

Informe de Revisión Limitada

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados e Informe de Gestión
Consolidado Intermedio correspondientes al
periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2026



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



Shape the future
with confidence

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Realía Business, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Realía Business, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2026 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la Nota 1.b de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Realía Business, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 100 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/26/17974
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA (A: B78970506)
FERNANDO BALEA (A: B78970506)
(A: B78970506)

Digitally signed by 51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA (A: B78970506)
DN: cn=51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA (A: B78970506),
c=ES, o=ERNST & YOUNG, S.L.,
ou=ERNST & YOUNG, SL
Date: 2026.07.30 10:49:44 +0200

Alfonso Balea López

30 de julio de 2026

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 01/26/17974
SELLO CORPORATIVO: 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

**REALIA BUSINESS, S.A.
y Sociedades que integran el
Grupo Realia Business**

Estados Financieros Semestrales Resumidos
Consolidados e Informe de Gestión Intermedio
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2026

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2026
(Miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2026 (*)	31/12/2025	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2026 (*)	31/12/2025
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Activos intangibles	119	144	Capital social (Nota 9.1)	362.301	362.301
Inmovilizaciones materiales	10.128	10.201	Prima de emisión	1.065.040	1.065.040
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	2.150.174	2.120.476	Reservas	810.043	680.529
Inversiones en empresas asociadas (Nota 6)	332.867	363.266	Ajustes por valoración	1.111	1
Activos financieros no corrientes (Nota 8):			Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	71.269	129.397
Derivados (Nota 11)	3.027	2.458	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	2.309.764	2.237.268
Otros activos financieros de terceros ajenos al grupo	16.738	15.831	Intereses minoritarios	373	374
Activos por impuestos diferidos	105.057	109.745	Total Patrimonio Neto	2.310.137	2.237.642
Total activo no corriente	2.618.110	2.622.121			
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Existencias (Nota 7)	759.496	781.539	Subvenciones	587	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:			Provisiones no corrientes	47.168	46.895
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.362	8.088	Pasivos financieros no corrientes:		
Otros deudores	3.166	3.293	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	387.525	406.949
Activos por impuesto corriente	12.889	14.680	Otros pasivos financieros no corrientes (Nota 11)	174.615	173.730
Activos financieros corrientes (Nota 8):			Pasivos por impuestos diferidos	277.102	266.343
Créditos corrientes a empresas asociadas	3.708	3.653	Total pasivo no corriente	886.997	893.917
Derivados (Nota 11)	902	-			
Otros activos financieros corrientes	1.436	1.567	PASIVO CORRIENTE		
Otros activos corrientes	5.527	5.910	Provisiones corrientes	365	425
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	241.792	135.674	Pasivos financieros corrientes:		
Total activo corriente	1.035.278	954.404	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	281.000	281.405
			Derivados (Nota 11)	-	158
			Otros pasivos financieros corrientes (Nota 11)	4.483	5.145
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
			Proveedores	52.288	51.548
			Otros acreedores	113.558	104.673
			Pasivos por impuesto corriente	3.803	553
			Otros pasivos corrientes	757	1.059
			Total pasivo corriente	456.254	444.966
TOTAL ACTIVO	3.653.388	3.576.525	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.653.388	3.576.525

(*) Las cifras de 30 de junio de 2026 han sido objeto de revisión limitada

Las Notas explicativas 1 a 18 y el informe de resultados adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2026.

GRUPO REALIA BUSINESS

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Miles de Euros)

	30/06/2026 (*)	30/06/2025
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14.1)	177.992	125.147
Otros ingresos de explotación (Nota 14.1)	11.798	11.743
Variación de existencias de productos terminados o en curso	33.899	89.382
Aprovisionamientos	(136.245)	(136.823)
Gastos de personal (Nota 14.2)	(4.074)	(3.991)
Otros gastos de explotación	(20.177)	(18.259)
Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico (Nota 4)	10.925	(332)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias (Nota 4)	3.936	-
Amortización de inmovilizado	(211)	(179)
Otros resultados	(41)	(27)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	77.802	66.661
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Nota 5)	27.146	13.281
Ingresos financieros	1.637	1.617
Gastos financieros	(12.722)	(17.095)
Diferencias de cambio	(67)	-
RESULTADO FINANCIERO	(11.152)	(15.478)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	398	(2.576)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	94.194	61.888
Impuestos sobre beneficios	(22.926)	(16.199)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	71.268	45.689
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	71.268	45.689
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	71.269	44.169
Intereses minoritarios	(1)	1.520
Beneficio por acción:		
De operaciones continuadas €/acc		
Básico	0,047	0,053
Diluido	0,047	0,053

(*) Las cifras de 30 de junio de 2026 han sido objeto de revisión limitada

Las Notas explicativas 1 a 18 y el informe de resultados adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO

EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	30/06/2026 (*)	30/06/2025
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	71.268	45.689
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por coberturas de flujos de efectivo	1.607	(9)
Diferencias de conversión	(111)	(193)
Efecto impositivo	(402)	2
	1.094	(200)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por coberturas de flujos de efectivo	21	(32)
Efecto impositivo	(5)	8
	16	(24)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	72.378	45.465
a) Atribuidos a la entidad dominante	72.379	43.945
b) Atribuidos a intereses minoritarios	(1)	1.520

(*) Las cifras de 30 de junio de 2026 han sido objeto de revisión limitada

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

GRUPO REALIA BUSINESS

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026**

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores propios	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2024	194.661	528.492	567.152	-	725.958	-	(1.530)	74.239	2.088.972	63.865	2.152.837
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	(31)	(193)	44.169	43.945	1.520	45.465
Distribución del resultado 2024:											
A reservas	-	-	22.916	-	51.323	-	-	(74.239)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliaciones y reducciones de capital	167.640	536.548	(704.460)	-	-	-	-	-	(272)	(1.865)	(1.865)
Operaciones con valores propios	-	-	10.081	-	-	-	-	-	10.081	-	10.081
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	(260)	-	-	-	(260)	-	(260)
Otros movimientos	-	-	3	-	-	-	-	-	3	-	3
Saldos al 30 de junio de 2025	362.301	1.065.040	(104.308)	-	777.021	(31)	(1.723)	44.169	2.142.469	63.520	2.205.989
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	1.756	(1)	85.228	86.983	1	86.984
Distribución del resultado 2024:											
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	1.529	-	(1.890)	-	-	-	(361)	-	(361)
Operaciones con valores propios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	8.177	-	-	-	8.177	(63.147)	(54.970)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	362.301	1.065.040	(102.779)	-	783.308	1.725	(1.724)	129.397	2.237.268	374	2.237.642
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	1.221	(111)	71.269	72.379	(1)	72.378
Distribución del resultado 2025:											
A reservas	-	-	48.526	-	80.871	-	-	(129.397)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	(34)	-	(34)
Operaciones con valores propios	-	-	(34)	-	-	-	-	-	-	-	-
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	1
Otros movimientos	-	-	2.308	-	(2.158)	-	-	-	150	-	150
Saldos al 30 de junio de 2026 (*)	362.301	1.065.040	(51.979)	-	862.022	2.946	(1.835)	71.269	2.309.764	373	2.310.137

(*) Las cifras de 30 de junio de 2026 han sido objeto de revisión limitada

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

GRUPO REALIA BUSINESS
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Miles de Euros)

	30/06/2026 (*)	30/06/2025
1 Resultados antes de impuestos	94.194	61.888
2 Ajustes del resultado	(30.849)	5.080
a) Amortización del inmovilizado	211	179
b) Otros ajustes del resultado	(31.060)	4.901
1. Correcciones valorativas por Deterioro	(15.092)	(802)
2. Variación de provisiones	4.379	981
4. Resultado bajas y enajenación inversiones inmobiliarias	(3.936)	-
6. Resultado variación de valor inversiones inmobiliarias	(27.146)	(13.281)
7. Ingresos financieros	(1.637)	(1.617)
8. Gastos financieros	12.722	17.095
9. Diferencias de cambio	67	-
11. Otros Ingresos y gastos	(19)	(51)
12. Resultado entidades método de la participación	(398)	2.576
3 Cambios en el capital corriente	49.064	(281)
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes	39.505	(37.679)
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes	9.559	37.398
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	27.939	14.550
a) Cobro de dividendos	30.804	16.400
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(2.865)	(1.850)
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	140.348	81.237
1 Pago por inversiones:	(4.016)	(5.060)
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	-
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(3.242)	(4.306)
c) Otros activos financieros	(774)	(754)
2 Cobros por desinversiones:	32	1.421
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	-
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	1	1.290
c) Otros activos financieros	31	131
3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	1.515	1.504
a) Cobros de intereses	1.505	1.488
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	10	16
B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	(2.469)	(2.135)
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	-	10.081
a) Emisión	-	-
c) Adquisición	-	-
d) Enajenación	-	10.081
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(19.715)	(23.802)
a) Emisión	9.953	433.127
b) Devolución y amortización	(29.668)	(456.929)
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-	(1.864)
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(12.041)	(14.246)
a) Pagos de intereses	(12.176)	(15.430)
b) Otros cobros pagos por operaciones de financiación	135	1.184
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(31.756)	(29.831)
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	(5)	(6)
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	106.118	49.265
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	135.674	130.039
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	241.792	179.304
a) Efectivo	241.268	164.095
b) Otros activos líquidos equivalentes	524	15.209

(*) Las cifras de 30 de junio de 2026 han sido objeto de revisión limitada

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

**Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos Consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2026**

1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados y otra información

a) Introducción

La Sociedad Realia Business, S.A., es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. El objeto social y actividad principal de la Sociedad desde su constitución ha consistido en el desarrollo de todas aquellas actividades dirigidas a la adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, rústicos o urbanos. Su domicilio social en la actualidad se encuentra en Paseo de la Castellana N.º 216, de Madrid, y la Sociedad desarrolla sus actividades en España. En la página “web”: www.realia.es y en su domicilio social pueden consultarse los Estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, la Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes, que se dedican a actividades diversas y que constituyen, junto con ella, el Grupo Realia Business (en adelante, el “Grupo” o el “Grupo Realia”). Consecuentemente, la Sociedad está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales individuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo que incluyen, asimismo, las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en entidades asociadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2025 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de junio de 2026.

