2023 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.

Adicionalmente, la Sociedad firmó un contrato de permuta financiera de interés (IRS), con un floor del 0% por el 70% del saldo vivo del préstamo para reducir el riesgo de variación de tipos de interés y su impacto en los flujos de efectivo asociado a la financiación cubierta. El periodo de vigencia de dicho instrumento de cobertura es hasta el 27 de abril de 2024, el mismo que el establecido inicialmente para el préstamo sindicado, siendo el notional actual por importe de 324.213 miles de euros. No obstante según la cláusula 6ª de novación del préstamo firmada el 27 de abril de 2020, Realía Patrimonio, S.L.U. se compromete a firmar con anterioridad al 27 de marzo de 2024 a precios de mercado, nuevos contratos de cobertura que cubran el periodo de tiempo comprendido entre el 27 de abril de 2024 y el 27 de abril de 2025 con aquellas entidades que deseen participar en las nuevas coberturas de tipo de interés y que deberán cubrir un nominal que no sea inferior al 70% del Importe vivo de la financiación en el momento que se cierre la cobertura.

En el ejercicio 2020, el Grupo realizó el denominado "test del 10%" de acuerdo a NIIF 9, asumiendo que no existía un cambio sustancial de la deuda desde un punto de vista cualitativo, obteniendo un resultado inferior al 10% y, por lo tanto, concluyendo que las condiciones no eran sustancialmente diferentes.

El Grupo ajustó el importe en balance de la deuda financiera para reflejar un importe igual a la suma de los nuevos flujos modificados descontados con la TIR original, contra la cuenta de resultados, y ajustó el importe de la deuda nueva con los gastos incrementales para devengarlos a lo largo de la vida de la nueva deuda, recalculando la TIR. El impacto al cierre del ejercicio 2020 de esta modificación fue de 10.348 miles de euros que fueron registrados en el epígrafe "Ingresos financieros" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada. Durante los ejercicios siguientes se han ido afluado gastos financieros quedando un saldo del impacto mencionado anteriormente a 31 de diciembre de 2023 de 2.758 miles de euros.

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

La sociedad Planigesa, S.A. tiene a 31 de diciembre de 2023 concedidos pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 60.000 miles de euros (61.000 miles de euros a 2022). Durante el ejercicio 2023, venció un préstamo por importe de 10.000 miles de euros y se formalizó un nuevo crédito por importe de 9.000 miles de euros que tiene su vencimiento en 2024. A cierre del ejercicio, 2023 los créditos se encuentran sin disponer y los préstamos se encuentran dispuestos en su totalidad, es decir, 36.000 miles de euros (46.000 miles de euros a cierre de ejercicio 2022). El vencimiento de los préstamos bilaterales se producirá durante el año 2024 y el coste medio a 31 de diciembre de 2023 es del 3,04%.

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

Con fecha 21 de diciembre de 2021 la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. concedió un préstamo a la Sociedad Dominante por importe de 120.000 miles de euros con la finalidad de financiar parcialmente la compra de acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. (ver Nota 2.g), cuyo vencimiento quedó establecido en un año con prórrogas anuales, actualmente 21 de diciembre de 2024, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el tipo de interés aplicable es el Euribor 6 meses más un margen del 1,10%. Durante el ejercicio 2022 se amortizó por importe de 50.000 miles de euros y durante el ejercicio 2023 se han amortizado anticipadamente 5.000 miles de euros quedando el saldo pendiente de 65.000 miles de euros (70.000 miles de euros a 2022). Este importe aparece recogido en el epígrafe "Otros pasivos financieros corrientes".

Con fecha 17 de julio de 2023, la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. concedió un préstamo a la Sociedad Dominante con un periodo de disponibilidad de tres meses desde la fecha de formalización y hasta un importe máximo de 40.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento quedó establecido el 23 de julio de 2024, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo es atender necesidades



corporativas. Durante 2023 se han dispuesto 34.000 miles de euros en el periodo de disposición estableciéndose este como saldo dispuesto a 31 de diciembre e importe máximo del préstamo.

### **Préstamos bilaterales con otras entidades**

A 31 de diciembre de 2022, se incluía en el epígrafe “Otros pasivos financieros corrientes” el principal por importe de 3.590 miles de euros y sus intereses que ascendían a 957 miles de euros, del préstamo concedido a Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas S.A.(IIRU), por las sociedades Reyal e Inmuebles Carpe.

Con fecha 17 de mayo de 2023, adquiere firmeza el auto de adjudicación a Realia Business S.A de los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que Reyal Urbis, S.A. tenía concedido a Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L.U.. La inversión realizada fue de 3.238 miles de euros; posteriormente, el 21 de junio de 2023, Realia Business S.A. adquiere a la empresa Inmuebles Carpe, S.A. los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tenía concedido a Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L.U.. La inversión realizada fue de 353 miles de euros.

Debido a estas adquisiciones, la matriz tiene actualmente el 100% de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas S.L.U.(IIRU) y por este motivo la deuda se elimina del balance consolidado.

### **Información sobre coberturas**

Realia 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 2023 de los instrumentos derivados contratados así como su desglose de vencimiento de los valores nominales se presenta a continuación:

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

El nominal de la permuta financiera se reduce de forma similar al principal del préstamo sindicado formalizado en el ejercicio 2017 y aunque su vencimiento final es 2024, en la novación del préstamo firmada el 27 de abril de 2020, Realia Patrimonio, S.L.U. se compromete a firmar a precios de mercado nuevos contratos de cobertura que cubran el periodo de tiempo comprendido entre el 27 de abril de 2024 y el 27 de abril de 2025 con aquellas entidades que deseen participar en las nuevas coberturas de tipo de interés y que deberán cubrir un nominal que no sea inferior al 70% del Importe vivo de la financiación en el momento que se cierre la cobertura

La imputación como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo ha sido de 8.413 miles de euros para el ejercicio.

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

El Grupo ha realizado 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:

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

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

contabilidad de coberturas.

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.

La imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias en los próximos ejercicios del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo es como sigue:

En el ejercicio 2022, la Sociedad ha reconocido como resultado financiero positivo con motivo de la valoración de la cobertura por un importe de 733 miles de euros, los cuales se presentan incluidos en la rúbrica de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" (nota 23.g). En ejercicio 2023 no se ha reflejado importe alguno por este concepto en esta rúbrica.

El importe reconocido en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2023 es positivo por importe de 2.488 miles de euros netos de impuestos. Durante el ejercicio 2023 se ha traspasado a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe positivo de 8.413 miles de euros por efecto de la cobertura del tipo de interés. Este importe incluye 1.935 miles de euros de ingresos devengados que se liquidarán en el ejercicio 2024, habiéndose liquidado 7.037 miles de euros en el ejercicio 2023 de los cuales 559 miles de euros procedían del ejercicio 2022. Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros.

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

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

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

Durante el ejercicio 2023 no se han producido 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 2023 y 2022:

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

|                                                      | 31 de diciembre de 2021 | Flujos de efectivo | Otros           | 31 de diciembre de 2022 |
|------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------|-------------------------|
| Deudas con entidades de crédito a largo plazo        | 497.123                 | (1.241)            | (30.205)        | 465.677                 |
| Deudas con entidades de crédito a corto plazo        | 1.083                   | (9.615)            | 34.428          | 25.896                  |
| Deudas con empresas del grupo a corto plazo          | 120.040                 | (49.960)           | -               | 70.080                  |
| Deudas con empresas fuera grupo a corto plazo        | 4.502                   | 45                 | -               | 4.547                   |
| Derivados a largo plazo                              | 2.289                   | -                  | (6.829)         | (4.540)                 |
| Derivados a corto plazo                              | 2.386                   | (1.005)            | (8.251)         | (6.870)                 |
| <b>Total pasivos por actividades de financiación</b> | <b>627.423</b>          | <b>(61.776)</b>    | <b>(10.857)</b> | <b>554.790</b>          |

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

## 19.2 Valores razonables de instrumentos financieros

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

|                                           | Miles de euros |         |                 |         |
|-------------------------------------------|----------------|---------|-----------------|---------|
|                                           | Valor contable |         | Valor razonable |         |
|                                           | 2023           | 2022    | 2023            | 2022    |
| • Activos financieros (Nota 14.2)         |                |         |                 |         |
| Créditos no corrientes                    | -              | -       | -               | -       |
| Créditos corrientes                       | 7.194          | 9.033   | 7.194           | 9.033   |
| Derivados                                 | 5.252          | 11.410  | 5.252           | 11.410  |
|                                           | 12.446         | 20.443  | 12.446          | 20.443  |
| • Pasivos financieros                     |                |         |                 |         |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 19) | 475.082        | 491.573 | 475.082         | 491.573 |
| Deudas con terceros (Nota 19)             | 106.181        | 84.264  | 106.181         | 84.264  |
| Derivados (Nota 19)                       | -              | -       | -               | -       |
|                                           | 581.263        | 575.837 | 581.263         | 575.837 |

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

## 20) Otros pasivos

### a) Otros pasivos no corrientes

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

|                                             | Miles de Euros |               |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                             | 2023           | 2022          |
| Fianzas y depósitos recibidos no corrientes | 16.220         | 15.241        |
|                                             | <b>16.220</b>  | <b>15.241</b> |

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

El detalle de este epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

|                                            | Miles de Euros |               |
|--------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                            | 2023           | 2022          |
| Proveedores empresas vinculadas            | 3.175          | 6.017         |
| Proveedores por compra de suelo:           |                |               |
| Sin instrumento de pago                    | 3.170          | 3.170         |
| Proveedores – Resto                        | 9.026          | 6.884         |
| Anticipos de clientes promoción (Nota 4.h) | 3.590          | 6.879         |
| Acreedores y personal                      | 7.527          | 7.931         |
| Hacienda pública acreedora (Nota 21)       | 6.011          | 3.487         |
|                                            | <b>32.499</b>  | <b>34.368</b> |

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

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

### c) *Periodo medio de pago a proveedores*

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

|                                         | 2023           | 2022   |
|-----------------------------------------|----------------|--------|
|                                         | Días           | Días   |
| Periodo medio de pago a proveedores     | 63             | 59     |
| Ratio de operaciones pagadas            | 67             | 65     |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 38             | 38     |
|                                         | Miles de euros |        |
| Total pagos realizados                  | 72.345         | 62.845 |
| Total pagos pendientes                  | 13.810         | 18.924 |

|                                                                                                   | 2023   | 2022   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Total pagos realizados en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad     | 60.970 | 52.785 |
|                                                                                                   | Ratio  | Ratio  |
|                                                                                                   | 84     | 84     |
| Número total de facturas pagadas en el período                                                    | 9.075  | 8.896  |
| Número de facturas pagadas en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad | 6.951  | 7.326  |
|                                                                                                   | Ratio  | Ratio  |
|                                                                                                   | 77     | 82     |

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

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

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

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los

productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

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

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

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

Dentro de este epígrafe se recogen principalmente rentas por facturaciones de arrendamientos anticipados, que se imputan a pérdidas y ganancias en función del devengo de las mismas, por importe de 2.132 miles de euros (1.482 miles de euros en 2022).

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

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

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

El 1 de enero de 2023, se incorporó al grupo fiscal la sociedad Servicios Indice, S.A.. El 1 de enero de 2022, se incorporaron al grupo fiscal las sociedades Hermanos Revilla, S.A y Boane, S.A.U. que durante 2023 han sido absorbidas por la sociedad Planiges, S.A.