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

b) Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2025 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2025, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido aprobados por los Administradores del Grupo el 29 de julio de 2026, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2025.

Normas e interpretaciones contables

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados resumidos intermedios son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, 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 cuentas anuales consolidadas ni estados financieros consolidados resumidos intermedios.

c) Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2025.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores y la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El valor razonable de determinados activos no cotizados (véase Nota 5 y 7);
2. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.
3. El importe de determinadas provisiones.
4. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
5. La vida útil de los activos intangibles y materiales.

Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo, clasificados como inversiones inmobiliarias, se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 30 de junio de 2026 (Nota 5).

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) lo que se haría, en el caso de ser preciso y 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) Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 y al ejercicio 2025 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

e) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

f) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

g) Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 adjuntas, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2025.

h) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

En el estado de flujos de efectivo resumido consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y riesgo bajo de alteraciones en su valor.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

2. Cambios en la composición del Grupo

En los Anexos I y II de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de la participación.

Los principales movimientos durante el primer semestre del ejercicio 2026 son:

- En el mes de abril de 2026 el socio único, Realía Business, S.A., acordó el aumento de capital de la Sociedad Realía Patrimonio S.L.U. en la cantidad de 28.217 miles de euros mediante la emisión de 31.352.223 participaciones sociales, de 0,90 euros de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas participaciones se emiten con una prima de asunción de 5,83 € por participación, es decir, una prima de asunción total de 182.856 miles de euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de asunción ascienden a la cantidad de 211.073 miles de euros. Todas las participaciones sociales representativas del referido aumento de capital han sido íntegramente asumidas y desembolsadas por el Socio Único de la Sociedad, la entidad Realía Business, S.A, mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las Acciones que tenía en cartera de la Sociedad Planigesá, S.A.U. a Realía Patrimonio, S.L.U. Tras el aumento de capital, Realía Business, S.A. es titular de las 131.352.223 participaciones en las que se divide el capital social y sigue siendo socio único de Realía Patrimonio, S.A.U. La aportación de las acciones de Planigesá, S.A.U. a Realía Patrimonio, S.L.U. se produce como paso previo a su fusión por absorción. El impacto de esta operación en el patrimonio neto del Grupo es una disminución de 14 miles de euros por los gastos de la misma. Así mismo y como consecuencia de esta operación, se ha producido un traspaso de reservas de consolidación a reservas de la sociedad dominante por importe de 2.308 miles de euros. Esta operación no ha supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de ninguna de las sociedades afectadas en el Grupo.
- Con fecha 12 de mayo de 2026 se fusionan, con efectos 1 de enero 2026, las sociedades Realía Patrimonio, S.L.U. como sociedad absorbente y Planigesá, S.A.U. como sociedad absorbida. De esta forma Planigesá, S.A.U., que en el ejercicio 2025 se integraba al 100,00 %, causa baja en el perímetro de consolidación. El impacto de la fusión en el patrimonio neto del Grupo es de una disminución de 20 miles de euros por los gastos

de la operación. Esta operación no ha supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad absorbente en el Grupo.

- En el mes de mayo de 2026 el socio único ha realizado en Guillena Golf, S.A.U. una aportación dineraria por importe de 200 miles de euros con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Esta operación no ha supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.

Se adjunta en los Anexos I y II de estas cuentas información relevante sobre las sociedades del Grupo que consolidan a 30 de junio de 2026 y sobre las valoradas por el método de la participación tras la formalización de la fusión.

Durante el ejercicio 2025 tuvo lugar la siguiente variación del perímetro:

- En el mes de abril de 2025 el socio único realizó en Guillena Golf, S.A.U. una aportación dineraria por importe de 200 miles de euros, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Esta operación no supuso ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.
- El 23 de junio de 2025 se produjo la fusión por absorción de Realía Business, S.A., como sociedad absorbente y FCyC, S.A. como sociedad absorbida y como consecuencia de dicha fusión se incorporaron al perímetro del Grupo las siguientes sociedades dependientes de FCyC, S.A.: Jezzine Uno, S.L.U., Costa Verde Habitat, S.L.U., Hesperane, S.L.U.(en liquidación), Vela Borovica Konzern, D.O.O., FCC Real State UK, Metrovacesa, S.A., Las Palmeras de Garrucha, S.L., MDM-Teide, S.A.(en liquidación) y Teide-MDM Quadrat S.A.(en liquidación). En el mes de junio de 2025 quedó inscrita la liquidación de la sociedad Hesperane, S.L.U., lo que produjo su salida del perímetro de consolidación del Grupo Realía.
- Con fecha 14 de julio de 2025, la sociedad matriz del Grupo, Realía Business S.A., adquirió 1.872.000 acciones de la sociedad Planiges S.A. representativas del 12,6% del capital social. Tras esta adquisición el Grupo Realía es titular del 100% del capital social.

3. Dividendos pagados por el Grupo

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026, la Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.L. ha aprobado reparto de dividendos por importe de 3.662 miles de euros con cargo al resultado del ejercicio 2025, correspondiendo el 50% de los mismos a su accionista Realía Patrimonio, S.L.U.

Asimismo, durante los seis primeros meses del ejercicio 2026, la Sociedad Metrovacesa, S.A. ha aprobado reparto de dividendos por importe de 136.477 miles de euros con cargo a prima de emisión, de los cuales ha recibido 28.973 miles de euros su accionista Realía Business, S.A.

4. Provisiones y correcciones de valor por deterioro

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante el primer semestre de los ejercicios 2026 y 2025, en el saldo de las provisiones que cubren las pérdidas por deterioro de los activos que integran el saldo del epígrafe de “Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar” del balance resumido consolidado adjunto. Para una adecuada comprensión del movimiento anual la información siguiente debe leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2025.

	Miles de Euros	
	30.06.2026	30.06.2025
Saldo al inicio del ejercicio	1.680	1.538
Dotaciones/Reversiones con cargo a resultados del período	516	(39)
Saldo al cierre del período	2.196	1.499

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe “Existencias” del balance de situación financiera resumido consolidado adjunto en los períodos semestrales finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025 es el siguiente.

Para una adecuada comprensión del movimiento anual la información siguiente debe leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2025.

	Miles de Euros	
	30.06.2026	30.06.2025
Saldo al inicio del ejercicio	538.019	593.360
Adiciones	6	428
Aplicaciones/reversiones	(15.613)	(1.190)
Diferencias de conversión y otros movimientos	(201)	(170)
Saldo final	522.211	592.428

A 30 de junio de 2026 no se ha realizado, por expertos independientes, la actualización del valor de mercado de las existencias, por lo que no ha habido que corregir el valor en libros de las existencias, siendo el mismo que al cierre del ejercicio 2025.

Las variaciones en los deterioros de las existencias en el primer semestre de 2026 y 2025 han sido:

Miles de euros	30/06/2026		
	Adiciones	Aplicaciones /reversiones	Diferencias de cambio
Terrenos y solares	6	(249)	(182)
Obras en curso	-	-	(19)
Producto terminado	-	(15.364)	-
Total	6	(15.613)	(201)

Miles de euros	30/06/2025		
	Adiciones	Aplicaciones /reversiones	Diferencias de cambio
Terrenos y solares	-	(22)	(156)
Obras en curso	428	(428)	(14)
Producto terminado	-	(740)	-
Total	428	(1.190)	(170)

Las correcciones de deterioro de existencias a 30 de junio de 2026 y 2025 han supuesto una reversión neta de 15.808 miles de euros y 932 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, durante el primer semestre de 2026 el Grupo ha efectuado una dotación neta de provisiones de tráfico, corrientes y no corrientes, por litigios y terminación de obras de 213 miles de euros (dotación de 1.099 miles de euros en primer semestre de 2025).

5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2026 así como durante el ejercicio 2025, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipo	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2024	2.085.560	4.002	2.089.562
Adiciones	1.171	7.181	8.352
Retiros	(1.512)	(130)	(1.642)
Trasposos (*)	7.809	(6.828)	981
Cambios de Valor Razonable	23.223	-	23.223
Saldo a 31 de diciembre de 2025	2.116.251	4.225	2.120.476
Adiciones	78	2.477	2.555
Retiros	-	-	-
Trasposos	846	(849)	(3)
Cambios de Valor Razonable	27.146	-	27.146
Saldo a 30 de junio de 2026	2.144.321	5.853	2.150.174
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2025	2.116.251	4.225	2.120.476
Saldos al 30 de junio de 2026	2.144.321	5.853	2.150.174

*El importe total de los trasposos del ejercicio 2025, se corresponde a dos naves industriales clasificadas como existencias que se reclasificaron a inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a valor razonable en base a valoraciones realizadas por experto independiente. El importe registrado en la cuenta de resultados por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias al cierre del primer semestre del ejercicio 2026 asciende a 27.146 miles de euros (13.281 miles de euros a 30 de junio de 2025) registrados en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumidas consolidadas adjunta.

Inmuebles para arrendamiento

Durante el primer semestre de 2026 las adiciones de inmuebles para el arrendamiento han sido poco significativas (78 miles de euros) y corresponden a pequeñas obras de mejoras y modernización de instalaciones en varios edificios. Durante 2025, estas inversiones ascendieron a 1.171 miles de euros. Casi la totalidad de las inversiones se ejecutan en periodos de tiempo de varios meses y se registran inicialmente como inversiones en curso para, posteriormente, ser traspasadas a Inmuebles para Arrendamiento.

Construcciones en curso

Las adiciones más significativas realizadas durante los primeros seis meses del ejercicio 2026, son las siguientes:

- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 2.468 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios.

Durante este período se ha mantenido el proceso ya iniciado en años anteriores de mejoras, modernización y adaptación de los inmuebles a los nuevos requerimientos tecnológicos y funcionales del mercado de arrendamiento.

Asimismo, se ha consolidado el volumen de inversiones destinadas a reforzar la sostenibilidad de los activos, con actuaciones orientadas a:

- mejorar la eficiencia energética;

- optimizar la gestión operativa de los edificios;
- incrementar la funcionalidad y habitabilidad de los espacios.

En conjunto, estas iniciativas contribuyen a mantener la competitividad de los inmuebles y a adaptarlos a las demandas actuales del mercado. En este sentido hay que indicar que en este primer semestre del año 2026 se ha obtenido la certificación BREEAM de tres inmuebles y de un conjunto inmobiliario compuesto de otros cuatro edificios, además de haber conseguido renovar la certificación de otro de los edificios, mejorando de forma importante su calificación.

Realia Patrimonio ha obtenido a cierre de junio de 2026 la certificación BREEAM de un total de 22 edificios.

- Realia Business, S.A., por su parte, ha activado un importe de 9 miles de euros.

Durante el primer semestre de 2026 los traspasos de construcciones en curso corresponden a la filial Realia Patrimonio S.L. que ha traspasado 849 miles de euros desde “Construcciones en curso” a “Inmuebles para arrendamiento”, por la finalización de las obras de mejora y adecuación en varios edificios.

Las adiciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2025, fueron las siguientes:

- Las filiales Realia Patrimonio, S.L.U. y Planiges S.A. activaron 1.266 miles de euros y 1.109 miles de euros, respectivamente, durante el primer semestre de 2025, por obras de mejora y adecuación en varios edificios, siendo el importe activado en el ejercicio 2025 de 3.914 miles de euros en Realia Patrimonio, S.L.U. y 3.266 miles de euros en Planiges S.A. .

Durante el primer semestre de 2025 los traspasos de construcciones en curso corresponden a las filiales Realia Patrimonio S.L. y Planiges S.A. que traspasaron 129 miles de euros y 42 miles de euros, respectivamente, desde “Construcciones en curso” a “Inmuebles para arrendamiento”, por la finalización de las obras de mejora y adecuación en varios edificios, siendo el importe traspasado en el ejercicio 2025 de 4.357 miles de euros en Realia Patrimonio, S.L.U. y 2.552 miles de euros en Planiges S.A..

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2026 y el ejercicio 2025, el Grupo no ha capitalizado intereses asociados a inversiones en curso.

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) y dos activos pertenecientes a la sociedad matriz del Grupo 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. Desde el ejercicio 2016 dicho valor razonable se determina semestralmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

La determinación del valor de mercado del epígrafe inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2026, calculado en función de valoraciones realizadas por los expertos independientes, no vinculados al Grupo, asciende a 2.150.174 miles de euros.

En el caso de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a la actividad patrimonial del Grupo Realia, excluido Jezzine Uno, la metodología utilizada por el valorador independiente para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo ha seguido 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 idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

El experto independiente aplica en la valoración de las inversiones inmobiliarias el método de descuento de flujos de caja sobre un 96,9% del valor de los activos inmobiliarios. En el resto de activos aplica los métodos de capitalización, residual y comparación.

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 en explotación del Grupo Realía, excluido Jezzine Uno, por el método del descuento del flujo de caja han sido las siguientes:

30 de junio de 2026

	Renta media bruta actual	Exit Yield ⁽¹⁾	TIR ⁽¹⁾	ERV
Oficinas	24,2 €/m ² /mes	5,0%	7,1%	22,0 €/m ² /mes
Centros comerciales	11,9 €/m ² /mes	6,4%	8,4%	10,7 €/m ² /mes
Otros activos	3,2 €/m ² /mes	5,8%	8,1%	3,3 €/m ² /mes
Residencial	8,3 €/m ² /mes	4,4%	6,4%	12,1 €/m ² /mes

(1) Ponderada por valor de activos

31 de diciembre de 2025

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

(1) Ponderada por valor de activos

A continuación se presenta un análisis de sensibilidad en relación a las principales variables que afectan a la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias del grupo Realía Business, excluido Jezzine Uno.

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad exigida (Exit Yields), calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos en explotación valorados por criterios RICS, en términos "Net Asset

Value", en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	30.06.2026		31.12.2025	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(43.914)	(32.936)	(43.696)	(32.772)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	49.084	36.813	47.722	35.792

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			
	30.06.2026		31.12.2025	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	113.284	84.963	115.841	86.881
Disminución de un 10% del ERV	(113.025)	(84.789)	(115.195)	(86.396)

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

	Miles de Euros			
	30.06.2026		31.12.2025	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(27.565)	(20.674)	(27.670)	(20.753)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	28.545	21.409	28.190	21.143

En el caso de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a la actividad patrimonial de la sociedad Jezzine Uno, a 30 de junio de 2026, el Grupo ha cambiado a un nuevo valorador independiente con capacidad para certificar el valor razonable de acuerdo con los estándares de valoración y tasación de la RICS, realizando una valoración individualizada de cada uno de los activos que conforman la cartera de la sociedad, procediendo así a la homogeneización de toda la cartera del Grupo Realia.

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

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

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

- Flujos de caja estimados durante la duración del contrato hasta su finalización en el año 2037: Para su cálculo se ha estimado el importe de las rentas que se prevé obtener, incluyendo los gastos repercutibles

al arrendatario según el contrato (IBI, gastos de comunidad y otras tasas), deduciendo los costes operativos incurridos para la administración de los inmuebles y los impuestos operativos correspondientes. Los flujos de caja obtenidos se actualizan en función de la inflación esperada de acuerdo a los términos contractuales.

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

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

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

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

30.06.2026	Renta media bruta actual	Exit Yield	TIR	ERV
Locales comerciales	28,5 €/m2/mes	5,51%	7,51%	12,2 €/m2/mes

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

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

	Miles de euros	
	30.06.2026	
	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(9.856)	(7.392)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	10.093	7.570

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

	Miles de euros	
	30.06.2026	
	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(8.541)	(6.406)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	9.468	7.101

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

	Miles de euros	
	30.06.2026	
	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	18.054	13.541
Disminución de un 10% del ERV	(18.039)	(13.529)

A 31 de diciembre de 2025, la valoración de las inversiones inmobiliarias de la sociedad Jezzine fue realizada por un experto independiente distinto al actual. El método de valoración utilizado fue el descuento de flujos de caja, considerando la globalidad de la cartera de inmuebles de la sociedad. No se aplicaba los principios derivados de la metodología RICs, siendo las variables utilizadas en la valoración las siguientes:

31.12.2025	Renta media bruta actual	Exit Yield	TIR	ERV
Locales comerciales	27,7 €/m2/mes	8,00%	8,30%	22,3 €/m2/mes

Los análisis de sensibilidad de las principales variables que afectaban a su valoración fueron:

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

	Miles de euros	
	31.12.2025	
	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(11.357)	(8.518)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	11.650	8.738

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

	Miles de euros	
	31.12.2025	
	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(6.268)	(4.701)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	6.672	5.004

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

	Miles de euros	
	31.12.2025	
	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	22.148	16.611
Disminución de un 10% del ERV	(22.148)	(16.611)

El desglose del epígrafe “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta de resultados consolidada al 30 de junio de 2026 y al 30 de junio de 2025 es el siguiente:

	Miles de Euros	Miles de euros
	30.06.2026	30.06.2025
Oficinas	8.546	990
Locales Jezzine	10.994	7.513
Centros comerciales	1.936	3.501
Otros activos	(30)	277
Residenciales	5.700	1.000
	27.146	13.281

Los informes de valoración realizados por los expertos independientes cumplen con la definición de valor de mercado sin albergar ninguna hipótesis ni condición especial relevante. Dichos expertos independientes son los valoradores regulares de la cartera de propiedades del Grupo Realia. A 30 de junio de 2026 la determinación del valor de toda la cartera de activos ha sido realizada por un mismo valorador independiente.

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

Valoraciones a valor razonable recurrentes	30.06.2026	31.12.2025
	Nivel 3	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>		
Oficinas	1.122.187	1.111.240
Locales Jezzine	607.059	596.065
Centros Comerciales	290.011	287.931
Otros activos	31.317	31.340
Residenciales	99.600	93.900
Total activos valorados a valor razonable	2.150.174	2.120.476

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2026 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Ubicación, grado de ocupación y usos

La ubicación y grado de ocupación de los inmuebles destinados a alquiler del Grupo Realia, excluido Jezzine Uno, es el siguiente:

Por zonas geográficas

	M² Alquilables S/R		% Ocupación	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Madrid (1)	283.748	282.853	93,30	93,16
Barcelona	32.325	32.325	83,32	83,10
Logroño	40.544	40.544	100,00	100,00
Sevilla	8.735	8.735	97,29	97,29
Guadalajara	32.440	32.440	91,62	89,32
Murcia	16.946	16.946	92,67	87,42
Resto (1)	2.252	-	100,00	-
	416.990	413.843	93,14	92,60

(1) En junio de 2026 se han incluido la superficie alquilable de 3.147 m2 de dos naves industriales.

En los cuadros anteriores no se incluye 25.131 m2 alquilables del Centro Comercial As Cancelas, S. XXI al ser una Sociedad integrada por el método de la participación, la inclusión de este activo elevaría el porcentaje de ocupación al 93,5%.

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

	M² Alquilables S/R		% Ocupación	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Gerona	5.417	5.417	100,00	100,00
Barcelona	79.719	79.719	100,00	100,00
Lerida	8.565	8.565	100,00	100,00
Tarragona	6.417	6.417	100,00	100,00
Madrid	10.883	10.883	100,00	100,00
Valencia	3.437	3.437	100,00	100,00
Baleares	4.448	4.448	100,00	100,00
Zaragoza	3.658	3.658	100,00	100,00
Resto	24.845	24.845	100,00	100,00
	147.389	147.389	100,00	100,00

Por tipología de usos

	M² Alquilables S/R		% Usos	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Oficinas (*)	223.210	224.749	39,55	40,05
Locales Jezzine	147.389	147.389	26,11	26,26
Comercial	111.588	111.588	19,77	19,88
Residencial	35.095	35.095	6,22	6,25
Otros (*)	47.098	42.411	8,35	7,56
	564.380	561.232	100,00	100,00

(*) En este semestre se ha traspasado 1.539 m2 de un activo de “oficinas” a la tipología “otros”, así como se ha incorporado en “otros” 3.147 m2 de dos naves industriales.

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 30 de junio de 2026 a 75.389 miles de euros (72.805 miles de euros a 30 de junio de 2025).