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

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

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

Con fecha 18 de enero de 2024 el Tribunal Constitucional (TC) ha dictado Sentencia que declara la inconstitucionalidad de determinadas medidas que fueron introducidas en el Impuesto sobre Sociedades por el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre (RDL 3/2016), al considerarse inadecuado el vehículo normativo

empleado para su aprobación. En particular, las modificaciones del impuesto sobre sociedades enjuiciadas son: la fijación de topes más severos para la compensación de bases impositivas negativas; la introducción ex novo de un límite a aplicación de las deducciones por doble imposición; y la obligación de integrar automáticamente en la base imponible los deterioros de participaciones que hayan sido deducidos en ejercicios anteriores.

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

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

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      |                |
|                                     | 2023             | 2022          | 2023           | 2022          | 2023             | 2022         | 2023           | 2022           |
| Impuestos anticipados               | -                | -             | 35.180         | 33.643        | -                | -            | -              | -              |
| Créditos por pérdidas a compensar   | -                | -             | 69.494         | 59.234        | -                | -            | -              | -              |
| Créditos por deducc. pdtes. aplicar | -                | -             | 1.210          | 6.926         | -                | -            | -              | -              |
| H.P. por IVA/IGIC                   | 903              | 746           | -              | -             | 3.879            | 2.768        | -              | -              |
| H.P. por devolución de impuestos    | 11.403           | 9.297         | -              | -             | -                | -            | -              | -              |
| H.P. acreedora por IRPF             | -                | -             | -              | -             | 688              | 210          | -              | -              |
| Organismos de Seguridad Social      | -                | 3             | -              | -             | 96               | 90           | -              | -              |
| Otras entidades                     | -                | -             | -              | -             | 1.348            | 419          | -              | -              |
| Impuestos diferidos                 | -                | -             | -              | -             | -                | -            | 189.852        | 193.613        |
|                                     | <b>12.306</b>    | <b>10.046</b> | <b>105.884</b> | <b>99.803</b> | <b>6.011</b>     | <b>3.487</b> | <b>189.852</b> | <b>193.613</b> |

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

Los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida que se considere probable que la Sociedad o el Grupo Fiscal vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2023 y 2022 son los siguientes:

|                                                 | Miles de Euros                |                               |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                 | Impuestos Diferidos de Activo | Impuestos Diferidos de Pasivo |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>         | <b>109.821</b>                | <b>183.591</b>                |
| Derivados                                       | (876)                         | -                             |
| Créditos fiscales y deducciones en el ejercicio | (6.897)                       | -                             |
| Provisiones gastos                              | 1.122                         | -                             |
| Ajustes consolidación                           | 56                            | (477)                         |
| Libertad de amortización                        | -                             | (135)                         |
| Gastos financieros no deducibles                | (3.181)                       | -                             |
| Gastos amortización no deducibles               | (237)                         | -                             |
| Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)      | -                             | 7.963                         |
| Otros                                           | (5)                           | 2.671                         |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>         | <b>99.803</b>                 | <b>193.613</b>                |
| Derivados                                       | -                             | -                             |
| Créditos fiscales y deducciones en el ejercicio | 4.544                         | -                             |
| Provisiones gastos                              | 2.707                         | -                             |
| Ajustes consolidación                           | 79                            | 65                            |
| Libertad de amortización                        | -                             | 12                            |
| Gastos financieros no deducibles                | (1.012)                       | -                             |
| Gastos amortización no deducibles               | (237)                         | -                             |
| Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)      | -                             | (1.913)                       |
| Otros                                           | -                             | (1.925)                       |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>         | <b>105.884</b>                | <b>189.852</b>                |

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, a cierre de los ejercicios 2023 y 2022 son los siguientes:

|                                            | Miles de Euros    |               |                   |                |
|--------------------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|----------------|
|                                            | Activos Diferidos |               | Pasivos Diferidos |                |
|                                            | 2023              | 2022          | 2023              | 2022           |
| Créditos por pérdidas a compensar          | 69.494            | 59.234        | -                 | -              |
| Créditos por deducc. pdtes. Aplicar        | 1.210             | 6.926         | -                 | -              |
| Provisiones de gastos                      | 8.571             | 5.864         | -                 | -              |
| Eliminaciones intragrupo                   | 526               | 447           | -                 | -              |
| Gastos financieros no deducibles           | 25.733            | 26.745        | -                 | -              |
| Gastos amortización no deducibles          | 236               | 473           | -                 | -              |
| Otros                                      | 114               | 114           | -                 | -              |
| Plusvalías                                 | -                 | -             | 5.604             | 5.604          |
| Ajustes de consolidación                   | -                 | -             | 1.436             | 1.371          |
| Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c) | -                 | -             | 170.298           | 172.211        |
| Libertad de amortización                   | -                 | -             | 4.419             | 4.407          |
| Valor activos en fusión (Nota 2.g)         | -                 | -             | 6.247             | 6.247          |
| Otros                                      | -                 | -             | 1.848             | 3.773          |
| <b>Total</b>                               | <b>105.884</b>    | <b>99.803</b> | <b>189.852</b>    | <b>193.613</b> |

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

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

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

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2022 es la siguiente:

|                                                                                         | Miles de Euros |               |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|-----------------|
|                                                                                         | Aumentos       | Disminuciones | Total           |
| Resultado antes de impuestos                                                            |                |               | <b>80.241</b>   |
| <b>Diferencias permanentes y temporarias no activadas:</b>                              |                |               | <b>(4.594)</b>  |
| <b>Diferencias permanentes:</b>                                                         |                |               | <b>(426)</b>    |
| Recargos y sanciones                                                                    |                | (143)         |                 |
| Ajustes de consolidación:                                                               |                |               |                 |
| <i>Resultado de sociedades consolidadas método participación</i>                        |                | (2.585)       |                 |
| <i>Otros ajustes de consolidación</i>                                                   | 38             |               |                 |
| Ajustes por dividendos                                                                  | 2.252          |               |                 |
| Otros ajustes e intereses participativos                                                | 12             |               |                 |
| <b>Diferencias temporarias no activadas:</b>                                            |                |               | <b>(4.168)</b>  |
| Provisión para insolvencias                                                             |                | (1.146)       |                 |
| Provisión para gastos y responsabilidades                                               | 5              |               |                 |
| Provisión deterioro existencias e inmovilizado                                          |                | (3.026)       |                 |
| Amortizaciones no deducibles                                                            |                | (1)           |                 |
| <b>Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:</b>                              |                |               | <b>(20.830)</b> |
| Provisión deterioro existencias e inmovilizado                                          | 2.517          |               |                 |
| Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)                            |                | (23.347)      |                 |
| <b>Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:</b>                     |                |               | <b>(23.080)</b> |
| Libertad de amortización y revalorizaciones                                             | 706            |               |                 |
| Amortizaciones no deducibles                                                            |                | (947)         |                 |
| Provisión para gastos                                                                   | 290            |               |                 |
| Provisión deterioro existencias e inmovilizado                                          |                | (105)         |                 |
| Gastos financieros no deducibles                                                        |                | (12.394)      |                 |
| Compensación de bases activadas                                                         |                | (10.630)      |                 |
| <b>Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas</b> |                | -             | -               |
| <b>Base imponible (resultado fiscal)</b>                                                | <b>5.820</b>   | <b>54.324</b> | <b>31.737</b>   |

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

- En el epígrafe de “ajustes de consolidación”, se recogen los siguientes ajustes:
  - Ajuste negativo de 1.755 miles de euros por eliminación del resultado de las sociedades consolidadas por el método de participación (negativo de 2.585 miles de euros en el ejercicio 2022).

Las principales diferencias temporarias activadas y no activadas de los ejercicios 2023 y 2022 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 2023 se ha registrado un ajuste negativo de 3.020 miles de euros, (un ajuste negativo de 12.394 miles de euros en el ejercicio 2022).

- Ajuste positivo por importe de 9.751 miles de euros correspondientes una ajuste positivo de 24.138 miles de euros a la revalorización a valor razonable (Nota 10 y 23 f) y un ajuste negativo de 14.387 a la eliminación de amortizaciones y provisiones de sus inversiones inmobiliarias (ajuste negativo de 23.347 miles de euros en el ejercicio 2022).

El ingreso 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. Adicionalmente, durante el ejercicio 2023, como consecuencia de la sentencia que declara inconstitucional algunas de las medidas aplicadas en el Real Decreto 3/2016, el Grupo ha reestimado la recuperabilidad de sus créditos fiscales procediendo a la activación de 15.000 miles de euros que han impactado como ingreso por impuesto sobre sociedades en la cuenta de resultados del ejercicio 2023.

El ingreso por Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2023 asciende a 7.998 miles de euros (18.769 miles de euros de gasto en el ejercicio 2022) tal como se ha recogido en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas. A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

|                                                                        | Miles de Euros |               |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                                        | 2023           | 2022          |
| Base contable antes de impuestos                                       | 17.571         | 80.241        |
| Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación | (1.755)        | (2.585)       |
| Otros ajustes de consolidación                                         | (1.634)        | 38            |
| Resto diferencias permanentes                                          | 734            | 2.121         |
| Diferencias temporales no activadas                                    | (1.640)        | (4.168)       |
| <b>Resultado contable ajustado</b>                                     | <b>13.276</b>  | <b>75.647</b> |
| Cuota                                                                  | 3.319          | 18.912        |
| Deducciones y bonificaciones                                           | (1.172)        | (120)         |
| Ajustes a la imposición                                                | (10.145)       | (23)          |
| <b>Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades</b>                   | <b>(7.998)</b> | <b>18.769</b> |
| Créditos por pérdidas a compensar y deducciones pendientes             | 3.859          | (6.494)       |
| Activos y pasivos diferidos derivados del impuesto del ejercicio       | 4.139          | (8.321)       |
| Hª Pª Deudora por devolución de impuesto                               | 7.240          | 4.067         |
| Aplicación de retenciones y pagos a cuenta                             | (7.240)        | (8.021)       |

A 31 de diciembre de 2023 el importe de créditos fiscales por Bases imponibles negativas activados, ascendía a 69.494 (59.234 miles de euros en 2022). 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 163.922 miles de euros en el ejercicio 2023 (172.211 miles de euros en el ejercicio 2022).

Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, activados y no activados, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, de la sociedad y su grupo fiscal, han sido inspeccionados y reconocido su deducibilidad de acuerdo con la normativa fiscal vigente. Estos créditos del grupo fiscal, ascienden a un total de 94.809 miles de euros por BIN y a 5.965 miles de euros por deducciones, de los cuales se encuentran activados 69.494 miles de euros y 1.210 miles de euros respectivamente.

El detalle de los Ajustes a la imposición es:

| Concepto                                            | Miles de euros  |           |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------|
|                                                     | 2023            | 2022      |
| Por liquidación I. Sociedades ejercicios anteriores | (100)           | 23        |
| Por activación de Bases imponibles Negativas        | 15.000          | -         |
| Por reversión deducción pr reinversión              | (4.755)         |           |
| <b>Total ajustes a la imposición</b>                | <b>(10.145)</b> | <b>23</b> |

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022, es el siguiente:

|                                 | Miles de Euros |                 |
|---------------------------------|----------------|-----------------|
|                                 | 2023           | 2022            |
| Impuesto corriente              | 6.858          | (29.746)        |
| Impuesto diferido               | 1.140          | 10.978          |
| <b>Total gasto por impuesto</b> | <b>7.998</b>   | <b>(18.769)</b> |

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

| Año Origen | Miles de Euros |                |
|------------|----------------|----------------|
|            | 2023           | 2022           |
| 1998       | 33             | 33             |
| 1999       | 393            | 393            |
| 2000       | 204            | 191            |
| 2001       | 832            | 832            |
| 2002       | 185            | 185            |
| 2003       | 547            | 547            |
| 2004       | 143            | 71             |
| 2005       | 294            | 200            |
| 2006       | 335            | 166            |
| 2007       | 480            | 238            |
| 2008       | 608            | 329            |
| 2009       | 536            | 1.173          |
| 2010       | 234            | 19.079         |
| 2011       | 62.190         | 64.613         |
| 2012       | 245.525        | 246.494        |
| 2013       | 29.642         | 29.754         |
| 2014       | 31.291         | 31.428         |
| 2015       | 182            | 1.437          |
| 2016       | 6.126          | 6.109          |
| 2017       | 121            | 436            |
| 2018       | 158            | 145            |
| 2019       | 139            | 123            |
| 2020       | 11.613         | 11.599         |
| 2021       | 137            | 68             |
| 2022       | 202            | 202            |
| 2023       | 505            | -              |
|            | <b>392.655</b> | <b>415.845</b> |

Del total de las bases imponibles pendientes de compensar, corresponden a las sociedades que forman el Grupo Fiscal el importe de 379.590 y 400.492 miles de euros en 2023 y 2022 respectivamente.