Las inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria son:

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Sociedad				
Realia Patrimonio, S.L.U.	820.611	813.531	389.063	397.648
Total inversiones con carga hipotecaria	820.611	813.531	389.063	397.648

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

A 30 de junio de 2026 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

A 30 de junio de 2026 el Grupo no tiene compromisos firmes adquisición de inversiones inmobiliarias.

6. Inversiones en empresas asociadas

Figuran en este epígrafe el valor de las inversiones en sociedades contabilizadas por el método de la participación que se aplica tanto a los negocios conjuntos como a las sociedades asociadas, cuyo desglose es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2026	31.12.2025
Metrovacesa, S.A.	289.864	320.204
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	42.060	42.123
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	761	763
Empresas asociadas	332.685	363.090
MDM-Teide, S.A. (en liquidación)	157	152
Teide-MDM Quadrat, S.A. (en liquidación)	25	24
Negocios conjuntos	182	176
Total	332.867	363.266

La variación neta del valor de la inversión en sociedades asociadas durante el primer semestre de 2026 ha sido negativa por importe de a 30.399 miles de euros, correspondiendo principalmente a la disminución por la distribución de dividendos por parte de las sociedades Metrovacesa, S.A. y As Cancelas Siglo XXI, S.L. por importe de 28.973 y 1.831 miles de euros, respectivamente.

7. Existencias

La composición de las existencias al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	30.06.2026			31.12.2025		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	836.606	(443.755)	392.851	908.637	(458.698)	449.939
Materiales diversos	12	-	12	10	-	10
Obras en curso de ciclo corto	160.714	-	160.714	156.977	(5.185)	151.792
Obras en curso de ciclo largo	211.620	(62.445)	149.175	134.156	(47.946)	86.210
Producto terminado	69.574	(16.011)	53.563	116.927	(26.190)	90.737
Anticipos a proveedores	3.181	-	3.181	2.851	-	2.851
	1.281.707	(522.211)	759.496	1.319.558	(538.019)	781.539

A 30 de junio de 2026 no se ha realizado por expertos independientes la actualización de la valoración de las existencias. El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2025, calculado en función de las valoraciones realizadas por dichos valoradores independientes no vinculados al Grupo, ascendía a 874.442 miles de euros.

Las variaciones más significativas del primer semestre de 2026 han sido:

- Traspaso de Terrenos y solares a Obras de Ciclo largo por un importe neto de 2.549 miles de euros de la promoción Vivaria (Valdemoro).
- Traspaso de Terrenos y solares a Obras de Ciclo largo por un importe neto de 4.935 miles de euros de la promoción Natura F-II (Massachorros).
- Traspaso de Terrenos y solares a Obras de Ciclo largo por un importe neto de 3.661 miles de euros de las promociones Borobia F-I y F-II (San Juan de Aznalfarache).
- Traspaso de Terrenos y solares a Obras de Ciclo largo por un importe neto de 13.160 miles de euros de la promoción Cenit (Málaga).
- Traspaso de Terrenos y solares a Obras de Ciclo largo por un importe neto de 13.966 miles de euros de la promoción Les Masies IV (Sant Joan Despí).

- Traspaso de Terrenos y solares a Obras de Ciclo largo por un importe neto de 21.831 miles de euros de las promociones Pireo III y Arabona III (Tres Cantos).
- Traspaso de Obras de Ciclo largo a Obras de Ciclo corto por un importe neto de 25.405 miles de euros de la promoción Arabona F-II (Tres Cantos).
- Traspaso de Obras de Ciclo corto a Producto terminado por un importe neto de 13.417 miles de euros de la promoción Hubara (Las Palmas de Gran Canaria).
- Traspaso de Obras de Ciclo corto a Producto terminado por un importe neto de 32.783 miles de euros de las promociones Patraix y Natura (Valencia).
- Inversiones de 29.717 miles de euros en "Obra en curso de ciclo corto" y de 28.267 miles de euros en "Obra en curso de ciclo largo".
- Coste neto asociado a la entrega de producto terminado por importe de 83.431 miles de euros.
- Compra de Terrenos y solares por importe de 4.911 miles de euros en Tres Cantos (Madrid)
- Venta de Terrenos y solares por valor neto de 435 miles de euros en Costa Esuri (Ayamonte)
- Venta de Terrenos y solares por valor neto de 2.894 miles de euros en el Pau de Tres Cantos (Madrid).

8. Activos financieros no corrientes y activos financieros corrientes

Los epígrafes "Activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" según su naturaleza, al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	30.06.2026		31.12.2025	
	No corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	3.708	-	3.653
Activos por derivados financieros (Nota 11)	3.027	902	2.458	-
Otros	16.738	1.436	15.831	1.567
Total otros activos financieros	19.765	6.046	18.289	5.220

Los activos financieros corrientes por "Créditos" reflejan un saldo 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 3.650 miles de euros a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, cuyo vencimiento actual es el 31 de enero de 2027. Adicionalmente, a 30 de junio de 2026 se recogen los intereses devengados por importe de 58 miles de euros.

A 30 de junio de 2026, los "Otros activos financieros no corrientes" por importe de 16.738 miles de euros, recogen principalmente, las fianzas y depósitos a largo plazo en órganos de Administración Pública, que a cierre del ejercicio 2025 ascendían a 15.831 miles de euros.

La partida de "Otros activos financieros corrientes" a 30 de junio de 2026 tiene un saldo de 1.436 miles de euros (1.567 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) que corresponde principalmente a las cantidades depositadas en el juzgado por sentencias judiciales de litigios y por subastas de suelos del grupo Realía por importe de 1.388 miles de euros.

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

9. Patrimonio Neto

9.1 Capital Social

El estado de cambios en el Patrimonio Neto al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados periodos.

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 el capital social de Realia Business asciende a 362.301 miles de euros, compuesto por 1.509.588.251 acciones, todas ellas al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas más representativos a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, según las participaciones declaradas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV) son los siguientes:

	N.º de acciones	% Participación
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	319.738.692	21,18%
Inmocemento, S.A	1.054.873.739	69,88%
Finver Inversiones 2020, S.L.U.	85.060.632	5,63%
Resto	49.915.188	3,31%
Total	1.509.588.251	100,00%

El principal accionista del Grupo Realia es Inmocemento S.A., y se integra en el Grupo Control Empresarial de Capitales, S.A. de CV que ostenta un porcentaje total del 69,607% según comunicación realizada a CNMV.

9.2 Beneficio 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:

	30.06.2026	30.06.2025
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	71.269	44.169
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.509.588.251	833.621.847
Beneficio básico por acción (euros)	0,047	0,053

Al 30 de junio de 2026 y 2025, 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.

10. Valores propios

En el primer semestre de 2026 y durante 2025 no se han realizado adquisiciones ni ventas de acciones por parte de la matriz del grupo.

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 no hay acciones en autocartera.

11. Endeudamiento financiero corriente y no corriente

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	30.06.2026	31.12.2025
No corrientes:		
Deudas con entidades de crédito	387.525	406.949
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito (Gastos de formalización)	390.484 (2.959)	410.368 (3.419)
Otros pasivos financieros no corrientes	174.615	173.730
Deudas con empresas del grupo	150.030	149.433
Crédito Inmocemento	130.000	130.000
Intereses crédito Inmocemento	-	10
Otras deudas con empresas del grupo	20.030	19.423
Fianzas y depósitos recibido no corrientes, terceros	24.585	24.297
(-)Activos por derivados no corrientes	(3.027)	(2.458)
Corrientes:		
Deudas con entidades de crédito	281.000	281.405
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito (Gastos de formalización)	277.685 (202)	278.187 (390)
(Ajustes de valoración NIIF 9)	-	-
Intereses corrientes de deudas con entidades de crédito	3.517	3.588
Intereses corrientes por derivados	-	20
(-)Activos/(+)Pasivos por derivados corrientes	(936)	158
Otros pasivos financieros corrientes	4.483	5.145
Intereses corrientes de deudas con empresas del grupo	11	10
Otras deudas con empresas del grupo y asociadas	778	951
Proveedores de inmovilizado	2.112	3.276
Fianzas y depósitos recibidos corrientes, terceros	762	517
Otros	820	391
Total deuda financiera (incluye derivados)	843.660	864.929

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 las deudas con entidades financieras y asimiladas clasificadas por su naturaleza tienen la siguiente composición:

Naturaleza	Miles de Euros			
	30.06.2026		31.12.2025	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Personal y otras garantías (1)	446.750	406.750	468.500	418.500
Sindicado Patrimonio (2)	391.419	391.419	400.055	400.055
Gastos de formalización	(3.161)	(3.161)	(3.809)	(3.809)
Intereses de deudas corrientes	3.528	3.528	3.618	3.618
Endeudamiento financiero bruto	838.536	798.536	868.364	818.364
Derivados	(3.963)	(3.963)	(2.300)	(2.300)
Total endeudamiento financiero	834.573	794.573	866.064	816.064

(1) Incluye crédito de Inmocemento.

(2) Garantía hipotecaria y otras

Al 30 de junio de 2026, los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de Deudas con entidades de crédito corrientes y no corrientes en el estado de situación financiera adjunto y ascienden a 3.161 miles de euros (3.809 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

Préstamo sindicado – patrimonio en renta:

Con fecha 27 de abril de 2017, la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U. suscribió un contrato de préstamo sindicado con seis entidades, donde Bankia (actualmente CaixaBank) es el banco agente, por un importe total de 582.000 miles de euros y cuyo vencimiento se estableció en Abril de 2024, posteriormente y mediante novación de 27 de abril de 2020 el vencimiento se prorrogó hasta el 27 de abril de 2025.

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

A 30 de junio de 2026 el importe del préstamo sindicado asciende a 391.419 miles de euros (400.055 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), sin considerar gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo por importe de 3.055 miles de euros y los intereses devengados por importe de 2.843 miles de euros (3.528 miles de euros y 2.877 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, respectivamente). El importe amortizado durante 2026 y 2025 ascendió a 8.636 miles de euros y 14.191 miles de euros, respectivamente.

Como garantías de la financiación sindicada, así como las obligaciones que derivaban de los contratos de cobertura que se encontraban ligados al préstamo, se constituyeron garantías hipotecarias sobre inversiones inmobiliarias como refleja la Nota 5, 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 Realia Patrimonio, S.L.U. y prenda sobre determinado número de acciones de As Cancelas Siglo XXI, S.L.

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 30 de junio de 2026 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 en 2025 la contratación de permuta financiera de interés (IRS), por el 75% del saldo vivo del préstamo para reducir el riesgo de variación de tipos de interés y su impacto en los flujos de efectivo asociado a la financiación cubierta, la sociedad tiene registrados 3.963 miles de euros en activos por la valoración del derivado y 2.946 miles de euros en el epígrafe ajustes por valoración incluido en el patrimonio neto, de acuerdo a la valoración del derivado a valor razonable realizada por un experto independiente. El periodo de vigencia de dicho instrumento de cobertura es el mismo que el establecido para el préstamo sindicado.

Préstamos bilaterales de patrimonio:

Realia Patrimonio, S.L.U., a 30 de junio de 2026 tiene concedido préstamos, procedentes de la fusión con Planigesa, con un límite que asciende a 25.000 miles de euros (27.500 miles de euros de préstamos y 10.000 miles de euros de créditos a 31 de diciembre 2025). A 30 de junio de 2026 los préstamos se encuentran dispuestos en su totalidad, es decir, 25.000 miles de euros (27.500 miles de euros a 31 de diciembre 2025). Durante el año 2027 vencen 12.500 miles de euros y el resto vence a largo plazo.

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

A 30 de junio de 2026 el saldo contractual de este préstamo es de 251.750 miles de euros (261.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), los intereses devengados ascienden a 594 miles de euros (633 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

Préstamos con empresas vinculadas

En la partida "Deudas con empresas del grupo" a 30 de junio de 2026 se recoge el crédito concedido por la sociedad matriz Inmocemento en julio de 2025 por un importe máximo de 170.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a tres meses, más un diferencial de mercado y cuyo vencimiento actual es el 22 de enero de

2027, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante el ejercicio 2025 se dispusieron 130.000 miles de euros del citado crédito siendo este su saldo a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 11 miles de euros (10 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

Adicionalmente, en “Deudas con empresas del grupo” se incluye una deuda financiera entre la filial Realia Homes UK y FCC Recycling UK por importe de 20.030 miles de euros (19.347 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) correspondiente a la adquisición de unos terrenos a una empresa del grupo que estaban destinados a “landfills” y comprados con el objetivo de realizar gestiones y desarrollos inmobiliarios.

12. Información segmentada

En la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para definir sus segmentos operativos. No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

Las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada por segmentos al 30 de junio de 2026 y 2025 son las siguientes:

	Miles de Euros							
	Promociones inmobiliarias y suelo (1)		Patrimonio en renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
INGRESOS-								
Ventas externas	114.401	64.318	75.389	72.572	-	-	189.790	136.890
Ventas entre segmentos	1.111	1.072	287	275	(1.398)	(1.347)	-	-
Total ingresos	115.512	65.390	75.676	72.847	(1.398)	(1.347)	189.790	136.890
Resultado de explotación	16.205	11.074	61.597	55.587	-	-	77.802	66.661
Variación de valor en inv. Inmobiliarias	-	-	27.146	13.281	-	-	27.146	13.281
Resultado financiero	(1.194)	(1.589)	(9.958)	(13.889)	-	-	(11.152)	(15.478)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(1.371)	(4.259)	1.769	1.683	-	-	398	(2.576)
Resultado antes de impuestos	13.640	5.226	80.554	56.662	-	-	94.194	61.888
Impuestos sobre beneficios	(3.292)	(2.434)	(19.634)	(13.765)	-	-	(22.926)	(16.199)
Resultado después de impuestos	10.348	2.792	60.920	42.897	-	-	71.268	45.689
Intereses minoritarios	(1)	-	-	1.520	-	-	(1)	1.520
Resultado de segmento	10.349	2.792	60.920	41.377	-	-	71.269	44.169

(1) Incluye prestaciones de servicios a terceros

Durante el primer semestre la variación de los activos y pasivos por segmentos no ha sido significativa solo cabría mencionar en el segmento de Patrimonio en renta la activación 2.555 miles de euros de obras de mejora y modernización de los edificios y el incremento del valor razonable del total de las inversiones inmobiliarias por 27.146 miles de euros (Nota 5).

13. Gestión de riesgos

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

Gestión de capital

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

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital semestralmente, así como el ratio de Deuda financiera neta sobre GAV. Durante 2026 y 2025, el Grupo cumplió con todos los ratios exigidos en sus contratos de financiación.

Se muestran a continuación ratios referidos a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 que reflejan la solidez de la estructura financiera del Grupo Realia:

Magnitudes Cuantitativas	30.06.2026	31.12.2025
Pasivos financieros (Deuda bancaria y otros pasivos financieros) (nota 11)	843.660	864.929
(-) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(241.792)	(135.674)
A) Deuda financiera neta	601.868	729.255
B) Patrimonio Neto	2.309.764	2.237.268
(A+B) Total patrimonio neto + deuda financiera neta	2.911.632	2.966.523
Ratio de Apalancamiento de capital (A /A+B)	0,21	0,25
C) GAV activos	3.319.365	3.358.184
Inversiones inmobiliarias	2.150.174	2.120.476
Existencias	(**) 836.324	874.442
Inversiones en empresas asociadas (*)	332.867	363.266
Ratio deuda financiera neta/GAV activos (A/C)	18,1%	21,7%

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

(**) Valor de mercado estimado de las existencias a 30 de junio de 2026, dado que no se ha realizado por expertos independientes la actualización de la valoración de las existencias a esa fecha.

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

- 1.Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- 2.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.
- 3.Las áreas de negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgos financieros

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

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

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

Riesgo de crédito

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

El saldo de clientes impagados y de dudoso cobro ha ascendido a 1.341 miles de euros al cierre de junio frente a 1.381 miles de euros de diciembre de 2025, y no se estima problemas que hagan pensar en variaciones significativas a corto plazo. El Grupo provisiona los riesgos derivados de la insolvencia de sus clientes una vez deducidas las garantías que posee. A 30 de junio de 2026, el importe de las provisiones por riesgos de insolvencia de clientes asciende a 851 miles de euros (842 miles de euros a cierre de 2025).

Riesgo de tipo de interés

Con efecto 27 de abril de 2025 el Grupo contrató derivados con varias de las entidades que componen el préstamo sindicado. El importe total cubierto es del 76% del saldo vivo del préstamo es decir 295.908 miles de euros y al 31 de diciembre de 2025 ascendía a 300.863 miles de euros. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS. El periodo de vigencia de dicho instrumento de cobertura es hasta el 26 de octubre de 2029.

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.

Durante el primer semestre de 2026, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto negativo en pérdidas y ganancias de 21 miles de euros (33 miles de euros positivos en igual periodo del ejercicio 2025) y positivo en el patrimonio neto de 1.221 miles de euros (31 miles de euros negativos en el primer semestre de 2025).

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre del primer semestre de 2026 y el ejercicio 2025, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	30.06.2026	%	31.12.2025	%
Deuda a tipo de interés fijo	547.658	69%	561.863	69%
Deuda a tipo de interés variable	250.511	31%	256.692	31%
Total Deuda Financiera (*)	798.169	100%	818.555	100%

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

El riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de la contratación de instrumentos derivados que han actuado como cobertura de las financiaciones, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler. El efecto de estos instrumentos ha hecho que una subida en el Euribor, tipo genérico de referencia de las financiaciones, se viese amortiguada por el efecto de los mismos.

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

Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)	Millones €	
	+1%	-0,25%
Gasto financiero al coste medio	2,51	-0.63
Variación en cobertura		
Impacto en Resultado:	-	-
Impacto en Patrimonio	8,66	2,2

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

Asimismo, al cierre de junio de 2026 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 579.024 miles de euros (509.438 miles de euros en 2025), este incremento viene motivado principalmente por el incremento de la partida "efectivo y otros activos líquidos equivalentes".

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 539 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 332 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 207 millones de euros. Este cash flow junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 2426 millones de euros, sus fuentes de financiación disponibles y cobro de dividendos de sus filiales, le permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento y oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de solvencia

Al 30 de junio de 2026 el endeudamiento financiero neto con entidades de crédito y otros pasivos financieros, ascendía a 601.868 miles de euros (729.255 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Jun-26	Dic-25
Entidades de crédito y otros pasivos financieros		
Préstamos garantía hipotecaria	391.419	400.055
Sindicado	391.419	400.055
Préstamos bilaterales (*)	406.750	418.500
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(3.161)	(3.809)
Intereses	3.528	3.618
Derivados	(3.963)	(2.300)
Otros pasivos financieros	49.087	48.865
Endeudamiento financiero bruto	843.660	864.929
Tesorería y equivalentes	241.792	135.674
Endeudamiento financiero neto	601.868	729.255

(*) Incluye créditos bilaterales con empresas del grupo por 130.000 miles de euros en junio 2026 y diciembre de 2025

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

	Jun-26
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	18,1%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	6,13

El fondo de maniobra al cierre de junio de 2026 es positivo por importe de 579.024 miles de euros (a 31 de diciembre de 2025 fue positivo por importe de 509.438 miles de euros), este incremento viene motivado principalmente por el incremento de la partida "efectivo y otros activos líquidos equivalentes".

14. Ingresos y Gastos

14.1 Importe total ingresos

El detalle del total de ingresos ordinarios se ha presentado conjuntamente con la información por segmento (Nota 12).

	Miles de euros	
	30.06.2026	30.06.2025
Importe neto de la cifra de negocios	177.992	125.147
Otros ingresos de explotación	11.798	11.743
Total Ingresos	189.790	136.890

14.2 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2026	30.06.2025
Sueldos y salarios	3.089	3.002
Cargas Sociales	985	989
Total	4.074	3.991

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y 2025, ha sido de 81 (49 hombres y 32 mujeres) y de 97 (67 hombres y 30 mujeres) respectivamente. Al cierre de junio de 2026 y 2025 el número de personas empleadas ascienden a 82 y 97 personas, respectivamente.

15. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y personal directivo

Al 30 de junio de 2026 y 2025 las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración de Realía Business, S.A., ascendió a 469 y 478 miles de euros respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	30.06.2026	30.06.2025
Atenciones Estatutarias	162	180
Otras retribuciones	307	298
Total	469	478

El importe de “atenciones estatutarias” se determina en base al número de consejos y comisiones celebradas.

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de su Consejo de Administración adicionales a las del resto de empleados.

La Sociedad Dominante no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración.

La Sociedad Dominante tiene contratado a 30 de junio de 2026 una póliza de seguro de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección del Grupo Realía durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, ha sido de 695 miles de euros para 5 personas (674 miles de euros a 30 de junio de 2025 para 5 personas).

16. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas, el “personal clave” de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control.

El grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del 30 de junio de 2026:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
Inmocemento, S.A.	-	8	8	130.000	11	130.011	-	349	349
FCC, S.A.	-	-	-	29	-	29	-	113	113
FCC Construcción, S.A.	-	3	3	-	-	-	-	12.712	12.712
Aqualia Gest. Integ. Agua, SA	-	-	-	-	2	2	-	-	-
FCC Medio Ambiente, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	78	78
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U.	-	-	-	-	3	3	-	685	685
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	182	182
FCC Recycling (UK)	-	99	99	20.030	-	20.030	-	796	796
Fedemes, S.L.	-	6	6	61	-	61	-	3	3
Teide-MDM Quadrat, S.A.	-	-	-	-	537	537	-	-	-
MDM Teide, S.A.	-	-	-	-	236	236	-	-	-
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	-	11	11	-	-	-	-	-	-
Dominun Dirección y Gestión, S.A.U.	-	6	6	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S.XXI, S.L.	2.195	3.773	5.968	-	-	-	-	-	-
	2.195	3.906	6.101	150.120	789	150.909	-	14.918	14.918

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

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

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 Asociadas	
	30.06.2026	30.06.2025
Ingresos por ventas	11	23
Ingresos por arrendamiento	1.157	1.104
Servicios prestados	190	184
Otros Ingresos	135	113
Aprovisionamientos	(18.809)	(33.292)
Servicios recibidos	(1.703)	(1.764)
Intereses abonados	57	90
Intereses pagados	(2.269)	-

Durante el primer semestre de los ejercicios 2026 y 2025, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

Adicionalmente, existe un contrato de prestación de servicios entre Realía Business, S.A. y un miembro del Consejo de Administración que ha ascendido en el primer semestre de 2026 a 101 miles de euros (98 miles de euros en el primer semestre de 2025), incluido en otras retribuciones en la nota 15.

17. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	30.06.2026	31.12.2025
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	7.662	7.211
Entregas a cuenta realizadas por clientes en promociones	109.110	98.189
	116.772	105.400

(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.

18. Hechos posteriores

Al cierre de estos estados financieros semestrales, no se ha producido ningún hecho posterior significativo.

ANEXO I. SOCIEDADES DEPENDIENTES
(CONSOLIDADAS POR INTEGRACIÓN GLOBAL)

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR
JEZZINE UNO, S.L.U.(***)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arendamiento	100,00%
COSTA VERDE HABITAT, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%
VELA BORAVICA KONCERN D.O.O	CROACIA	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%
REALIA HOMES UK LTED (**)	REINO UNIDO	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	90,42%
SERVICIOS INDICE, SA	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%
VALAISE, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arendamiento	100,00%
REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arendamiento	100,00%
REALIA CONTESTI, S.R.L	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Immob.	100,00%

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

ANEXO II. NEGOCIOS CONJUNTOS Y SOCIEDADES ASOCIADAS
(CONSOLIDADAS POR PUESTA EN EQUIVALENCIA)

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR
METROVACESA, S.A. (*) LAS PALMERAS DE GARRUCHA S.L. MDM-TEIDE, S.A.(en liquidación) TEIDE-MDM QUADRAT, S.A.(en liquidación) (e) AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (**)	C/ Puerto de Somport, 21-23 (Madrid) C/ Apolonio Morales, 13 b – (Madrid) PANAMÁ PANAMÁ Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A. REALIA BUSINESS, S.A. REALIA BUSINESS, S.A. REALIA BUSINESS, S.A. REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria Promoción Inmobiliaria Promoción Inmobiliaria Promoción inmobiliaria Arrendamiento	21,23% 25,00% 50,00% 50,00% 50,00%

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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

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

Con fecha 23 de junio de 2025, la Junta General de Realia y FCyC aprobó el proyecto común de fusión por absorción inversa de FCyC, S.A. (sociedad absorbida) por Realia Business, S.A. (sociedad absorbente) de conformidad con los términos del proyecto común de fusión suscrito el 13 de mayo de 2025 por todos los miembros del Consejo de Administración de Realia Business, S.A. y de FCyC, S.A., en virtud de la cual FCyC, S.A. será absorbida por parte de su sociedad filial cotizada Realia Business, S.A., con la consiguiente disolución (sin liquidación) y extinción de la primera, que transmitirá en bloque todo su patrimonio a Realia Business, S.A., adquiriendo esta última por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de FCyC, S.A.

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

a) **ALQUILER DE ACTIVOS DE USO TERCIARIO:** Estos activos son principalmente edificios destinados a Oficinas, Centros y Locales Comerciales, y otros activos residuales (principalmente Naves Industriales). Los activos se encuentran además de en la sociedad matriz Realia Business en el patrimonio de la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U. (sociedad absorbente de Planiges S.A. y participada 100% por Realia Business, S.A.), la sociedad Jezzine Uno S.L. (sociedad participada al 100% procedente de la fusión de FCyC S.A.) y de As Cancelas, S.L. (50% de participación directa). Toda la actividad se desarrolla en España.

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

Esta actividad de promoción y gestión de suelo se realiza básicamente en España, aunque el Grupo tiene suelos pendientes de desarrollo en Rumania (Bucarest), Croacia y Reino Unido. Dentro de España la actividad se centra en las siguientes zonas geográficas:

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

c) **ALQUILER DE VIVIENDAS RESIDENCIALES:** Se ejecuta esta línea de negocio a través de la sociedad VALAISE, S.L.U. participada al 100% por Realia Business, S.A. El Grupo cuenta con una cartera en explotación de 280 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid). La ocupación a 30 de junio de 2026 es del 99,3%.

La Sociedad matriz Realia Business, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo y que entre sus accionistas más significativos se encuentra las sociedades Inmocemento S.A., Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U. y Finver Inversiones 2020 S.L.U. con unas participaciones, comunicadas a la CNMV, a 30 de junio de 2026 del 69,878%, del 21,181% y del 5,635%, respectivamente

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

a) Una estructura organizativa que se puede resumir en:

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

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

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

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

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

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

Los principales movimientos durante el primer semestre del ejercicio 2026 son:

- En el mes de abril de 2026 el socio único, Realía Business, S.A., acordó el aumento de capital de la Sociedad Realía Patrimonio S.L.U. en la cantidad de 28.217 miles de euros mediante la emisión de 31.352.223 participaciones sociales, de 0,90 euros de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas participaciones se emiten con una prima de asunción de 5,83 € por participación, es decir, una prima de asunción total de 182.856 miles de euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de asunción ascienden a la cantidad de 211.073 miles de euros. Todas las participaciones sociales representativas del referido aumento de capital han sido íntegramente asumidas y desembolsadas por el Socio Único de la Sociedad, la entidad Realía Business, S.A, mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las Acciones que tenía en cartera de la Sociedad Planiges, S.A.U. a Realía Patrimonio, S.L.U. Tras el aumento de capital, Realía Business, S.A. es titular de las 131.352.223 participaciones en las que se divide el capital social y sigue siendo socio único de Realía Patrimonio, S.A.U. La aportación de las acciones de Planiges, S.A.U. a Realía Patrimonio, S.L.U. se produce como paso previo a su fusión por absorción. El impacto de esta operación en el patrimonio neto del Grupo es una disminución de 14 miles de euros por los gastos de la misma. Así mismo y como consecuencia de esta operación, se ha producido un traspaso de reservas de consolidación a reservas de la sociedad dominante por importe de 2.308 miles de euros. Esta operación no ha supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de ninguna de las sociedades afectadas en el Grupo.
- Con fecha 12 de mayo de 2026 se fusionan, con efectos 1 de enero 2026, las sociedades Realía Patrimonio, S.L.U. como sociedad absorbente y Planiges, S.A.U. como sociedad absorbida. De esta forma Planiges, S.A.U., que en el ejercicio 2025 se integraba al 100,00 %, causa baja en el perímetro de consolidación. El impacto de la fusión en el patrimonio neto del Grupo es de una disminución de 20 miles de euros por los gastos de la operación. Esta operación no ha supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad absorbente en el Grupo.
- En el mes de mayo de 2026 el socio único ha realizado en Guillena Golf, S.A.U. una aportación dineraria por importe de 200 miles de euros con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Esta operación no ha supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.

Durante el ejercicio 2025 tuvo lugar la siguiente variación del perímetro:

- En el mes de abril de 2025 el socio único realizó en Guillena Golf, S.A.U. una aportación dineraria por importe de 200 miles de euros, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Esta operación no supuso ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.
- El 23 de junio de 2025 se produjo la fusión por absorción de Realía Business, S.A., como sociedad absorbente y FCyC, S.A. como sociedad absorbida y como consecuencia de dicha fusión se incorporaron al perímetro del Grupo las siguientes sociedades dependientes de FCyC, S.A.: Jezzone Uno, S.L.U., Costa Verde Habitat, S.L.U., Hesperane, S.L.U.(en liquidación), Vela Borovica Konzern, D.O.O., FCC Real State UK, Metrovacesa, S.A., Las Palmeras de Garrucha, S.L., MDM-Teide, S.A.(en liquidación) y Teide-MDM Quadrat S.A.(en liquidación). En el mes de junio de 2025 quedó inscrita la liquidación de la sociedad Hesperane, S.L.U., lo que produjo su salida del perímetro de consolidación del Grupo Realía.
- Con fecha 14 de julio de 2025, la sociedad matriz del Grupo, Realía Business S.A., adquirió 1.872.000 acciones de la sociedad Planigesa S.A. representativas del 12,6% del capital social. Tras esta adquisición el Grupo Realía es titular del 100% del capital social.