Este inventario de bases recoge los ajustes efectuados por la inspección tributaria de los ejercicios 2014 y 2015, y de la revisión de bases imponibles desde 2008 a 2015.

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los administradores estiman posible su recuperación (ver Nota 4.o), siendo el importe de las bases imponibles no activadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2023 de 114.686 miles de euros; (a 31 de diciembre de 2022 de 178.758 miles de euros).

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

| Año origen | Miles de Euros                    |              |               |               |
|------------|-----------------------------------|--------------|---------------|---------------|
|            | Deducciones Pendientes de Aplicar |              |               |               |
|            | 2023                              | 2022         | Activada 2023 | Activada 2022 |
| 2008       | 457                               | 457          | 457           | 457           |
| 2009       | 4.755                             | 4.754        | -             | 4.754         |
| 2010       | 48                                | 48           | 48            | 48            |
| 2011       | -                                 | -            | -             | -             |
| 2012       | -                                 | -            | -             | -             |
| 2013       | 285                               | 285          | 285           | 285           |
| 2014       | 287                               | 1.262        | 287           | 1.262         |
| 2015       | 127                               | 120          | 127           | 120           |
| 2023       | 6                                 | -            | 6             | -             |
|            | <b>5.965</b>                      | <b>6.926</b> | <b>1.210</b>  | <b>6.926</b>  |

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

distribuido o de la plusvalía materializada.

De acuerdo a lo establecido en la Disposición 5ª de la Ley 38/2022, se limita exclusivamente para el ejercicio 2023 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. Esta nueva limitación tiene un impacto mínimo en el Grupo Fiscal.

Por todo ello, para el cierre del ejercicio 2023 el Grupo ha procedido a evaluar de conformidad con el párrafo 39 de la NIC 12, si deberían de registrarse los correspondientes impuestos diferidos de pasivo por las reservas de las filiales y asociadas del Grupo no distribuidas.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2023 todas las sociedades del grupo tienen abiertos a inspección los ejercicios 2019 a 2023 para todos los impuestos estatales. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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 2023 y 2022 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

|                                                              | Miles de Euros |               |
|--------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                              | 2023           | 2022          |
| Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1) | 2.728          | 2.033         |
| Entregas a cuenta realizadas por clientes en promociones     | 4.692          | 9.302         |
|                                                              | <b>7.420</b>   | <b>11.335</b> |

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

## 23) Ingresos y gastos

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

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

#### Ejercicio 2023

|                    | Miles de Euros                        |                |           |        |        |
|--------------------|---------------------------------------|----------------|-----------|--------|--------|
|                    | Venta de Promociones, Solares y Otros | Arrendamientos | Servicios | Total  | %      |
| Madrid             | 23.643                                | 53.700         | 4.270     | 81.613 | 61,69% |
| Cataluña           | 32.630                                | 7.351          | -         | 39.981 | 30,22% |
| Andalucía          | 1.148                                 | 856            | 614       | 2.618  | 1,98%  |
| Castilla la Mancha | -                                     | 3.740          | -         | 3.740  | 2,83%  |
| Valencia           | 19                                    | -              | -         | 19     | 0,01%  |
| Murcia             | -                                     | 1.245          | -         | 1.245  | 0,94%  |

|                      |               |               |              |                |                |
|----------------------|---------------|---------------|--------------|----------------|----------------|
| Baleares             | -             | -             | -            | -              | -              |
| Galicia              | -             | 1.799         | -            | 1.799          | 1,36%          |
| Resto de comunidades | -             | 1.281         | -            | 1.281          | 0,97%          |
| <b>TOTAL</b>         | <b>57.440</b> | <b>69.972</b> | <b>4.884</b> | <b>132.296</b> | <b>100,00%</b> |

#### Ejercicio 2022

|                      | Miles de Euros                           |                |              |                |                |
|----------------------|------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
|                      | Venta de Promociones,<br>Solares y Otros | Arrendamientos | Servicios    | Total          | %              |
| Madrid               | 21.589                                   | 51.404         | 4.050        | 77.043         | 67,98%         |
| Cataluña             | 10.215                                   | 6.867          | -            | 17.082         | 15,07%         |
| Andalucía            | 2.441                                    | 773            | 587          | 3.801          | 3,35%          |
| Castilla la Mancha   | -                                        | 3.510          | -            | 3.510          | 3,10%          |
| Valencia             | 1.019                                    | -              | -            | 1.019          | 0,90%          |
| Murcia               | -                                        | 1.344          | -            | 1.344          | 1,18%          |
| Baleares             | 6.513                                    | -              | -            | 6.513          | 5,75%          |
| Galicia              | -                                        | 1.711          | -            | 1.711          | 1,51%          |
| Resto de comunidades | -                                        | 1.313          | -            | 1.313          | 1,16%          |
| <b>TOTAL</b>         | <b>41.777</b>                            | <b>66.922</b>  | <b>4.637</b> | <b>113.336</b> | <b>100,00%</b> |

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

|                        | Miles de Euros |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        | 2023           | 2022           |
| Menos de un año        | 63.980         | 63.401         |
| Entre dos y cinco años | 132.287        | 106.184        |
| Más de cinco años      | 60.891         | 17.370         |
|                        | <b>257.158</b> | <b>186.955</b> |

#### b) Otros ingresos de explotación

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

|                                                   | Miles de Euros |               |
|---------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                   | 2023           | 2022          |
| Gastos repercutidos por arrendamientos (Nota 4.z) | 19.381         | 20.061        |
| Otros                                             | 360            | 383           |
| Trabajos realizados por la empresa para su activo | 205            | 415           |
| <b>Total otros ingresos</b>                       | <b>19.946</b>  | <b>20.859</b> |

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

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" y "Variación de existencias de producto terminado y en curso" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2023 y 2022 del Grupo es el siguiente:

|                                                | Miles de Euros  |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                | 2023            | 2022            |
| Compras de terrenos y solares                  | (4.293)         | (3.591)         |
| Variación de existencias de terrenos y solares | (12.435)        | (28.613)        |
| Obras y servicios realizados por terceros      | (19.814)        | (22.644)        |
| Variación de existencias de prod.term. y curso | (7.895)         | 6.846           |
|                                                | <b>(44.437)</b> | <b>(48.002)</b> |

Durante el ejercicio 2023, las compras de terrenos y solares recogen principalmente la incorporación de varias parcelas en El Molar (Madrid) por importe de 435 miles de euros, así como los gastos incurridos en el desarrollo

de distintos ámbitos urbanísticos correspondiendo en su mayoría al pago de las derramas de urbanización de la parcela de Teatinos (Málaga). Las obras y servicios realizados por terceros recogen las inversiones realizadas en el desarrollo de nuevas promociones.

El decremento de la partida de variación de existencias de producto terminado y en curso respecto al ejercicio 2022, se debe al mayor volumen de entregas realizadas durante 2023. La variación de existencias de terrenos y solares de 2022 se debe fundamentalmente a la baja de costes por la entrega del solar de Pinto por importe de 21.422 miles de euros.

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

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2023 y 2022 del Grupo es el siguiente:

|                                              | Miles de Euros |               |
|----------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                              | 2023           | 2022          |
| Arrendamientos y cánones                     | 220            | 186           |
| Reparaciones y conservación                  | 7.785          | 7.650         |
| Servicios profesionales independientes       | 362            | 455           |
| Seguros                                      | 396            | 344           |
| Servicios bancarios y similares              | 147            | 111           |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 903            | 683           |
| Suministros                                  | 3.473          | 5.310         |
| Servicios prestados por terceros             | 10.629         | 10.184        |
| Otros tributos                               | 8.984          | 6.935         |
| <b>Total otros gastos externos</b>           | <b>32.899</b>  | <b>31.858</b> |

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

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

|                                                       | Miles de Euros |              |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------|
|                                                       | 2023           | 2022         |
| Sueldos, salarios y asimilados                        | 4.430          | 4.115        |
| Cargas sociales                                       | 975            | 912          |
| Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1) | 194            | 190          |
| Otros gastos sociales                                 | 125            | 143          |
| <b>Total gastos de personal</b>                       | <b>5.724</b>   | <b>5.360</b> |

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

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2023 y 2022 ha sido de 77 y 80 personas respectivamente. La distribución por categorías de los ejercicios 2023 y 2022, es la siguiente:

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

|                                       | Número Medio de Empleados |           |           |           |               |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------|
|                                       | 2022                      |           |           |           |               |
|                                       | Total                     | Hombres   | Mujeres   | Nacional  | Internacional |
| Directivos y titulados grado superior | 35                        | 24        | 11        | 35        | -             |
| Técnicos y titulados grado medio      | 8                         | 7         | 1         | 8         | -             |
| Administrativos y asimilados          | 10                        | 4         | 6         | 10        | -             |
| Resto personal asalariado             | 27                        | 27        | -         | 27        | -             |
|                                       | <b>80</b>                 | <b>62</b> | <b>18</b> | <b>80</b> | -             |

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a 76 y 77 respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022, el Grupo no mantiene en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual al 33%.

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

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

|                             | Miles de Euros |              |
|-----------------------------|----------------|--------------|
|                             | 2023           | 2022         |
| <b>Entidades asociadas:</b> |                |              |
| As Cancelas Siglo XXI, S.L. | 1.755          | 2.585        |
| <b>Total (Nota 11)</b>      | <b>1.755</b>   | <b>2.585</b> |

En la sociedad As Cancelas Siglo XXI, SL se recoge el impacto de las valoraciones de las propiedades de inversión a NIC 40 Valor Razonable, en 2023 el impacto ha sido positivo por importe de 225 miles de euros y en 2022 positivo por importe de 1.023 miles de euros.

**f) Variación de valor de inversiones inmobiliarias**

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

|                                                                     | Miles de Euros  |               |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|                                                                     | 2023            | 2022          |
| Variación de valor por tasaciones expertos independientes (Nota 10) | (24.139)        | 11.559        |
| <b>Resultado Variación de Valor Inversiones Inmobiliarias</b>       | <b>(24.139)</b> | <b>11.559</b> |

Se incluye en 2022 el ajuste al resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias por importe de 115 miles de euros (Notas 4.aa y 10)

**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  |                |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                                                   | 2023            | 2022           |
| Ingresos financieros:                                             |                 |                |
| Intereses de activos financieros                                  | 373             | 80             |
| Otros ingresos financieros                                        | 1.639           | 2.653          |
|                                                                   | 2.012           | 2.733          |
| Gastos financieros:                                               |                 |                |
| Intereses de préstamos (1)                                        | (29.030)        | (13.299)       |
| Gastos financ. instrumentos cobertura flujos efectivo             | 8.413           | (1.230)        |
| Otros                                                             | (81)            | (98)           |
|                                                                   | (20.698)        | (14.627)       |
| Variación del valor razonable otros pasivos financieros (Nota 20) | -               | 2.404          |
| Variación del valor razonable derivados (Nota 19)                 | -               | 733            |
| Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 23.i) | 113             | 806            |
| <b>Resultado financiero</b>                                       | <b>(18.573)</b> | <b>(7.951)</b> |

(1) Incluye el gasto financiero devengado por la reversión de la NIIF 9 por importe de 2.070 miles de euros en 2023 y 2.070 miles de euros en 2022.

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

#### **h) Aportación al resultado consolidado**

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

| Sociedad                                           | Miles de Euros                              |                                              |               |                                             |                                              |               |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|
|                                                    | 2023                                        |                                              |               | 2022                                        |                                              |               |
|                                                    | Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante | Resultado Atribuido a Intereses minoritarios | Total         | Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante | Resultado Atribuido a Intereses minoritarios | Total         |
| <b>Integración global:</b>                         |                                             |                                              |               |                                             |                                              |               |
| Realía Business, S.A.                              | 13.715                                      | -                                            | 13.715        | 16.316                                      | -                                            | 16.316        |
| Valaise, S.L.U.                                    | 10.516                                      | -                                            | 10.516        | 1.787                                       | -                                            | 1.787         |
| Servicios Índice, S.A.                             | (177)                                       | (20)                                         | (197)         | (41)                                        | (9)                                          | (50)          |
| Planiges, S.A. (1)                                 | 6.188                                       | 903                                          | 7.091         | 24.348                                      | 3.380                                        | 27.728        |
| Realía Patrimonio, S.L.U.                          | (7.751)                                     | -                                            | (7.751)       | 13.568                                      | -                                            | 13.568        |
| Realía Contesti, S.R.L.                            | (16)                                        | -                                            | (16)          | 28                                          | -                                            | 28            |
| Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U. | 468                                         | (16)                                         | 452           | (77)                                        | (38)                                         | (115)         |
| Guillena Golf, S.L.U.                              | 4                                           | -                                            | 4             | (375)                                       | -                                            | (375)         |
| <b>Método de la participación:</b>                 |                                             |                                              |               |                                             |                                              |               |
| As Cancelas Siglo XXI, S.L.                        | 1.755                                       | -                                            | 1.755         | 2.585                                       | -                                            | 2.585         |
|                                                    | <b>24.702</b>                               | <b>867</b>                                   | <b>25.569</b> | <b>58.139</b>                               | <b>3.333</b>                                 | <b>61.472</b> |

(1) En el 2022, incluye los datos del Subgrupo Planiges.

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

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

|                                                     | Miles de Euros |            |
|-----------------------------------------------------|----------------|------------|
|                                                     | 2023           | 2022       |
| Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro | 113            | 806        |
|                                                     | <b>113</b>     | <b>806</b> |

#### **j) Variación depreciación de exisencias 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  |               |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|                                                                       | 2023            | 2022          |
| Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 13) | 151             | 17.550        |
| Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 13)              | (8.404)         | 5.070         |
| Provisiones netas de tráfico                                          | (2.210)         | 1.678         |
|                                                                       | <b>(10.463)</b> | <b>24.298</b> |

## 24) Saldos y transacciones con empresas vinculadas

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

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

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

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2022:

|                                       | Miles de Euros    |              |               |                     |               |               |               |              |              |
|---------------------------------------|-------------------|--------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|                                       | Activos           |              |               | Pasivos Financieros |               |               | Otros Pasivos |              |              |
|                                       | No Corrientes (1) | Corrientes   | Total         | No Corrientes       | Corrientes    | Total         | No Corrientes | Corrientes   | Total        |
| FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U. | -                 | -            | -             | -                   | 3             | 3             | -             | 378          | 378          |
| Fedemes, S.L.                         | -                 | -            | -             | -                   | -             | -             | 46            | 17           | 63           |
| Jezzine Uno, SLU                      | -                 | 28           | 28            | -                   | -             | -             | -             | -            | -            |
| FCyC, S.A.                            | -                 | 1.437        | 1.437         | -                   | 80            | 80            | -             | 175          | 175          |
| Dominun Dirección y Gestión, SAU      | -                 | 6            | 6             | -                   | -             | -             | -             | -            | -            |
| Serv. Especiales de Limpieza, S.A.    | -                 | -            | -             | -                   | -             | -             | -             | 275          | 275          |
| CB Turó del Mar                       | -                 | 2            | 2             | -                   | -             | -             | -             | 1            | 1            |
| As Cancelas Siglo XXI, S.L.           | 40.314            | 8.319        | 48.633        | -                   | -             | -             | -             | -            | -            |
| Soinmob Inmobiliaria Española, SAU    | -                 | 10           | 10            | -                   | -             | -             | -             | -            | -            |
| FCC, S.A.                             | -                 | 1            | 1             | -                   | 70.080        | 70.080        | 25            | 52           | 77           |
| Cementos Portland Valderribas, S.A.   | -                 | -            | -             | -                   | -             | -             | 132           | -            | 132          |
| FCC Construcción, S.A.                | -                 | 3            | 3             | -                   | -             | -             | -             | 5.051        | 5.051        |
| FCC Medio Ambiente, S.A.              | -                 | -            | -             | -                   | -             | -             | -             | 68           | 68           |
|                                       | <b>40.314</b>     | <b>9.806</b> | <b>50.120</b> | -                   | <b>70.163</b> | <b>70.163</b> | <b>203</b>    | <b>6.017</b> | <b>6.220</b> |

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

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



|                            | Miles de Euros      |         |
|----------------------------|---------------------|---------|
|                            | Empresas Vinculadas |         |
|                            | 2023                | 2022    |
| Ingresos por arrendamiento | 2.670               | 2.260   |
| Servicios prestados        | 4.196               | 3.974   |
| Otros Ingresos             | 373                 | 164     |
| Obras y Servicios          | (6.599)             | (5.948) |
| Servicios recibidos        | (2.728)             | (2.395) |
| Gastos financieros         | (3.759)             | (1.123) |
| Ingresos financieros       | 373                 | 79      |

Durante los ejercicios 2023 y 2022, 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 2023 los miembros del Consejo de Administración de Realia Business, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad, salvo lo indicado a continuación:

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

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

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

### Ejercicio 2023

|                           | Miles de Euros |            |                     |                         |                     |                   |          |
|---------------------------|----------------|------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|----------|
|                           | Nº Personas    | Sueldos    | Otras Retribuciones | Atenciones Estatutarias | Planes de Pensiones | Primas de Seguros | Otros    |
| Consejo de Administración | 6              | -          | 373                 | 327                     | -                   | -                 | -        |
| Alta dirección            | 4              | 762        | -                   | -                       | 49                  | 2                 | 4        |
|                           | <b>10</b>      | <b>762</b> | <b>373</b>          | <b>327</b>              | <b>49</b>           | <b>2</b>          | <b>4</b> |

### Ejercicio 2022

|                           | Miles de Euros |            |                     |                         |                     |                   |          |
|---------------------------|----------------|------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|----------|
|                           | Nº Personas    | Sueldos    | Otras Retribuciones | Atenciones Estatutarias | Planes de Pensiones | Primas de Seguros | Otros    |
| Consejo de Administración | 6              | -          | 355                 | 321                     | -                   | -                 | -        |
| Alta dirección            | 4              | 710        | -                   | -                       | 45                  | 3                 | 4        |
|                           | <b>10</b>      | <b>710</b> | <b>355</b>          | <b>321</b>              | <b>45</b>           | <b>3</b>          | <b>4</b> |

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

La Sociedad Dominante tiene contratado a 31 de diciembre de 2023 una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados por la que pagó una prima de 20 miles de euros (17 miles de euros en 2022).

## 27) Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2023 y 2022, 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 2023*

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

#### *Ejercicio 2022*

|                                                    | Servicios Prestados por el Auditor<br>y por Empresas Vinculadas |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Servicios de auditoría                             | 110                                                             |
| Otros servicios de verificación                    | 6                                                               |
| <b>Total servicios de auditoría y relacionados</b> | <b>116</b>                                                      |

### **28) Información sobre medioambiente**

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

Durante el ejercicio 2023 el Grupo ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 128 miles de euros (126 miles de euros en el ejercicio 2022).

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

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

### **29) Gestión de riesgos**

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

#### **Gestión de capital**

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

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

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

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.

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

Los principales riesgos a reseñar son:

### **Riesgos financieros**

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

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

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

#### **Riesgo de crédito**

Las actividades principales del Grupo Realía Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo se incrementó durante el periodo del Covid-19, donde el Grupo apoyó durante 2020-2021 a sus arrendatarios hasta que se reestableció la normalidad en las actividades económicas en nuestro país.

El saldo de clientes impagados y de dudoso cobro ha ascendido al cierre del ejercicio a 2.841 miles de euros, frente a 909 miles de euros del cierre de 2022. El Grupo provisiona los riesgos derivado de la insolvencia de sus clientes una vez deducidas las garantías que posee. Al cierre del ejercicio, el importe de las provisiones por riesgos de insolvencia ascienden a 2.143 miles de euros.

#### **Riesgo de tipo de interés**

El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 4 de las 5 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realía Patrimonio, S.L.U. cuyo importe de 440.494 miles de euros. El importe total cubierto es del 74% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 324.213 miles de euros (al cierre de 2022 ascendía a 340.949 miles de euros) y el vencimiento es el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

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

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

Durante el ejercicio 2023, esta cobertura valorada a mercado ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 8.413 miles de euros (1.230 negativos en 2022) y positivo en el patrimonio neto de 2.488 miles de euros (8.139 miles de euros al cierre de 2022).

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

|                                  | Miles de Euros |      |         |      |
|----------------------------------|----------------|------|---------|------|
|                                  | 2023           | %    | 2022    | %    |
| Deuda a tipo de interés fijo     | 344.213        | 60%  | 364.539 | 64%  |
| Deuda a tipo de interés variable | 231.281        | 40%  | 208.077 | 36%  |
| Total Deuda Financiera (*)       | 575.494        | 100% | 572.616 | 100% |

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

Como puede observarse el riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de la contratación de instrumentos derivados que actúan como cobertura de las financiaciones, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler.

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

|                                           | Millones € |        |
|-------------------------------------------|------------|--------|
|                                           | 2023       |        |
|                                           | +1%        | -0,25% |
| Impacto en Resultado (Antes de Impuestos) |            |        |
| Gasto financiero al coste medio           | 4,62       | -1,16  |
| Variación en cobertura                    |            |        |
| Impacto en Resultado:                     | -          | -      |
| Impacto en Patrimonio                     | 0,80       | -0,20  |

De este modo, una subida en un punto en el EURIBOR se ve amortiguada por el efecto de las coberturas.

Los movimientos asumidos en los puntos básicos para el análisis de la sensibilidad de los tipos de interés se basan en la situación de volatilidad que viene reflejando el mercado.

Por último, habría que mencionar el próximo vencimiento (27 de Abril 2024) de la actual cobertura de tipos del Grupo Realia y en el caso de no contratar nueva cobertura tendríamos un impacto negativo en la cuenta de resultados de aproximadamente 3,2 millones de euros por cada incremento del Euribor en 100 pb.

## 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 incertidumbre sociopolítica y de inflación nos está llevando a incrementar los costes financieros y la finalización de la "barra libre" para la financiación que ofrecía el BCE. Se está luchando por bajar las altas tasas de inflación que hay en la Eurozona, reduciendo la liquidez y frenando el consumo. Estas actuaciones han traído impactos en el sector inmobiliario donde la inversión ha disminuido considerablemente, y no se espera que se recupere hasta que vuelva a ser positiva la rentabilidad esperada frente al coste de capital.

El Grupo Realia Business se apalancó financieramente, mediante un préstamo de 120 millones de euros concedido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A con la finalidad de financiar parcialmente la compra del 37,11% de las acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. (sociedad absorbida por Planigesa en 2023) durante 2022 se amortizaron 50 millones de euros del mencionado préstamo y durante el ejercicio 2023 se han amortizado anticipadamente 5 millones de euros. Adicionalmente, con fecha 17 de julio de 2023, la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. concedió un préstamo a la Sociedad Dominante con un periodo de disponibilidad de tres meses desde la fecha de formalización y hasta un importe máximo de 40.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento quedó establecido el 23 de julio de 2024, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante 2023 se han dispuesto 34.000 miles de euros en el periodo de disposición estableciéndose este como saldo dispuesto a 31 de diciembre e importe máximo del préstamo.

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 el diferencial de 120 p.b.a pagar sobre euribor., pues su LTV se mantiene por debajo del 40%.

Asimismo, al cierre de 2023 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 207.765 miles de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 155 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 112 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 43 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 53 millones de euros, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento, así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

### Riesgo de tipo de cambio

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

### Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2023 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo, más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 516.903 miles de euros (519.141 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

| Miles de euros                                   | Diciembre 2023 | Diciembre 2022 |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Entidades de crédito y otros pasivos financieros |                |                |
| Préstamos garantía hipotecaria                   | 440.494        | 453.026        |
| Sindicado                                        | 440.494        | 453.026        |
| Préstamos bilaterales                            | 135.000        | 119.590        |
| Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9      | (5.643)        | (9.861)        |
| Intereses                                        | 5.125          | 3.445          |
| Derivados                                        | (5.252)        | (11.410)       |
| Endeudamiento financiero bruto                   | 569.724        | 554.790        |
| Tesorería y equivalentes                         | 52.821         | 35.649         |
| Endeudamiento financiero neto                    | 516.903        | 519.141        |

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

|                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------|-------------|
| Ratios endeudamiento                                             | Consolidado |
| Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV) | 27,3 %      |
| Ratio Cobertura                                                  |             |
| EBITDA/Gasto financiero                                          | 3,3         |

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2023 es positivo por importe de 207.765 miles de euros (en 2022 fue positivo por importe de 283.667 miles de euros).

### Riesgo de concentración

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

- Fuentes de financiación: El Grupo Realia Business obtiene financiación principalmente de 7 Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de un préstamo

sindicado. En diciembre de 2021 obtuvo apoyo financiero del Grupo FCC para financiar parcialmente la compra del 37,11% de la sociedad Hermanos Revilla. En julio de 2023 la matriz ha vuelto a obtener apoyo financiero del Grupo FCC para atender necesidades corporativas.

- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realia Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realia Business, préstamos, créditos y operaciones sindicadas, entre otros.
- Divisa: El Grupo Realia Business gestiona cuentas de resultados en distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

## **Riesgos de mercado**

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

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

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

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

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

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

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

- La persistencia de fuertes incertidumbres geopolíticas, derivadas de la invasión de Ucrania, el conflicto Israel-palestino y la intensificación de las tensiones en torno al mar Rojo podría desencadenar una nueva disrupción de las cadenas de suministro y de los intercambios comerciales, dificultando el proceso de desinflación, algo que de persistir podría generar un nuevo incremento de costes de producción.
- Ante el riesgo de interrupción de la desescalada de los precios, el BCE podría demorar el recorte de tipos. Un encarecimiento de los costes financieros más pronunciado de lo que se contempla en el escenario actual plantearía un riesgo mayor de impago para los sectores más vulnerables e inestabilidad en los mercados financieros.
- A medio y largo plazo, la persistencia de un déficit público elevado es un factor de vulnerabilidad para la economía española, en un contexto de reactivación de las reglas fiscales europeas y de retirada del apoyo del banco central, tanto en materia de tipos como de compra de deuda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **Riesgos operativos**

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

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

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

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

Para mitigar este riesgo, REALIA se ha dotado de códigos, normativas, procesos, controles y acciones específicas enfocadas a detectar y dar respuesta a estos riesgos. Así se ha aprobado la constitución de un Comité de Sostenibilidad y de una política propia, que fija las metas en materia de sostenibilidad agrupadas en torno a sus tres pilares estratégicos, así como una estrategia de sostenibilidad, para los ejercicios 2024 a 2027. Dicha estrategia cuenta con tres pilares que engloban trece líneas de trabajo y treinta y ocho metas específicas, y cuyas contribuciones directas se alinean con siete objetivos y veintisiete metas de los objetivos de desarrollo sostenible de las Naciones Unidas. A modo simplemente de ejemplo de los compromisos del Grupo con esta materia, indicar que la Sociedad tenía ya certificados o en proceso de certificación, a cierre de 2023, nueve de sus edificios, lo que supone un 64% de su superficie total, con una calificación BREEAM en uso de Muy Bueno y de Excelente en su gestión. Tras la firma de un acuerdo marco con BREEAM se ha adquirido el compromiso de certificar todo el portfolio de edificios de oficinas en los próximos tres años, siete de los cuales se certificarán o recertificarán en 2024. En la promoción de viviendas, en fase de diseño se ha incorporado el estudio de análisis de ciclo de vida para así estar alineados y cumplir con la taxonomía europea.

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

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

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

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

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

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

b) Responsabilidades de 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 2023 la Sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la Ley, de la que, una vez más, se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la Compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

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

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención en materia de protección de datos de carácter personal del Grupo, que se adapta a las exigencias del RGPD y de la LOPDGDD. Este sistema cuenta con una Política de PD, con un Manual de Sistema de Gestión de PD, y con toda una serie de Procedimientos Normalizados de Tratamiento para las diferentes áreas de la actividad, que facilitan el cumplimiento de la normativa que regula esta materia por todo el personal de la compañía. En el ejercicio 2023 la Sociedad se ha sometió a la auditoría bienal por 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.

Además, Realia Business, S.A. se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las 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.

2º) El Código Ético y de Conducta fue aprobado por primera vez en noviembre de 2010. Posteriormente, en abril de 2018, se aprobó una nueva versión, que ha sido actualizada posteriormente en diversas ocasiones, habiendo

sido la última vez en octubre de 2023, con motivo de la aprobación de diversas políticas corporativas a lo largo del ejercicio. Su objetivo es establecer los principios, valores y normas de conducta que deben presidir la actuación de las empresas que conforman el Grupo 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 Fiscal Corporativa, que recoge el compromiso de la aplicación de buenas prácticas tributarias.

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

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

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

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

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

9º) El Protocolo para la prevención y erradicación del acoso, aprobado en diciembre de 2022 y revisada en octubre de 2023, cuyo objetivo es reiterar el compromiso del Grupo 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.

10º) El Procedimiento del Canal Ético, aprobado en diciembre de 2022 y revisado en octubre de 2023, cuyo objetivo es proporcionar a los empleados del Grupo 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 mediante la comunicación de asuntos o actividades que puedan suponer incumplimientos del Código Ético y de Conducta y la comisión de ilícitos penales por parte del Grupo o de sus empleados. Dicho canal de denuncias fue adaptado antes de final del año 2023, a los requerimientos de la Ley 2/2023 de Protección del Informante.

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

12º) El Procedimiento 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.

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

### **30) Hechos posteriores**

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

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

- Ampliación del límite de compensación al 70%, que permite incrementar la aplicación créditos fiscales activados.

- Reestimar la recuperabilidad de los créditos fiscales que permite activar bases imponibles negativas por importe de 15.000 miles de euros.

## INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### **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 FCC y desarrolla sus actividades de forma directa o a través de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

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

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

Estas inversiones financieras representan en torno al 44,22% del total del activo del balance de la sociedad matriz Realia Business, S.A.

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

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

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

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

La Sociedad matriz Realia Business, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo y que entre sus accionistas más significativos se encuentra la sociedad FCyC, S.A., perteneciente al Grupo FCC y la sociedad Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U. con unas participaciones al cierre del ejercicio, comunicadas a la CNMV, al cierre del ejercicio 2023 del 66,26% y del 11,04%, respectivamente.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

**PRESIDENCIA NO EJECUTIVA:** Presidiendo el Consejo de Administración.

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

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

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

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

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

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

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2022 fueron:

- Con fecha 2 de diciembre de 2022 se elevó a público una ampliación de capital realizada por Valaise S.L. en la que el socio único, Realía Business, S.A., adquirió 200.000 participaciones sociales, por su valor total de 2.000 miles de euros más la prima de asunción por importe de 18.000 miles de euros.
- En los meses de enero y junio del ejercicio 2022, la Sociedad Realía Business, S.A., realizó aportaciones de fondos a la sociedad Guillena Golf, por importes de 250 miles de euros y 400 miles de euros, respectivamente, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Estas operaciones no han supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.
- Con fecha 17 de marzo de 2022 Realía Business, S.A. ejecuta el contrato privado de compraventa firmado en 2021 y adquiere las acciones de Nozar en la empresa Servicios Índice, S.A., de forma que

se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 50,50% al 90,42%. Esta operación supone un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 1.639 miles de euros. La inversión realizada es de 1.700 miles de euros.

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

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

|                                         | <b>2023</b>           | <b>2022</b> |
|-----------------------------------------|-----------------------|-------------|
|                                         | Días                  | Días        |
| Periodo medio de pago a proveedores     | 63                    | 59          |
| Ratio de operaciones pagadas            | 67                    | 65          |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 38                    | 38          |
|                                         | <b>Miles de euros</b> |             |
| Total pagos realizados                  | 72.345                | 62.845      |
| Total pagos pendientes                  | 13.810                | 18.924      |

|                                                                                                      | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Total pagos realizados en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad     | 60.970      | 52.785      |
|                                                                                                      | Ratio       | Ratio       |
|                                                                                                      | 84          | 84          |
| Número total de facturas pagadas en el período                                                       | 9.075       | 8.896       |
| Número de facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad | 6.951       | 7.326       |
|                                                                                                      | Ratio       | Ratio       |
|                                                                                                      | 77          | 82          |

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 en el ejercicio.

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones

transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio. El Grupo realiza sus pagos los días 15 de cada mes o siguiente día hábil.

#### **4. MAGNITUDES PRINCIPALES DE 2023**

- El Grupo Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio de 2023 de 152,24 M.€, frente a los 135,19 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2022 (+12,6%).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos ha sido del 1,4% que se justifica: por las actualizaciones de rentas de los contratos existentes (+4,0%), así como por las mayores rentas generadas por la actividad de alquiler residencial Build to Rent (BTR) (51,9%) y que han contrarrestado los resultados atípicos positivos obtenidos en 2022 (+1,00 M.€); sin este ingreso extraordinario de 2022, el incremento de los ingresos alcanzaría un 2,6%..

En el área de promoción, los ingresos han aumentado un 37,6%, a pesar de haberse realizado en 2022 ventas de suelos por importe de 12,50 M.€, sin tener en cuenta esta operación el incremento interanual hubiera sido del 94,9%.

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 4,19 M.€ (-4,6% respecto a 2022).

- Los gastos operacionales han alcanzado 77,76 M.€ con una disminución del 3,4% respecto a 2022 (80,54 M. €); principalmente por los costes asociados a la venta de suelo realizada en 2022 y por la disminución de los costes de explotación de los edificios en arrendamiento.
- Los gastos generales se sitúan en 5,30 M.€, con un incremento del 16,7% respecto al mismo periodo del 2022 (4,54 M.€), motivado por el efecto de la aplicación de altas tasas de inflación al cierre de 2022.

- Respecto a las provisiones, en el ejercicio de 2023 se ha producido una dotación neta de -10,47 M.€, frente a una reversión neta de +24,30 M.€ en el mismo periodo de 2022. Los movimientos más significativos son:

1. Reversión, de las provisiones asociadas a las entregas del producto terminado residencial por importe de 1,61 M.€, frente a las revertidas en el mismo periodo de 2022 (17,05 M.€) de las que 3,63 M.€ son por producto residencial y 13,42 M.€ por venta de suelo.
2. Dotación de provisión de existencias (suelos y promociones) por importe de 10,29 M.€, frente a la reversión realizada en el mismo periodo de 2022 (5,79 M.€).
3. Dotación por riesgos (clientes, litigios, garantía decenal del producto entregado, etc.) por importe de 1,79 M.€, frente a la reversión realizada en el mismo periodo de 2022 (1,68 M.€).

- El EBITDA en el ejercicio 2023 asciende a 69,18 M.€, frente a 50,11 M.€ en 2022, un 38,1% superior.
- El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante), disminuye un 21,1%, situándose en 58,71 M.€, frente a los 74,41 M.€ del ejercicio de 2022, debido principalmente a la variación de provisiones comentadas en el punto anterior.
- 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 2023, ha supuesto un resultado negativo de 24,14 M.€ (-1,6% variación valor respecto a dic. 2022), frente a los 11,56 M.€ positivos en el ejercicio de 2022. Esta valoración recoge los impactos del incremento en las yields exigidas por los inversores por el encarecimiento de los costes de capital..
- El resultado financiero en el ejercicio de 2023 ha sido negativo por importe de 18,58 M.€, frente a un importe negativo de 7,95 en el mismo periodo de 2022. Esta variación negativa interanual de 10,63 M.€, se justifica por un incremento de 5,22 M.€ de coste financiero ordinario debido al alza de tipos de interés y por 5,41 M.€ de menor resultado financiero extraordinario positivo obtenido en 2023 frente a 2022.



Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros atípicos u extraordinarios, el resultado financiero ordinario del Grupo en el ejercicio de 2023 asciende a -17,61 M.€ frente a los -12,40 M.€ del mismo periodo de 2022, lo cual supone un incremento del 42,0%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada al euribor.

- En resumen, el beneficio antes de impuestos a diciembre de 2023 asciende a 17,57 M.€, frente a los 80,24 M.€ en el mismo periodo de 2022 (-78,1%). Esta variación se origina principalmente por:
  1. Incremento del resultado operativo obtenido en 2023 (+ 19,82 M €).
  2. Impacto negativo de la variación de provisiones, principalmente de existencias, realizada en 2022, frente a 2023, (-34,8 M €).
  3. Menor resultado por valoración de los activos patrimoniales (-35,70 M.€).
  4. Y al incremento del resultado financiero negativo, como consecuencia del encarecimiento del coste financiero en 2023 motivado por el alza del euribor, y por los ingresos financieros extraordinarios en el ejercicio de 2022 (-10,63 M.€).
- El BDI a 31 de diciembre de 2023 se sitúa en 25,57 M.€, lo que supone una disminución del 58,4% respecto a los 61,47 M.€ del mismo periodo de 2022. Este resultado recoge los impactos de la sentencia del Tribunal Constitucional que declara la inconstitucionalidad de determinadas medidas que fueron introducidas en el Impuesto sobre Sociedades por el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, entre las que destaca la fijación de límites más severos para la compensación de bases imponibles negativas. Esta sentencia ha permitido al Grupo activar un mayor crédito fiscal por bases imponibles negativas por 15,0 M € en 2023.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 24,70 M.€ a 31 de diciembre de 2023, un 57,5 inferior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (58,14 M.€), debido a lo expuesto en los puntos anteriores netos del efecto impositivo y socios minoritarios.

## ENDEUDAMIENTO

- A 31 de diciembre de 2023, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 516,90 M.€, frente a los 519,14 M.€ de diciembre de 2022 (-0,4%).
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 569,72 M.€ a 31 de diciembre de 2023, frente a los 554,79 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2022 (+2,7%)., y una tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2023 que asciende a 52,82 M.€, frente a los 35,65 M.€ de diciembre de 2022 (+ 48,2%); que se destinarán, junto al cash-flow que se genere; al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, la realización de capex de los actuales activos y a la adquisición de nuevos proyectos.
- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 3,16% a 31 de diciembre de 2023, frente al 2,33% en el mismo periodo del año 2022.

## VALORACIÓN DE ACTIVOS

- El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.548,5 M.€ a diciembre de 2023; frente a los 1.556,6 M.€ de diciembre 2022 (-0,5%). Las valoraciones de los activos patrimoniales se han visto afectadas por el incremento de los tipos de interés que conllevan un alza de las rentabilidades solicitadas por los inversores.
- Las inversiones realizadas en el ejercicio del ejercicio 2023 por importe de 16,90 M.€, se corresponden con:
  - Activos en renta por importe de 7,54 M.€. (incluye inversiones de la sociedad As Cancelas XXI consolidada por el método de la participación).
  - Activos residenciales (BTR) por importe de 9,36 M.€.

Si estas inversiones no se hubieran realizado y homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2023, el valor razonable de los activos patrimoniales disminuiría 1,6% (-25,0 M.€)

- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 348,0 M.€ a diciembre de 2023, frente a la valoración de diciembre de 2022 que alcanzó la cifra de 373,9 M.€ (-6,9%). Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2023 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado y la venta de suelo), el valor razonable de los activos residenciales disminuiría 1,4% (-4,9 M.€).
- El 82% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.548,5 millones de euros) y el 18% (348,0 millones de euros) al negocio residencial.

## VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

- EL NNAV del grupo Realia, tras el reparto de 0,05 euros/acción de dividendos en julio de 2023, asciende a 1.185 M.€ al cierre de 2023, frente a los 1.192 del año 2022 (-0,6%), lo que supone un NNAV/acción de 1,46 € frente a los 1,47 € al cierre de 2022 (-0,7%).

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

|                                                                |              |
|----------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€)</b> | <b>1.168</b> |
| Ajustes:                                                       |              |
| + Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)          | -            |
| + Plusvalías netas Existencias                                 | 17           |
| <b>PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)</b>    | <b>1.185</b> |
| Número acciones (deducida autocartera)                         | 811.089.229  |
| <b>NNAV POR ACCIÓN (euros)</b>                                 | <b>1,46</b>  |

## NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos del área patrimonial por alquileres de los inmuebles de Realia ascienden a 89,47 M.€ al 31 de diciembre de 2023, con un aumento del 1,4% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (88,24 M.€.), que se justifica: por las actualizaciones de rentas de los contratos existentes (+4%), así como por las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) (51,9%) y que se han contrarrestado por los resultados atípicos positivos obtenidos en 2022 (+1,00 M.€); sin este ingreso extraordinario de 2022, el incremento de los ingresos alcanzaría un 2,6%.
- El margen bruto del negocio patrimonial se ha incrementado un 3,7% (62,82 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2022 (60,59 M.€), debido al aumento de las rentas (+4,6%) y por la disminución de los gastos de explotación en los edificios (-3,6%), motivado principalmente por la reducción y optimización en 2023 de los costes de suministros energéticos.
- La ocupación global de los inmuebles de uso terciario en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), se sitúa en el 90,8% a diciembre de 2023 frente al 92,2% de diciembre 2022.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), habiendo incorporado en este ejercicio los dos

proyecto que tenían en curso en 2022, el primero de 43 viviendas inició su explotación en julio de 2023 y el segundo de 152 viviendas que inició su explotación en octubre de 2023, gestionando a 31 de diciembre de 2023 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid), frente a las 85 viviendas en explotación en el mismo periodo de 2022. La ocupación global de los inmuebles de uso residencial al cierre de 2023 se sitúa en el 69,4%, frente al 100,0% de diciembre 2022. La sociedad espera alcanzar una ocupación superior al 90% a lo largo del primer semestre 2024.

- La evolución del negocio patrimonial no solo se ha visto influenciado por el Covid 19, sino también por las nuevas tendencias de consumo y laborales que se han incorporado a la sociedad, tales como teletrabajo, e-commerce, flex spaces, eficiencia energética, sostenibilidad...etc. Todos ellos nos llevan a un nuevo modelo de gestión de los activos y de las relaciones con los cliente
- Se ha continuado trabajado en actualizar nuestros edificios, modernizando sus prestaciones (Eficiencia 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 los clientes. El importe destinado a capex en nuestros edificios ha ascendido a 7,5 millones de euros.

## NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- Esta actividad se realiza principalmente través de la matriz Realia Business, S.A. El total de ingresos del área de promoción y suelo a 31 de diciembre de 2023 han ascendido a 58,58 M.€ (+37,6%), frente a 42,56 M.€ del mismo periodo de 2022.

Durante el ejercicio 2023, se ha iniciado las entregas de dos promociones nuevas, además de continuar con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones; habiéndose entregado a 31 de diciembre de 2023 un total de 143,5 unidades por un importe de 57,51 M.€, frente a 41,88 M € de 2022 que correspondían a 97,5 unidades por importe de 29,37 M.€ y a la venta de suelo por importe de 12,50 M.€, este último supuso un impacto positivo en el resultado de explotación de 2,83 M.€ .

- El margen bruto de esta actividad a 31 de diciembre de 2023 asciende a 10,42 M.€ que supone un 17,8% s/ los ingresos totales del área, frente a los -7,29 M.€ (-17,1% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2022. Si tenemos en cuenta las provisiones asociadas a la actividad, el margen bruto ajustado a 31 de diciembre de 2023 asciende a 1,10 M.€ que supone un 1,9% s/ los ingresos totales del área, frente a los 16,87 M.€ (39,6% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2022.
- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2023 con un stock de 401,5 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 80 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- Al cierre del ejercicio 2023, Realia tiene 324 unidades en comercialización correspondientes a las promociones en curso “Levante Dreams – 48 unidades” en San Juan - Alicante, “Parque del Ensanche III– 114 unidades” en Alcalá de Henares – Madrid, “ Benevivere” – 98 unidades en Valdemoro – Madrid, y “Hato Verde Soul” – 64 unidades en Guillena-Sevilla, de las que se encuentran reservadas/vendidas el 20,4%. Adicionalmente, a principios de 2024 comenzará la comercialización de tres nueva promociones con 169 unidades situadas, una en las Palmas de Gran Canarias y dos en Valencia.
- Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2023, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 7.035.874 m<sup>2</sup> de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.730.832 m<sup>2</sup> edificables. El 26,6% de ellos son suelos finalistas y el 51,9% están en Madrid.

## DATOS BURSATILES

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

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

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

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

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

|                                          | Nº Acciones      | Miles Euros  |
|------------------------------------------|------------------|--------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b> | <b>9.176.469</b> | <b>7.526</b> |
| Adquisiciones                            | -                | -            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b> | <b>9.176.469</b> | <b>7.526</b> |
| Adquisiciones                            | -                | -            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>9.176.469</b> | <b>7.526</b> |

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

## 5. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

de la capacidad del ahorro

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

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

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

#### **Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero: Igual que individual actualizando datos**

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

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

La Sociedad Dominante tiene elaborado su mapa de riesgos, para ello ha analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

#### ***Riesgos financieros***

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

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

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

#### ***Riesgo de crédito***

Las actividades principales del Grupo Realia Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo se incrementó durante el periodo del Covid-19, donde el Grupo apoyó durante 2020-2021 a sus arrendatarios hasta que se reestableció la normalidad en las actividades económicas en nuestro país.

El saldo de clientes impagados y de dudoso cobro ha ascendido al cierre del ejercicio a 2.841 miles de euros, frente a 909 miles de euros del cierre de 2022. El Grupo provisiona los riesgos derivado de la insolvencia de sus clientes una vez deducidas las garantías que posee. Al cierre del ejercicio, el importe de las provisiones por riesgos de insolvencia ascienden a 2.143 miles de euros.

### **Riesgo de tipo de interés**

El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 4 de las 5 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realía Patrimonio, S.L.U. cuyo importe de 440.494 miles de euros. El importe total cubierto es del 74% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 324.213 miles de euros (al cierre de 2022 ascendía a 340.949 miles de euros) y el vencimiento es el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

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

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

Durante el ejercicio 2023, esta cobertura valorada a mercado ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 8.413 miles de euros (1.230 negativos en 2022) y positivo en el patrimonio neto de 2.488 miles de euros (8.139 miles de euros al cierre de 2022).

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

|                                  | Miles de Euros |      |         |      |
|----------------------------------|----------------|------|---------|------|
|                                  | 2023           | %    | 2022    | %    |
| Deuda a tipo de interés fijo     | 344.213        | 60%  | 364.539 | 64%  |
| Deuda a tipo de interés variable | 231.281        | 40%  | 208.077 | 36%  |
| Total Deuda Financiera (*)       | 575.494        | 100% | 572.616 | 100% |

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

Como puede observarse el riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de la contratación de instrumentos derivados que actúan como cobertura de las financiaciones, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler.

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

| Impacto en Resultado (Antes de Impuestos) | Millones € |        |
|-------------------------------------------|------------|--------|
|                                           | 2023       |        |
|                                           | +1%        | -0,25% |
| Gasto financiero al coste medio           | 4,62       | -1,16  |
| Variación en cobertura                    |            |        |
| Impacto en Resultado:                     | -          | -      |
| Impacto en Patrimonio                     | 0,80       | -0,20  |

De este modo, una subida en un punto en el EURIBOR se ve amortiguada por el efecto de las coberturas.

Los movimientos asumidos en los puntos básicos para el análisis de la sensibilidad de los tipos de interés se basan en la situación de volatilidad que viene refeljando el mercado.

Por último, habría que mencionar el próximo vencimiento (27 de Abril 2024) de la actual cobertura de tipos del Grupo Realía y en el caso de no contratar nuevas cobertura tendríamos un impacto negativo en la cuenta de resultados de aproximadamente 3,2 millones de euros por cada incremento del Euribor en 100 pb.



### ***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 incertidumbre sociopolítica y de inflación nos está llevando a incrementar los costes financieros y la finalización de la “barra libre” para la financiación que ofrecía el BCE. Se está luchando por bajar las altas tasas de inflación que hay en la Eurozona, reduciendo la liquidez y frenando el consumo. Estas actuaciones han traído impactos en el sector inmobiliario donde la inversión ha disminuido considerablemente, y no se espera que se recupere hasta que vuelva a ser positiva la rentabilidad esperada frente al coste de capital.

El Grupo Realia Business se apalancó financieramente, mediante un préstamo de 120 millones de euros concedido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. con la finalidad de financiar parcialmente la compra del 37,11% de las acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. (sociedad absorbida por Planigesca en 2023) durante 2022 se amortizaron 50 millones de euros del mencionado préstamo y durante el ejercicio 2023 se han amortizado anticipadamente 5 millones de euros. Adicionalmente, con fecha 17 de julio de 2023, la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. concedió un préstamo a la Sociedad Dominante con un periodo de disponibilidad de tres meses desde la fecha de formalización y hasta un importe máximo de 40.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento quedó establecido el 23 de julio de 2024, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante 2023 se han dispuesto 34.000 miles de euros en el periodo de disposición estableciéndose este como saldo dispuesto a 31 de diciembre e importe máximo del préstamo.

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 el diferencial de 120 p.b.a pagar sobre euribor., pues su LTV se mantiene por debajo del 40%.

Asimismo, al cierre de 2023 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 207.765 miles de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 155 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 112 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 43 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 53 millones de euros, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento, así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

### ***Riesgo de tipo de cambio***

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

### ***Riesgo de solvencia***

A 31 diciembre de 2023 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo, más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 516.903 miles de euros (519.141 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

| Miles de euros                                   | Diciembre 2023 | Diciembre 2022 |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Entidades de crédito y otros pasivos financieros |                |                |
| Préstamos garantía hipotecaria                   | 440.494        | 453.026        |
| Sindicado                                        | 440.494        | 453.026        |
| Préstamos bilaterales                            | 135.000        | 119.590        |
| Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9      | (5.643)        | (9.861)        |
| Intereses                                        | 5.125          | 3.445          |
| Derivados                                        | (5.252)        | (11.410)       |
| Endeudamiento financiero bruto                   | 569.724        | 554.790        |
| Tesorería y equivalentes                         | 52.821         | 35.649         |
| <b>Endeudamiento financiero neto</b>             | <b>516.903</b> | <b>519.141</b> |

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

|                                                                  | Consolidado |
|------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Ratios endeudamiento</b>                                      |             |
| Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV) | 27,3%       |
| <b>Ratio Cobertura</b>                                           |             |
| EBITDA/Gasto financiero                                          | 3,3         |

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2023 es positivo por importe de 207.765 miles de euros (en 2022 fue positivo por importe de 283.667 miles de euros).

## 6. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (APMS)

Para cumplir con las Directrices del ESMA sobre APMs, se presenta esta información adicional que favorecerá la comparabilidad, fiabilidad y comprensión de su información financiera. El Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (NIIF), así como ciertas Medidas Alternativas de Rendimiento que proporcionan información financiera adicional útil a la hora de evaluar su rendimiento y que son utilizadas en la toma de decisiones financieras y para evaluar el rendimiento del Grupo. A continuación, se expone esa información adicional de los indicadores recogidos en el presente informe de gestión.

### EBITDA

El Grupo define el EBITDA como Resultado de explotación deducido el impacto de dotaciones a la amortización y las variaciones de provisiones de tráfico.

El EBITDA proporciona un análisis de los resultados operativos excluyendo la depreciación y amortización, al ser variables que no representan caja y que pueden variar sustancialmente de compañía a compañía dependiendo de las políticas contables y del valor contable de los activos. El EBITDA es la mejor aproximación al Flujo de Caja Operativo antes de impuestos y refleja la generación de caja antes de la variación del Fondo de Maniobra y es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar negocios (valoración por múltiplos), así como por agencias de rating.

| <b>EBITDA</b>                         | <b>miles de euros</b> |               |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------|
| Datos cuenta de pérdidas y ganancias: | <b>2023</b>           | <b>2022</b>   |
| + Resultado de explotación            | 58.528                | 74.048        |
| + Dotación amortización               | 186                   | 322           |
| - Variación provisiones tráfico       | (10.463)              | 24.299        |
|                                       | <b>69.177</b>         | <b>50.071</b> |

## EBITDA AJUSTADO - Resultado Bruto de Explotación

Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación deducido el impacto de la variación de las provisiones no asociadas al activo circulante.

| <b>EBITDA AJUSTADO</b>                | <b>miles de euros</b> |               |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------|
| Datos cuenta de pérdidas y ganancias: | <b>2023</b>           | <b>2022</b>   |
| + Resultado de explotación            | 58.528                | 74.048        |
| + Dotación amortización               | 186                   | 322           |
| + Deterioro y otros resultados        | -                     | 44            |
|                                       | <b>58.714</b>         | <b>74.414</b> |

## MARGEN BRUTO (ajustado por provisiones):

Resultados atribuibles directamente a la actividad. Se calcula como la diferencia entre el total de ingresos de explotación (importe neto de la cifra de negocios, otros ingresos de explotación y Resultado por venta de patrimonio inmobiliario) y los costes operativos (variación de existencias de productos terminados o en curso, aprovisionamiento, otros gastos de explotación -deducida la parte imputada a gastos generales-, resultado por enajenación de inmovilizado y otros resultados), deducido el impacto de la variación de las provisiones no asociadas al activo circulante.

|                                       | <b>miles de euros</b> |               |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------|
| Datos cuenta de pérdidas y ganancias: | <b>2023</b>           | <b>2022</b>   |
| + Resultado de explotación            | 58.528                | 74.048        |
| + Dotación amortización               | 186                   | 322           |
| + Deterioro y otros resultados        | -                     | 44            |
| + Gastos Generales                    | 5.303                 | 4.540         |
|                                       | <b>64.017</b>         | <b>78.954</b> |
| Desglose por áreas:                   |                       |               |
| Patrimonial                           | 61.668                | 60.730        |
| Promoción                             | 1.109                 | 16.870        |
| Otros                                 | 1.240                 | 1.354         |

## ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO:

El Grupo define endeudamiento financiero bancario neto como la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más la valoración de derivados, excluyendo de éstos deuda financiera las que no tienen origen bancario como deudas con empresa del grupo, fianzas, dividendos y deudas por proveedores de inmovilizado menos el saldo de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El endeudamiento financiero neto bancario es un indicador financiero utilizado por inversores, Analistas financieros, agencias de rating, acreedores y otras partes para determinar la posición de endeudamiento de una compañía

| <b>Endeudamiento Financiera Neto Bancario</b>    | <b>miles de euros</b> |                |
|--------------------------------------------------|-----------------------|----------------|
| <b>Datos balance de situación</b>                | <b>2023</b>           | <b>2022</b>    |
| + Deudas entidades de crédito no corrientes      | 408.897               | 465.677        |
| - Activos por derivados no corriente (Nota 14.2) | -                     | 4.540          |
| + Deudas entidades de crédito corrientes         | 66.185                | 25.896         |
| - Activos por derivados corriente (Nota 14.2)    | 5.252                 | 6.870          |
| - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 52.821                | 35.649         |
|                                                  | <b>417.009</b>        | <b>444.514</b> |

Adicionalmente, existen otros pasivos financieros corriente y no corrientes que forman parte del endeudamiento financiero pero que no tiene origen bancario.

| <b>Endeudamiento Financiero sin origen bancario</b>      | <b>miles de euros</b> |               |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| <b>Datos balance de situación</b>                        | <b>2023</b>           | <b>2022</b>   |
| + Deudas financieras con empresas del Grupo              | 99.894                | 70.080        |
| + Deudas financieras con terceros                        | -                     | 4.547         |
| + Otras Deudas (proveedores de inmovilizado, fianzas...) | 6.287                 | 9.637         |
|                                                          | <b>106.181</b>        | <b>84.264</b> |

#### NET NET ASSET VALUE (NNAV):

El Grupo calcula el NNAV partiendo del patrimonio neto atribuido a dominante, ajustado por las plusvalías implícitas de los activos de circulante y de uso propio valorados a Mercado y deduciendo los impuestos que se devengarían por dichas plusvalías implícitas, teniendo en cuenta la normativa fiscal en el momento del cálculo:

| <b>Net Net Asset Value (NNAV)</b>           | <b>millones de euros</b> |                 |
|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------|
|                                             | <b>2023</b>              | <b>2022</b>     |
| Patrimonio neto atribuido a dominante       | 1.167,54                 | 1.177,08        |
| + Plusvalías netas de inmovilizado material | -                        | -               |
| + Plusvalías netas de existencias           | 16,90                    | 14,66           |
|                                             | <b>1.184,44</b>          | <b>1.191,74</b> |

#### LOAN TO VALUE (LTV):

Se determina como cociente entre el endeudamiento financiero neto EFN y el GAV valor de reposición de los activos (valor de mercado de los activos incrementado por los costes de transacción, determinado por un experto independiente (CB Richard Ellis y Tinsa, ambos según metodología de valoración RICS).

Con origen bancario:

| <b>Loan to Value (LTV)</b>                   | <b>miles de euros</b> |               |
|----------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| Cociente entre                               | <b>2023</b>           | <b>2022</b>   |
| Endeudamiento Financiero Neto (EFN) bancario | 417.009               | 444.514       |
| GAV Valor de reposición de activos           | 1.943.531             | 1.977.642     |
|                                              | <b>21,46%</b>         | <b>22,48%</b> |

Total deuda financiera:

| <b>Loan to Value (LTV)</b>                | <b>miles de euros</b> |               |
|-------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| Cociente entre                            | <b>2023</b>           | <b>2022</b>   |
| Endeudamiento Financiero Neto (EFN) total | 523.190               | 528.778       |
| GAV Valor de reposición de activos        | 1.943.531             | 1.977.642     |
|                                           | <b>26,92%</b>         | <b>26,74%</b> |

**GAV (Valor de Liquidación):**

Valor de mercado de los Activos determinado por expertos independientes (Tinsa y CBRE).

La conciliación del GAV valor de reposición de los activos con el GAV valor de liquidación reflejado en los estados financieros consolidados del Grupo es:

| <b><u>Valoración expertos independientes</u></b>                                      |  |                          |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------|-----------------|
|                                                                                       |  | <b>millones de euros</b> |                 |
| <b>GAV. Valor de Reposición</b>                                                       |  | <b>2023</b>              | <b>2022</b>     |
| Valor de tasación de activos Richard Ellis CB                                         |  | 1.604,53                 | 1.615,84        |
| Valor de tasación de activos TINSA                                                    |  | 339,00                   | 361,80          |
|                                                                                       |  | <b>1.943,53</b>          | <b>1.977,64</b> |
| <b>- Costes de transacción</b>                                                        |  | <b>millones de euros</b> |                 |
|                                                                                       |  | <b>2023</b>              | <b>2022</b>     |
| Valor de tasación de activos Richard Ellis CB                                         |  | 47,05                    | 47,18           |
|                                                                                       |  | <b>47,05</b>             | <b>47,18</b>    |
| <b>GAV. Valor de Liquidación.</b>                                                     |  | <b>millones de euros</b> |                 |
|                                                                                       |  | <b>2023</b>              | <b>2022</b>     |
| Valor de tasación de activos Richard Ellis CB                                         |  | 1.557,48                 | 1.568,66        |
| Valor de tasación de activos TINSA                                                    |  | 339,00                   | 361,80          |
| <b>Total</b>                                                                          |  | <b>1.896,48</b>          | <b>1.930,46</b> |
| <b><u>Conciliación con Cuentas Anuales Consolidadas</u></b>                           |  |                          |                 |
|                                                                                       |  | <b>millones de euros</b> |                 |
| <b>GAV. Valor de Liquidación.</b>                                                     |  | <b>2023</b>              | <b>2022</b>     |
| <b>Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB (1)</b>                |  | <b>1.557,48</b>          | <b>1.568,66</b> |
| - Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación     |  | -50,60                   | -51,50          |
| - Valoración de inmovilizado material (autoconsumo)                                   |  | -                        | -               |
| - Valoración de existencias R Ellis                                                   |  | -6,80                    | -9,70           |
| + Valor contable de Anticipos de inversiones inmobiliarias no valorados               |  | 1,86                     | 1,69            |
| <b>Valor de mercado Inversiones Inmobiliarias Cuentas Anuales del Grupo (Nota 10)</b> |  | <b>1.501,94</b>          | <b>1.509,15</b> |
| <b>Valor de tasación de activos de promoción TINSA (2)</b>                            |  | <b>339,00</b>            | <b>361,80</b>   |
| - Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación     |  | -                        | -               |
| - Valoración existencias R Ellis                                                      |  | 6,80                     | 9,70            |
| <b>Valor de mercado de Existencias Cuentas Anuales del Grupo (Nota 13)</b>            |  | <b>345,80</b>            | <b>371,50</b>   |
| <b>Total GAV. Valor de Liquidación (1+2)</b>                                          |  | <b>1.896,48</b>          | <b>1.930,46</b> |

**7. POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

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

**8. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 18 de enero de 2024 el Tribunal Constitucional (TC) ha dictado Sentencia que declara la inconstitucionalidad de determinadas medidas que fueron introducidas en el Impuesto sobre Sociedades por el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre (RDL 3/2016), al considerarse inadecuado el vehículo normativo empleado para su aprobación. En particular, las modificaciones del impuesto sobre sociedades

enjuiciadas son: la fijación de topes más severos para la compensación de bases imponibles negativas; la introducción ex novo de un límite a aplicación de las deducciones por doble imposición; y la obligación de integrar automáticamente en la base imponible los deterioros de participaciones que hayan sido deducidos en ejercicios anteriores.

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

- Ampliación del límite de compensación al 70%, que permite incrementar la aplicación créditos fiscales activados.

- Reestimar la recuperabilidad de los créditos fiscales que permite activar bases imponibles negativas por importe de 15.000 miles de euros.

## **9. INFORMES DE GOBIERNO CORPORATIVO Y REMUNERACIONES DE CONSEJEROS**

El informe anual de gobierno corporativo y el informe anual de remuneraciones de consejeros de 2023 se incluyen, como sección separada, en el informe de gestión individual de acuerdo con lo establecido en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital. Los mencionados informes se remiten individualmente, como otra información relevante, a la CNMV, y forman parte, como una sección del mismo, del informe de gestión consolidado. Están disponibles en la página web corporativa de Realia ([www.realia.es](http://www.realia.es)) y en la web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).



ANEXO I:

Ejercicio 2023

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

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

(b) Incluido el resultado del ejercicio 2023.

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



## ANEXO I:

Ejercicio 2022

| SOCIEDAD                                                | DOMICILIO                            | SOCIEDAD TITULAR          | ACTIVIDAD               | PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR | MILES DE EUROS                 |                                |                          |                              |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------------|
|                                                         |                                      |                           |                         |                                                       | COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN | DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100% |                          |                              |
|                                                         |                                      |                           |                         |                                                       |                                | PATRIMONIO NETO                |                          | RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS |
|                                                         |                                      |                           |                         |                                                       |                                | CAPITAL                        | RESERVAS Y RESULTADO (b) |                              |
| INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L. | Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid) | REALIA BUSINESS, S.A.     | Promoción Inmobiliaria  | 66,70%                                                | 20.179                         | 20                             | 34.377                   | (153)                        |
| SERVICIOS INDICE, SA                                    | Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid) | REALIA BUSINESS, S.A.     | Promoción Inmobiliaria  | 90,42%                                                | 3.668                          | 4.160                          | (104)                    | (50)                         |
| VALAISE, S.L.U.                                         | Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid) | REALIA BUSINESS, S.A.     | Arrendamiento           | 100,00%                                               | 29.010                         | 2.910                          | 26.360                   | 322                          |
| REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)                           | Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid) | REALIA BUSINESS, S.A.     | Arrendamiento           | 100,00%                                               | 118.781                        | 90.000                         | 83.920                   | 28.649                       |
| REALIA CONTESTI, S.R.L (a)                              | Candiano Popescu, 63 (Bucarest)      | REALIA BUSINESS, S.A.     | Promoción Inmobiliaria  | 100,00%                                               | 3.424                          | 3.997                          | 2.168                    | (37)                         |
| GUILLENA GOLF, S.L.U.                                   | Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid) | REALIA BUSINESS, S.A.     | Prestación serv. Inmob. | 100,00%                                               | 395                            | 4                              | 391                      | (500)                        |
| HERMANOS REVILLA, S.A. (c) (*)                          | Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid) | REALIA BUSINESS, S.A.     | Arrendamiento           | 32,56%                                                | 153.736                        | 54.881                         | 177.856                  | 19.640                       |
| HERMANOS REVILLA, S.A. (c) (*)                          | Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid) | REALIA PATRIMONIO, S.L.U. | Arrendamiento           | 16,44%                                                | 68.181                         | 54.881                         | 177.856                  | 19.640                       |
| HERMANOS REVILLA, S.A. (c) (*)                          | Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid) | PLANIGESA, S.A.           | Arrendamiento           | 51,00%                                                | 57.600                         | 54.881                         | 177.856                  | 19.640                       |
| HERMANOS REVILLA, S.A. (c) (*)                          | Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid) | BOANE 2003, S.A.U.        | Arrendamiento           | 4,76%                                                 | 8.414                          | 54.881                         | 177.856                  | 19.640                       |
| BOANE 2003, S.A.U. (c)                                  | Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid) | HERMANOS REVILLA, S.A.    | Arrendamiento           | 100,00%                                               | 13.913                         | 7.961                          | 2.469                    | 1.296                        |
| PLANIGESA, S.A. (c)                                     | Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid) | REALIA PATRIMONIO, S.L.U. | Arrendamiento           | 76,00%                                                | 44.564                         | 46.878                         | 26.368                   | 13.002                       |

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

(b) Incluido el resultado del ejercicio 2022.

(c) Sociedades pertenecientes al Grupo Planigesa

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

ANEXO II:

Ejercicio 2023

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

(d) Incluido el resultado de 2023  
(\*) Sociedad Auditada por Ernst & Young, S.L.

Ejercicio 2022

| 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 (d) |                              |
| AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*) | Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid) | REALIA PATRIMONIO, S.L.U. | Arrendamiento | 50,00%                                                | 22.176                         | 900                            | 49.042                   | 4.160                        |

(d) Incluido el resultado de 2022  
(\*) Sociedad Auditada por Ernst & Young, S.L.

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

**Ejercicio 2023**

| Nombre                                  | Cifra de Negocios Global | % Participación | Sociedad en la que se integra |
|-----------------------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------|
| CB:<br>Comunidad de Bienes Turó del Mar | 729                      | 50,00%          | Realia Business, S.A.         |

**Ejercicio 2022**

| Nombre                                  | Cifra de Negocios Global | % Participación | Sociedad en la que se integra |
|-----------------------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------|
| CB:<br>Comunidad de Bienes Turó del Mar | 3.022                    | 50,00%          | Realia Business, S.A.         |

**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 2023 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 286bae9bd828707b62afbdfc3d6ae8855db8d40865861a05f1f0e40e576fec97 y han sido formulados por el Consejo de Administración de Realia Business, S.A. en su sesión de 26 de febrero de 2024, con la asistencia y voto favorable de todos los Sres. Consejeros, lo cuales se relacionan más abajo. Al haber asistido parte de los Consejeros por videoconferencia, dichos Estados Financieros solo se suscriben por los Consejeros que han asistido presencialmente, quienes firman la presente hoja, si bien en el Acta de la reunión figura el voto favorable y unánime de todos los Consejeros a su formulación.

Asimismo, a los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art.8.1.b), los Administradores de Realia Business, S.A. han realizado la siguiente declaración de responsabilidad, de la que ha quedado constancia expresa en Acta:

*Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.*

**D. JUAN RODRÍGUEZ TORRES**

Presidente no ejecutivo

Consejero dominical

**D. GERARDO KURI KAUFMANN**

Vicepresidente no ejecutivo

Consejero dominical

**D<sup>a</sup> ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ**

Vocal del Consejo de Administración

Consejera dominical



**D. ELÍAS FERERES CASTIEL**

Vocal del Consejo de Administración

Consejero independiente



**D<sup>a</sup> ALICIA ALCOCER KOLPLOWITZ**

Vocal del Consejo de Administración

Consejera dominical



**D<sup>a</sup> XIMENA CARAZA CAMPOS**

Vocal del Consejo de Administración

Consejera independiente

En Madrid, 26 de febrero de 2024.

Fdo.: Jesús Rodrigo Fernández  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