3. **MAGNITUDES PRINCIPALES 2026**

- Realía ha obtenido unos ingresos totales en el primer semestre del ejercicio de 2026 de 189,79 M.€, frente a los 136,89 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2025 (+38,6%).
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2025, ha sido:

Patrimonio: 75,45 M.€ (+4,1%)

Promociones: 113,68 M.€ (+78,2%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 0,66 M.€ (+16,0%, respecto año anterior).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos del 4,1% respecto al mismo periodo de 2025, obedece a; a) el impacto positivo de la subida del 4,6% de las rentas (+2,81 M.€); b) los mayores ingresos por repercusión de gastos comunes a los arrendatarios del 1,5% (0,16 M.€).

En el área de promoción, los ingresos han aumentado un 78,2% (+49,87 M.€) respecto a junio de 2025, que se justifica por los mayores ingresos obtenidos en las entregas de unidades inmobiliarias (+46,03 M.€) y en la venta de suelo (+3,96 M.€), contrarrestado por la disminución de (-0,12 M.€) de otros ingresos no recurrentes.

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

- Los gastos operacionales (incluyen provisiones asociadas al activo circulante) han alcanzado 110,01 M.€ con un incremento del 67,7% respecto a junio de 2025 (65,58 M.€); este incremento en los gastos obedece a:

a) El mayor coste por el incremento de las unidades entregadas.

b) Mayor coste de venta de suelo en el área de promoción.

c) Disminución de los costes de explotación en los edificios en arrendamiento.

- Los gastos generales se sitúan en 5,70 M.€, con un incremento del 28,6% respecto al mismo periodo del 2025 (+1,26 M.€), motivado básicamente por la homogenización contable de la imputación de los costes de estructura derivados de la prestación de servicios entre Realia y FCyC, tras la fusión inversa efectuada en junio 2025.
- El Resultado Bruto de Explotación “EBITDA” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante por importe de +10,91 M.€ y -0,33 M.€ en el primer semestre de los ejercicios 2026-2025), aumenta un 10,8%, situándose en 74,07 M.€, frente a los 66,87 M.€ del primer semestre del ejercicio 2025, debido principalmente al incremento del volumen de entregas en el área de promoción y suelo por +5,10 M y a la variación positiva de los resultados del área de patrimonio por +2,10 M.
- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros, según la valoración realizada por expertos independientes a 30 de junio de 2026, ha supuesto un resultado positivo de 27,15 M.€, frente a los 13,28 M.€ positivos del ejercicio 2025.
- A 30 de junio de 2026, se ha obtenido un resultado positivo de 3,93 M.€ por la resolución favorable de un contencioso relacionado con un activo patrimonial transmitido en ejercicios anteriores.
- El resultado financiero en el primer semestre del ejercicio 2026 ha sido negativo por importe de 11,15 M.€, frente a un importe negativo de 15,48 M. € del mismo periodo de 2025. Esta variación positiva interanual de 4,33 M.€, es debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero neto y en menor medida al ajuste de los tipos de interés.
- El resultado de las sociedades puestas en equivalencia en el primer semestre de 2026 asciende a 0,40 M.€ frente a -2,58 M.€ del mismo periodo de 2025. Esta mejora se debe principalmente al mayor resultado obtenido por la sociedad participada Metrovacesa, S.A., una vez ajustadas las plusvalías ya afloradas por Realia en 2023, con motivo del cambio en el método de consolidación.
- En resumen, el beneficio antes de impuestos en el primer semestre de 2026 asciende a 94,19 M.€, frente a los 61,89 M.€. en el mismo periodo de 2025 (+52,2%). Este incremento se origina principalmente por:
 1. El mayor “EBITDA” (+7,20 M.€).
 2. Mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales (+13,87 M.€).
 3. Impacto positivo por la resolución favorable de un contencioso relacionado con un activo patrimonial transmitido en ejercicios anteriores (+3,93 M.€)
 4. A la disminución del resultado financiero negativo (+4,33 M.€).
 5. Y al mejor resultado de la puesta en equivalencia (+2,98 M.€).
- El BDI a 30 de junio de 2026 se sitúa en 71,27 M.€, lo que supone un incremento del 56,0% respecto a los 45,69 M.€ del mismo periodo de 2025.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 71,27 M.€ a 30 de junio de 2026, un 61,4% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2025 (44,17 M.€), todo ello como consecuencia de lo expuesto en los puntos anteriores y a la compra a minoritarios del 12,6% de la sociedad Planigesa en julio de 2025.

ENDEUDAMIENTO

- A 30 de junio de 2026, el Grupo Realia tienen una deuda financiera neta de 552,81 M.€, frente a los 724,49 M.€ de junio de 2025 (-23,7%).

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 794,61 M.€ a 30 de junio de 2026, frente a los 903,79 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2025 (-12,1%), y una tesorería y equivalentes a 30 de junio de 2026 que asciende a 241,79 M.€, frente a los 179,30 M.€ de junio de 2025 (+34,9%). Esta tesorería y equivalente se destinará: a la amortización de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, la realización de capex de los actuales activos que permitan cubrir las exigencias de los arrendatarios en cuanto a sostenibilidad y bienestar (tecnología, salud laboral...), incremento de la inversión en BtR y al desarrollo de nuevos proyectos, adquisición de suelos y oportunidades de inversión.
- El resultado financiero en el primer semestre del ejercicio 2026 ha sido negativo por importe de 11,15 M.€, frente a un importe negativo de 15,48 M. € del mismo periodo de 2025. Esta variación positiva interanual de 4,33 M.€, es debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero neto y en menor medida al ajuste de los tipos de interés.
- A fecha 30 de junio de 2026, la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, tiene contratada coberturas por el 75,6% del préstamo sindicado 295,91 M € a un tipo medio del 2,101% y hasta el vencimiento de la deuda en octubre de 2029.
- El tipo medio ponderado de los préstamos se sitúa en el 2,88% (incluyendo derivado) a 30 de junio de 2026, frente al 2,92% (incluyendo derivado) en el mismo periodo del año 2025.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos del área patrimonial por alquileres de los inmuebles de Realia ascienden a 75,45 M.€ al 30 de junio de 2026, con un aumento del 4,1% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (72,51 M.€.), motivado por; a) el impacto positivo de la subida del 4,6% de las rentas (+2,81 M.€) motivado por la actualización de rentas y al incremento de la ocupación media a junio de 2026 respecto al mismo semestre del año anterior (+1,9%); b) los mayores ingresos por repercusión de gastos comunes a los arrendatarios del 1,5% (0,16 M.€).
- 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 94,8% a junio de 2026 frente al 93,0% de junio de 2025.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 30 de junio de 2026 y 2025 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid).

La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Built to Rent (BTR) se sitúa a junio de 2026 en un 99,3%, frente al 98,2% de junio de 2025.

El Grupo continúa con el desarrollo de un nuevo proyecto, sobre un suelo de su propiedad, para la construcción de 198 viviendas destinadas al alquiler (Build to Rent) en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total prevista de 42,7 millones de euros (8,44 millones de euros incurridos a 30 de junio de 2026). La puesta en explotación está prevista en el tercer trimestre de 2028.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 30 de junio de 2026 se han entregado 257 unidades por un importe de 107,84 M. €, frente a las 85 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2025 por importe de 61,81 M.€.
- Realia cuenta a 30 de junio de 2026 con un stock de 1.757 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 888,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas (50,6% del total del stock). Además, cuenta con 11 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial. Al 30 de junio de 2026, el Grupo tiene unidades reservadas o vendidas que proporcionan una cobertura del 99,6%, 61,2% y del 9,1% de las entregas previstas para los ejercicios 2026, 2027 y 2028 respectivamente.
- La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 12.269.936 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 2.331.527 m².

VALORACIÓN DE ACTIVOS

■ El valor razonable del total de los activos del Grupo Realia alcanza los 3.046,9 M.€ a junio de 2026; frente a los 3.055,4 M.€ de diciembre 2025 (-0,3%).

En el primer semestre de 2026 se han realizado inversiones por importe de 2,81 M.€, en los activos en renta (incluye inversiones de la sociedad AS Cancelas XXI consolidada por el método de participación).

■ Los activos de uso terciario (oficinas, centros comerciales/ocio, locales y resto) que representan el 93,6% de los activos patrimoniales tienen a junio de 2026 un valor razonable de 2.067,2 M.€ un 1,2% superior a diciembre de 2025 (+24,6 M.€).

■ Los activos residenciales en renta corresponden a la actividad BTR e incluyen tres inmuebles ubicados en el término municipal de Tres Cantos cuya valoración conjunta ha ascendido a 99,6 M.€, con un incremento respecto a diciembre de 2025 del 6,1% (5,7 M.€).

■ El valor razonable estimado de los activos de promoción (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 838,6 M.€ a junio de 2026, frente a la valoración de diciembre de 2025 que alcanzó la cifra de 877,4 M.€ (-4,4%).

■ El 72% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 28% restante al negocio residencial.

■ El valor de liquidación neto (NNAV), a junio de 2026, es de 2.370 millones de euros frente a 2.309 millones de euros de diciembre de 2025. En términos unitarios se sitúa en 1,57 euros por acción, un 2,6% superior al valor de diciembre de 2025, que era de 1,53 euros.

DATOS BURSÁTILES

■ Las acciones de Realia han cerrado al 30 de junio de 2026 en 1,03 euros, con un incremento del 5,1% respecto al precio de cierre del ejercicio 2025.

Realia	<u>30/06/2026</u>
Cotización al cierre (€ / acción)	1,03
Capitalización bursátil al cierre (M €)	1.554,88
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,09
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,984
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,0324
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	17,9
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	17,3

4. 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 por el Grupo en la toma de decisiones financieras y para evaluar el rendimiento de la Compañía. A continuación se expone esa información adicional de los indicadores recogidos en el presente informe de gestión.

EBITDA

El Grupo define el EBITDA como Resultado de explotación deducido el impacto de dotaciones a la amortización y los deterioros y resultados por enajenación del inmovilizado.

El EBITDA proporciona un análisis de los resultados operativos excluyendo la depreciación y amortización del inmovilizado, al ser variables que no representan caja y que pueden variar sustancialmente de compañía a compañía dependiendo de las políticas contables y del valor contable de los activos. 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.

EBITDA (Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)	miles de euros	
	jun-26	jun-25
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:		
+ Resultado de explotación	77.802	66.661
+ Amortización de inmovilizado	211	179
+/- Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	(3.936)	-
	74.077	66.840

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO:

El Grupo define endeudamiento financiero bancario neto como la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más los pasivos por la valoración de derivados, excluyendo de éstos la deuda financiera 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 y los activos financieros por derivados.

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

Endeudamiento Financiera Neto Bancario	miles de euros	
Datos balance de situación	jun-26	2025
+ Deudas entidades de crédito no corrientes	387.525	406.949
+/- Activos/pasivos por derivados no corriente	(3.027)	(2.458)
+ Deudas entidades de crédito corrientes	281.000	281.405
+/- Activos/pasivos por derivados corriente	(936)	158
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	241.792	135.674
	422.770	550.380

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

Endeudamiento Financiero sin origen bancario	miles de euros	
Datos balance de situación	jun-26	2025
+ Deudas financiera con empresas del Grupo	130.011	130.010
+ Otras deudas financieras con empresas del Grupo	20.808	20.384
+ Otras Deudas (proveedores de inmovilizado, fianzas...)	28.279	28.481
	179.098	178.875

NET NET ASSET VALUE (NNAV):

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

Net Net Asset Value (NNAV)	miles de euros	
	jun-26	2025
Patrimonio neto atribuido a dominante	2.309.764	2.237.268
+ Plusvalías netas de inmovilizado material (uso propio)	361	180
+ Plusvalías netas de existencias	59.496	71.822
	2.369.621	2.309.270

LOAN TO VALUE (LTV):

Se determina como cociente entre el endeudamiento financiero neto EFN y el GAV valor de tasación de los activos realizado por expertos independientes.

Con origen bancario:

Loan to Value (LTV)	miles de euros	
Cociente entre	Jun-26	2025
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) bancario	422.770	550.380
GAV de activos	3.319.365	3.358.184
Inversiones inmobiliarias	2.150.174	2.120.476
Existencias (1)	836.324	874.442
Inversiones en empresas asociadas (2)	332.867	363.266
	12,74%	16,39%

(1) A 30 de junio de 2026 las existencias no han sido valoradas por expertos independientes. El importe corresponde a la valoración realizada en diciembre de 2025 actualizada por las altas de inversiones y bajas por ventas durante el primer semestre.

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

Total deuda financiera:

Loan to Value (LTV)	miles de euros	
Cociente entre	2026	2025
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) total	601.868	729.255
GAV de activos	3.321.251	3.358.184
	18,12%	21,72%

5. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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. Durante 2026 y 2025, el Grupo cumplió con todos los ratios exigidos en sus contratos de financiación.

Se muestran a continuación ratios referidos a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 que reflejan la solidez de la estructura financiera del Grupo Realía:

Magnitudes Cuantitativas	30.06.2026	31.12.2025
Pasivos financieros (Deuda bancaria y otros pasivos financieros) (nota 11)	843.660	864.928
(-) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(241.792)	(135.674)
A) Deuda financiera neta	601.868	729.254
B) Patrimonio Neto	2.309.764	2.237.269
(A+B) Total patrimonio neto + deuda financiera neta	2.911.632	2.966.523
Ratio de Apalancamiento de capital (A /A+B)	0,21	0,25
C) GAV activos	3.319.365	3.358.184
Inversiones inmobiliarias	2.150.174	2.120.476
Existencias	(**) 836.324	874.442
Inversiones en empresas asociadas (*)	332.867	363.266
Ratio deuda financiera neta/GAV activos (A/C)	18,1%	21,7%

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

(**) Valor de mercado estimado de las existencias a 30 de junio de 2026, dado que no se ha realizado por expertos independientes la actualización de la valoración de las existencias a esa fecha.

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

1. Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.

2.Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.

3.Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgos financieros

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

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

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

Riesgo de crédito

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

El saldo de clientes impagados y de dudoso cobro ha ascendido a 1.341 miles de euros al cierre de junio frente a 1.381 miles de euros de diciembre de 2025, y no se estima problemas que hagan pensar en variaciones significativas a corto plazo. El Grupo provisiona los riesgos derivados de la insolvencia de sus clientes una vez deducidas las garantías que posee. A 30 de junio de 2026, el importe de las provisiones por riesgos de insolvencia de clientes asciende a 851 miles de euros (842 miles de euros a cierre de 2025).

Riesgo de tipo de interés

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.

Con efecto 27 de abril de 2025 el Grupo contrató derivados con varias de las entidades que componen el préstamo sindicado. El importe total cubierto es del 76% del saldo vivo del préstamo es decir 295.908 miles de euros y al 31 de diciembre de 2025 ascendía a 300.863 miles de euros. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS. El periodo de vigencia de dicho instrumento de cobertura es hasta el 26 de octubre de 2029.

Durante el primer semestre de 2026, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto negativo en pérdidas y ganancias de 21 miles de euros (33 miles de euros positivos en igual periodo del ejercicio 2025) y positivo en el patrimonio neto de 2.946 miles de euros (31 miles de euros negativos en el primer semestre de 2025).

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre del primer semestre de 2026 y el ejercicio 2025, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	30.06.2026	%	31.12.2025	%
Deuda a tipo de interés fijo (*)	547.658	69%	561.863	69%
Deuda a tipo de interés variable	250.511	31%	256.692	31%
Total Deuda Financiera (**)	798.169	100%	818.555	100%

(*) En junio de 2026 la deuda a tipo de interés fijo la compone el préstamo de la sociedad Jezzine y la deuda cubierta del préstamo de Realía Patrimonio.

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

El riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de la contratación de instrumentos derivados que han actuado como cobertura de las financiaciones, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler. El efecto de estos instrumentos ha hecho que una subida en el Euribor, tipo genérico de referencia de las financiaciones, se viese amortiguada por el efecto de los mismos.

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

Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)	Millones €	
	+1%	-0,25%
Gasto financiero al coste medio	2,51	-0.63
Variación en cobertura		
Impacto en Resultado:	-	-
Impacto en Patrimonio	8,66	2,2

Los movimientos asumidos en los puntos básicos para el análisis de la sensibilidad de los tipos de interés se basan en la situación actual del mercado, que muestra una volatilidad inferior a la de ejercicios anteriores.

Riesgo de liquidez

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

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

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

Asimismo, al cierre de junio de 2026 el Grupo Realía Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 579.024 miles de euros (509.438 miles de euros en 2025), esta mejora está motivada principalmente por el incremento de la partida “efectivo y otros activos líquidos equivalentes”.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realía Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 539 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 332 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 207 millones de euros. Este cash flow junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 242 millones de euros, sus fuentes de financiación disponibles y cobro de dividendos de sus filiales, le permitirá amortizar deuda, atender el pago de intereses, acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento y oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

Por todo lo anterior, el Grupo ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, ya que no existen dudas sobre su continuidad y permite considerar que el riesgo de liquidez está acotado.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de solvencia

Al 30 de junio de 2026 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros asciende a 601.868 miles de euros (729.256 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Jun-26	Dic-25
Entidades de crédito y otros pasivos financieros		
Préstamos garantía hipotecaria	391.419	400.055
Sindicado	391.419	400.055
Préstamos bilaterales (*)	406.750	418.500
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(3.161)	(3.809)
Intereses	3.517	3.617
Derivados	(3.963)	(2.300)
Otros pasivos financieros	49.098	48.865
Endeudamiento financiero bruto	843.660	864.930
Tesorería y equivalentes	241.792	135.674
Endeudamiento financiero neto	601.868	729.256

(*) Incluye créditos bilaterales con empresas del grupo por 130.000 miles de euros en 2026 y 2025

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

	Jun-26
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	18,1%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	6,13

El fondo de maniobra al cierre de junio de 2026 es positivo por importe de 579.024 miles de euros (en 2025 fue positivo por importe de 509.438 miles de euros), este incremento viene motivado principalmente por el incremento de la partida “efectivo y otros activos líquidos equivalentes”.

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 6 Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de un préstamo sindicado. El Grupo obtuvo apoyo financiero de su matriz Inmoelemento para atender necesidades corporativas y de inversión, por importe dispuesto de 130 Millones de euros.
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realia Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando la deuda en su mayoría concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo 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.

6. HECHOS POSTERIORES

Al cierre de estos estados financieros semestrales, no se ha producido ningún hecho posterior significativo.

DILIGENCIA QUE PONGO YO, JESÚS RODRIGO FERNÁNDEZ, Secretario del Consejo de Administración de REALIA BUSINESS, S.A., para hacer constar que:

Los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión Intermedio, correspondiente al período de seis meses, terminado el 30 de junio de 2026, han sido aprobados por el Consejo de Administración de Realia Business, S.A. en su sesión de 29 de julio de 2026, con la asistencia y voto favorable de todos los Sres. Consejeros, los cuales se relacionan más abajo. Al haber asistido todos los Consejeros por videoconferencia, dichos Estados Financieros solo se suscriben por el Sr. Secretario, si bien en el Acta de la reunión figura el voto favorable y unánime de todos los Consejeros a su aprobación. Dichos Estados Financieros se identifican por ir extendidos en el reverso de 48 hojas de papel timbrado numeradas correlativamente del nº OP8159104 al OP8159151, ambos inclusive, y en la hoja nº OP8159153, siendo estos una reproducción exacta y fiel de los mismos.

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art.8.1.b), los Administradores de REALIA BUSINESS, S.A. realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, los estados financieros intermedios que se presentan, elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor, o de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión intermedio incluye el análisis fiel de la información exigida.

D. JUAN RODRÍGUEZ TORRES

Presidente no ejecutivo
Consejero dominical

D. GERARDO KURI KAUFMANN

Vicepresidente no ejecutivo
Consejero dominical

D^a ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ

Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical

D^a ALICIA ALCOCER KOLPLOWITZ

Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical

D^a XIMENA CARAZA CAMPOS

Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente

D. ELÍAS FERERES CASTIEL

Vocal del Consejo de Administración
Consejero independiente

En Madrid, 29 de julio de 2026.



Fdo.: Jesús Rodrigo Fernández
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN