

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 2025



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 estado de situación financiera al 30 de junio de 2025 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado 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 2025 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 2024. 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 2025 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 2025. 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 01/25/18290
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA (A: B78970506)
ERNST & YOUNG, S.L. o=DIRECCION,
email=alfonso.balea@es.ey.com
Date: 2025.07.29 13:00:09 +02'00'

Alfonso Balea López

29 de julio de 2025

ERNST & YOUNG, S.L.

2025 Núm. 01/25/18290

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 2025



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



OP2919924

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2025
(Miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2025 (*)	31/12/2024 (**)	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2025 (*)	31/12/2024 (**)
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Activos intangibles	66	68	Capital social (Nota 9.1)	362.301	194.661
Inmovilizaciones materiales	10.350	10.474	Prima de emisión	1.065.040	528.492
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	2.104.116	2.089.562	Reservas	672.713	1.293.110
Inversiones en empresas asociadas (Nota 6)	389.779	409.157	Ajustes por valoración	(1.754)	(1.530)
Activos financieros no corrientes (Nota 8):			Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	44.169	74.239
Derivados (Nota 11)	443	-	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	2.142.469	2.088.972
Otros activos financieros de terceros ajenos al grupo	15.753	15.130	Intereses minoritarios	63.520	63.865
Activos por impuestos diferidos	112.345	113.790	Total Patrimonio Neto	2.205.989	2.152.837
Total activo no corriente	2.632.852	2.638.181			
			PASIVO NO CORRIENTE		
ACTIVO CORRIENTE			Subvenciones	-	62
Existencias (Nota 7)	764.924	730.137	Provisiones no corrientes	41.989	41.885
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:			Pasivos financieros no corrientes:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.351	7.423	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	665.942	287.917
Otros deudores	3.816	1.901	Otros pasivos financieros no corrientes (Nota 11)	27.876	27.167
Activos por impuesto corriente	8.523	8.496	Pasivos por impuestos diferidos	261.008	255.670
Activos financieros corrientes (Nota 8):			Total pasivo no corriente	996.815	612.701
Créditos corrientes a empresas asociadas	5.041	8.557			
Otros activos financieros corrientes	1.866	2.531	PASIVO CORRIENTE		
Otros activos corrientes	5.905	5.294	Provisiones corrientes	4.833	4.007
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	179.304	130.039	Pasivos financieros corrientes:		
Total activo corriente	977.740	894.378	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	237.838	637.894
			Derivados (Nota 11)	452	-
			Otros pasivos financieros corrientes (Nota 11)	5.966	10.894
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
			Proveedores	58.566	45.481
			Otros acreedores	99.149	66.263
			Otros pasivos corrientes	984	2.482
			Total pasivo corriente	407.788	767.021
TOTAL ACTIVO	3.610.592	3.532.559	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.610.592	3.532.559

(*) Las cifras de 30 de junio de 2025 han sido objeto de revisión limitada.

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

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 2025.



CLASE 8.ª

de **Timbre del Estado**



0P2919925

GRUPO REALIA BUSINESS

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025**
(Miles de Euros)

	30/06/2025 (*)	30/06/2024 (**)
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14.1)	125.147	130.098
Otros ingresos de explotación (Nota 14.1)	11.743	10.155
Variación de existencias de productos terminados o en curso	89.382	30.916
Aprovisionamientos	(136.823)	(75.066)
Gastos de personal (Nota 14.2)	(3.991)	(3.696)
Otros gastos de explotación	(18.259)	(21.425)
Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico (Nota 4)	(332)	2.112
Amortización de inmovilizado	(179)	(80)
Otros resultados	(27)	6
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	66.661	73.020
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Nota 5)	13.281	3.758
Ingresos financieros (Nota 11)	1.617	1.068
Gastos financieros (Nota 11)	(17.095)	(21.427)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
RESULTADO FINANCIERO	(15.478)	(20.359)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(2.576)	(6.346)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	61.888	50.073
Impuestos sobre beneficios	(16.199)	(13.610)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	45.689	36.463
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	45.689	36.463
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	44.169	35.741
Intereses minoritarios	1.520	722
Beneficio por acción:		
De operaciones continuadas €/acc		
Básico	0,053	0,044
Diluido	0,053	0,044

(*) Las cifras de 30 de junio de 2025 han sido objeto de revisión limitada.

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

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 2025.



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



0P2919926

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	30/06/2025 (*)	30/06/2024 (**)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	45.689	36.463
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por coberturas de flujos de efectivo	(9)	95
Diferencias de conversión	(193)	(8)
Participaciones en otro rdo global reconocidos por inversiones en negocios conj y asoc	-	7
Efecto impositivo	2	(24)
	(200)	70
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por coberturas de flujos de efectivo	(32)	(3.412)
Efecto impositivo	8	853
	(24)	(2.559)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	45.465	33.974
a) Atribuidos a la entidad dominante	43.945	33.252
b) Atribuidos a intereses minoritarios	1.520	722

(*) Las cifras de 30 de junio de 2025 han sido objeto de revisión limitada.

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

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 2025.



CLASE 8.ª

2011/11/18



OP2919927

GRUPO REALIA BUSINESS

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025**

(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 2023	196.864	528.492	432.333	(7.526)	583.600	2.488	(1.532)	186.324	1.921.043	62.853	1.983.896
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	(2.488)	(1)	35.741	33.252	722	33.974
Distribución del resultado 2023:											
A reservas	-	-	43.565	-	142.759	-	-	(186.324)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.118)	-	(9.118)
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	(9.118)	-	-	-	-	-	106.557	(1.926)	104.631
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	106.557	-	-	-	-	-	97	-	97
Otros movimientos	-	-	-	-	97	-	-	-	(818)	822	4
Saldos al 30 de junio de 2024 (**)	196.864	528.492	573.337	(7.526)	725.638	-	(1.533)	35.741	2.051.013	62.471	2.113.484
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	3	38.498	38.501	1.398	39.899
Distribución del resultado 2023:											
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con valores propios	(2.203)	-	(822)	7.526	-	-	-	-	(822)	-	(822)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	(5.350)	-	-	-	-	-	(27)	-	(27)
Otros movimientos	-	-	(13)	-	347	-	-	-	334	-	334
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	-	-	-	-	-	-	-	(74.239)	-	-	-
A dividendos	-	-	22.916	-	51.323	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliaciones y reducciones de capital	167.640	536.548	-	-	-	-	-	-	(272)	(1.865)	(1.865)
Operaciones con valores propios	-	-	(704.460)	-	-	-	-	-	10.081	-	(272)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	10.081	-	-	-	-	-	(260)	-	10.081
Otros movimientos	-	-	3	-	(260)	-	-	-	(260)	-	(260)
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

(*) Las cifras de 30 de junio de 2025 han sido objeto de revisión limitada.

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

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 2025.



CLASE 8.^a

7 300 15 78



OP2919928

GRUPO REALIA BUSINESS
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Miles de Euros)

	30/06/2025 (*)	30/06/2024 (**)
1 Resultados antes de impuestos	61.888	50.073
2 Ajustes del resultado	5.080	20.948
a) Amortización del inmovilizado	179	80
b) Otros ajustes del resultado	4.901	20.868
1. Correcciones valorativas por Deterioro	(802)	(2.349)
2. Variación de provisiones	981	70
6. Resultado Variación de Valor Inversiones Inmobiliarias	(13.281)	(3.758)
7. Ingresos financieros	(1.617)	(1.068)
8. Gastos financieros	17.095	21.427
11. Otros Ingresos y gastos	(51)	200
12. Resultado entidades método de la participación	2.576	6.346
3 Cambios en el capital corriente	(281)	17.563
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes	(37.679)	2.198
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes	37.398	15.365
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	14.550	14.426
a) Cobro de dividendos	16.400	13.092
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(1.850)	1.334
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	81.237	103.010
1 Pago por inversiones:	(5.060)	(5.210)
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	(405)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(4.306)	(4.487)
c) Otros activos financieros	(754)	(318)
2 Cobros por desinversiones:	1.421	249
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	175
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	1.290	2
c) Otros activos financieros	131	72
3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	1.504	524
a) Cobros de intereses	1.488	823
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	16	(299)
B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	(2.135)	(4.437)
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	10.081	106.557
a) Emisión	-	200.000
c) Adquisición	-	(93.443)
d) Enajenación	10.081	-
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(23.802)	(144.298)
a) Emisión	433.127	178.521
b) Devolución y amortización	(456.929)	(322.819)
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(1.864)	(1.926)
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(14.246)	(17.043)
a) Pagos de intereses	(15.430)	(17.898)
b) Otros cobros/pagos por operaciones de financiación	1.184	855
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(29.831)	(56.710)
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	(6)	-
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	49.265	41.863
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	130.039	61.454
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	179.304	103.317
a) Efectivo	164.095	102.867
b) Otros activos líquidos equivalentes	15.209	450

(*) Las cifras de 30 de junio de 2025 han sido objeto de revisión limitada.

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

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 2025.



CLASE 8.^a

100 1000 10000 100000



0P2919929

**Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos Consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2025**

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 Nº 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 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 23 de junio de 2025.

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.

Operaciones societarias en el primer semestre del ejercicio 2025

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

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

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

Las operaciones de la sociedad absorbida se consideran realizadas a efectos contables y económicos por la sociedad absorbente Realia Business, S.A., desde el 1 de enero de 2025, fecha en la que se registró el traspaso de la totalidad del patrimonio de FCyC, S.A. existente a 31 de diciembre de 2024 a Realia Business, S.A.

La operación de fusión se ha acogido al régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre de Impuesto sobre Sociedades y, en cumplimiento de lo dispuesto en la mencionada legislación, se detallan a continuación las obligaciones formales a incluir en la memoria:



CLASE 8.^a

de los derechos



0P2919930

Último Balance cerrado por la Sociedad Transmitednte, FCyC, S.A. (en euros)

ACTIVO	Ejercicio 2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Ejercicio 2024
ACTIVO NO CORRIENTE	1.057.318.549	PATRIMONIO NETO	1.314.212.574
Inmovilizado intangible	550	FONDOS PROPIOS-	1.314.212.574
		Capital	66.180.434
Inmovilizado material	7.139	Prima de emisión	967.634.872
		Reservas	136.233.172
Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo	1.050.451.470	Reserva legal	11.148.998
Instrumentos de patrimonio	1.050.433.482	Reservas voluntarias	125.084.175
Créditos a empresas del grupo	17.988	Aportaciones de socios	98.913.993
		Resultado del ejercicio	45.250.103
Inversiones Financieras a largo plazo	167.828	PASIVO NO CORRIENTE	21.977.345
Activos por impuesto diferido	6.691.562	Provisiones a largo plazo	21.912.571
ACTIVO CORRIENTE	603.149.161	Deudas a largo plazo	64.774
Existencias	385.796.230	Otros pasivos financieros	64.774
Terrenos y solares	229.537.029		
Promociones en curso de ciclo corto	80.031.969	PASIVO CORRIENTE	324.277.791
Promociones en curso de ciclo corto	22.921.342	Provisiones a corto plazo	3.679.586
Inmuebles terminados	52.139.976	Deudas a corto plazo	200.264.842
Anticipos a proveedores	1.165.914	Deudas con entidades de crédito	200.233.467
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.668.925	Otros pasivos financieros	31.375
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.487	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	59.206.746
Clientes empresas del grupo y asociadas	114.805	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	61.126.617
Deudores varios	40.666	Proveedores	5.007.867
Activos por impuesto corriente	5.467.712	Proveedores empresas del Grupo y asociadas	12.844.125
Otros créditos con las administraciones públicas	39.255	Acreedores	2.224.125
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	99.486.621	Personal	804
Créditos a empresas del grupo	99.486.621	Otras deudas con las Administraciones Públicas	5.791.588
Inversiones financieras a corto plazo	1.394.740	Anticipo de clientes	35.258.108
Periodificaciones a corto plazo	3.335.374		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	107.467.272		
TOTAL ACTIVO	1.660.467.710	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.660.467.710

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

De acuerdo con el Reglamento (CE) n° 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 2024 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 2024, 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 28 de julio de 2025, 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 2024. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos



CLASE 8.^a

de la Oficina



0P2919931

consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2024.

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 2024, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus 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 2024.

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 6);
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 (inversiones inmobiliarias y existencias) se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 30 de junio de 2025 (Nota 5 y 6).

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 período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 y al ejercicio 2024 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

A los efectos de comparar la información de 2025, con diciembre de 2024 y junio de 2024, se han elaborado estados financieros consolidados de la sociedad Realía Business S.A como sociedad matriz y FCyC, S.A. y sus filiales como sociedades dependientes.



CLASE 8.^a
social y jurídica



0P2919932

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 2025.

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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 adjuntas, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2024.

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 2024 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 2025 son:

- En el mes de abril de 2025 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.
- Como consecuencia de la citada fusión por absorción del 23 de junio de 2025 de Realía Business, S.A., como sociedad absorbente y FCyC, S.A. como sociedad absorbida (Nota 1 a), el perímetro del Grupo ha variado por la incorporación de 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).



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a CLASE 8.^a



0P2919933

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 2025 y sobre las valoradas por el método de la participación tras la formalización de la fusión.

Durante el ejercicio 2024 tuvo lugar la siguiente variación del perímetro:

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

3. Dividendos pagados por el Grupo

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025, la sociedad Planigesa, S.A. ha aprobado un reparto de dividendos por importe de 14.797 miles de euros que se reparten con cargo a reservas voluntarias. Del total de dividendos repartidos, son atribuibles a minoritarios 1.865 miles de euros.

Asimismo, durante los seis primeros meses del ejercicio 2025, la Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.L. ha aprobado reparto de dividendos por importe de 3.184 miles de euros con cargo al resultado del ejercicio 2024, correspondiendo el 50% de los mismos a su accionista Realía Patrimonio, S.L.U.

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 2025 y 2024, 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 2024.

	Miles de Euros	
	30.06.2025	30.06.2024
Saldo al inicio del ejercicio	1.538	2.735
Dotaciones/Reversiones con cargo a resultados del período	(39)	114
Saldo al cierre del período	1.499	2.849

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 2025 y 2024 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 2024.



CLASE 8.ª

del 1.º de Enero de 1901



0P2919934

	Miles de Euros	
	30.06.2025	30.06.2024
Saldo al inicio del ejercicio	593.360	619.393
Adiciones	428	13.504
Aplicaciones/reversiones	(1.190)	(15.968)
Diferencias de cambio y otros movimientos	(170)	(4)
Saldo final	592.428	616.925

A 30 de junio de 2025 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 2024.

Las variaciones en los deterioros de las existencias en el primer semestre de 2025 y 2024 han sido:

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)

Miles de euros	30/06/2024		
	Adiciones	Aplicaciones /reversiones	Diferencias de cambio
Terrenos y solares	12.823	(14.782)	(4)
Obras en curso	535	(529)	-
Producto terminado	146	(657)	-
Total	13.504	(15.968)	(4)

Las correcciones de deterioro de existencias a 30 de junio de 2025 y 2024 han supuesto una reversión neta de 932 miles de euros y 2.468 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, durante el primer semestre de 2025 el Grupo ha dotado provisiones de tráfico, corrientes y no corrientes, por litigios y terminación de obras por importe de 1.099 miles de euros (dotación de 84 miles de euros en primer semestre de 2024).

5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025 así como durante el ejercicio 2024, han sido los siguientes:



CLASE 8.ª

W 201 55141 1



0P2919935

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipo	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2023	2.081.985	6.193	2.088.178
Adiciones	723	5.903	6.626
Retiros	-	-	-
Trasposos	(1.857)	(8.094)	(9.951)
Cambios de Valor Razonable	4.709	-	4.709
Saldo a 31 de diciembre de 2024	2.085.560	4.002	2.089.562
Adiciones	188	2.377	2.565
Retiros	(1.303)	-	(1.303)
Trasposos	171	(171)	-
Cambios de Valor Razonable	13.292	-	13.292
Saldo a 30 de junio de 2025	2.097.908	6.208	2.104.116
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2024	2.085.559	4.002	2.089.561
Saldos al 30 de junio de 2025	2.097.908	6.208	2.104.116

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 2025 asciende a 13.281 miles de euros, correspondiendo la diferencia de 11 miles de euros al resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias (3.758 miles de euros positivos a 30 de junio de 2024) 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 2025 y el ejercicio 2024 las adiciones de inmuebles para el arrendamiento han sido poco significativas (188 miles de euros) y corresponden a obras de mejoras y modernización de instalaciones en varios edificios.

El 20 de junio de 2024 la Sociedad Dominante, Realia Patrimonio S.L, Planiges, S.A., FCyC, S.A. y Jezzine Uno, S.L.U., dejaron de utilizar las oficinas situadas en Avenida Camino de Santiago 40 y trasladaron su sede a Torre Puerta de Europa (Madrid). En consecuencia, se produjo un cambio de uso del activo desde esa fecha, pasando a considerarse como "uso propio". En consecuencia, se realizó un traspaso por importe de 9.951 miles de euros (valor razonable de las oficinas ocupadas a esa fecha) desde "inversiones inmobiliarias" a "uso propio", incluido en el inmovilizado material, sin registrarse ningún importe en la cuenta de resultados del periodo ni en el estado del resultado global consolidado.

Construcciones en curso

Las adiciones más significativas realizadas durante los primeros seis meses del ejercicio 2025, son las siguientes:

- Las filiales Realia Patrimonio, S.L.U. y Planiges S.A. han activado 1.266 miles de euros y 1.109 miles de euros, respectivamente, por obras de mejora y adecuación en varios edificios.

Durante el primer semestre de 2025 los trasposos de construcciones en curso corresponden a las filiales Realia Patrimonio S.L. y Planiges S.A. que han traspasado 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.

Las adiciones más significativas realizadas durante los primeros seis meses del ejercicio 2024, fueron las siguientes:

- Las filiales Realia Patrimonio, S.L.U. y Planiges S.A. activaron 1.365 miles de euros y 336 miles de euros, respectivamente, por obras de mejora y adecuación en varios edificios.



CLASE 8.ª

Clase 8.ª de la Clasificación de la Actividad Económica



0P2919936

Durante el primer semestre de 2024 los traspasos de construcciones en curso correspondieron a:

- La filial Planiges S.A. traspasó desde "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento" 555 miles de euros, por la finalización de las obras de mejora y adecuación en varios edificios.
- La filial Valaise, S.L.U. traspasó desde "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento" 841 miles de euros de un suelo pendiente de desarrollo (VPPL 2.1 comercial).

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2025 y el ejercicio 2024, 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 2025, calculado en función de valoraciones realizadas por expertos independientes, no vinculados al Grupo, asciende a 2.104.116 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 96,1% 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.



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a DE LA CLASE 8.^a



0P2919937

- 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 Realia, excluido Jezzine Uno, por el método del descuento del flujo de caja han sido las siguientes:

30 de junio de 2025

	Renta media bruta actual	Exit Yield ⁽¹⁾	TIR ⁽¹⁾	ERV
Oficinas	23,2 €/m² /mes	5,0%	7,2%	21,2 €/m² /mes
Centros comerciales	11,9 €/m² /mes	6,5%	8,6%	11,0 €/m² /mes
Otros activos	2,8 €/m² /mes	5,6%	7,9%	2,3 €/m² /mes
Residencial	8,0 €/m² /mes	4,4%	6,4%	10,9 €/m² /mes

(1) Ponderada por valor de activos

31 de diciembre de 2024

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

(1) Ponderada por valor de 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 Realia 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			
	30.06.2025		31.12.2024	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(42.765)	(32.074)	(43.158)	(32.369)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	47.213	35.410	47.655	35.741

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

	Miles de Euros			
	30.06.2025		31.12.2024	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	111.594	83.696	114.644	85.983
Disminución de un 10% del ERV	(109.857)	(82.393)	(112.381)	(84.286)



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



0P2919938

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

	Miles de Euros			
	30.06.2025		31.12.2024	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(26.920)	(20.190)	(27.255)	(20.441)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	28.050	21.038	27.610	20.708

En el caso de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a la actividad patrimonial de la sociedad Jezzine Uno, la metodología utilizada por el valorador independiente, para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es el descuento de flujos de caja.

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

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

- Importe de las rentas netas durante el contrato de arrendamiento calculados como se ha explicado anteriormente.
- Tasa de descuento: la tasa de descuento aplicada para calcular los valores presentes de los flujos de caja y del valor de desinversión de la cartera de inmuebles, se corresponde con una TIR (desapalancada) que refleja el retorno que se prevé que un comprador potencial esperaría obtener de un producto de inversión con un perfil de riesgo similar. En este sentido, la TIR utilizada está determinada a fecha de valoración a



CLASE 8.ª

CLASE 8.ª



0P2919939

partir del tipo de interés de los bonos a largo plazo más una prima de riesgo que representa el incremento de rentabilidad adicional exigible en función del riesgo inherente a la cartera de inmuebles de la sociedad.

- Exit yield: Tasa de rentabilidad exigida al finalizar el contrato de arrendamiento por la venta de los activos.

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

30.06.2025	Renta media bruta actual	Exit Yield	TIR	ERV
Locales comerciales	27,7 €/m2/mes	8,00%	8,30%	22,3 €/m2/mes

31.12.2024	Renta media bruta actual	Exit Yield	TIR	ERV
Locales comerciales	27,0 €/m2/mes	8,00%	8,30%	21,1 €/m2/mes

Por su parte, en el caso de las inversiones inmobiliarias de Jezzine 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			
	30.06.2025		31.12.2024	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(11.617)	(8.713)	(11.707)	(8.780)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	11.926	8.945	12.026	9.020

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

	Miles de Euros			
	30.06.2025		31.12.2024	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(6.007)	(4.505)	(5.592)	(4.194)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	6.394	4.796	5.952	4.464

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

	Miles de Euros			
	30.06.2025		31.12.2024	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	21.221	15.916	19.793	14.845
Disminución de un 10% del ERV	(21.221)	(15.916)	(19.793)	(14.845)



CLASE 8.^a

2004 01 01



OP2919940

El desglose del epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada al 30 de junio de 2025 y al 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros	Miles de euros
	30.06.2025	30.06.2024
Oficinas	990	(10.781)
Locales Jezzine	7.513	1.895
Centros comerciales	3.501	250
Otros activos	277	294
Residenciales	1.000	12.100
	13.281	3.758

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.

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

	30.06.2025	31.12.2024
Valoraciones a valor razonable recurrentes	Nivel 3	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>		
Oficinas	1.105.362	1.102.042
Locales Jezzine	595.690	588.177
Centros Comerciales	285.133	282.694
Otros activos	28.131	27.849
Residenciales	89.800	88.800
Total activos valorados a valor razonable	2.104.116	2.089.562

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2025 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:



CLASE 8.^a

quinta ley 1981



0P2919941

Por zonas geográficas

	M² Alquilables S/R		% Ocupación	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Madrid (1)	282.853	282.853	90,98	91,51
Barcelona	32.325	32.325	80,12	80,17
Logroño	40.544	40.544	100,00	100,00
Sevilla	8.735	8.735	93,79	93,79
Guadalajara	32.440	32.440	88,37	88,87
Resto	16.946	16.946	87,42	81,50
	413.843	413.843	90,73	90,88

(1) Incluye en junio 2025 y diciembre 2024 activos residenciales de Valaise en explotación.

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 91,6%.

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

	M² Alquilables S/R (3)		% Ocupación	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Gerona	5.417	5.417	100,00	100,00
Barcelona	79.719	79.719	100,00	100,00
Lerida	8.565	8.565	100,00	100,00
Tarragona	6.417	6.417	100,00	100,00
Madrid	10.883	10.883	100,00	100,00
Valencia	3.437	3.437	100,00	100,00
Baleares	4.448	4.448	100,00	100,00
Zaragoza	3.658	3.658	100,00	100,00
Resto	24.845	24.845	100,00	100,00
	147.389	147.389	100,00	100,00

Por tipología de usos

	M² Alquilables S/R		% Usos	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Oficinas	224.749	224.749	40,05	40,05
Locales Jezzine	147.389	147.389	26,26	26,26
Comercial	111.588	111.588	19,88	19,88
Residencial	35.095	35.095	6,25	6,25
Otros	42.411	42.411	7,56	7,56
	561.232	561.232	100,00	100,00

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 2025 a 72.805 miles de euros (69.183 miles de euros a 30 de junio de 2024).



CLASE 8.^a

27/04/2018



0P2919942

Las inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria son:

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Sociedad				
Realia Patrimonio, S.L.U.	808.271	805.479	404.155	411.753
Total inversiones con carga hipotecaria	808.271	805.479	404.155	411.753

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

A 30 de junio de 2025 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

A 30 de junio de 2025 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	
	30.06.2025	31.12.2024
Metrovacesa, S.A.	348.798	368.231
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	39.952	39.861
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	852	852
Empresas asociadas	389.602	408.944
MDM-Teide, S.A.	152	185
Teide-MDM Quadrat, S.A.	25	28
Negocios conjuntos	177	213
Total	389.779	409.157

La variación neta del valor de la inversión en sociedades asociadas durante el primer semestre de 2025 ha sido negativa por importe de a 19.378 miles de euros, correspondiendo principalmente a la disminución por la distribución de dividendos por parte de la sociedad Metrovacesa, S.A. por importe de 14.769 miles de euros.

7. Existencias

La composición de las existencias al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:



CLASE 8.^a

OP 291 9943



OP2919943

	Miles de Euros					
	30.06.2025			31.12.2024		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	921.844	(482.964)	438.880	978.293	(499.405)	478.888
Materiales diversos	13	-	13	11	-	11
Obras en curso de ciclo corto	228.528	(56.847)	171.681	175.727	(56.419)	119.308
Obras en curso de ciclo largo	177.496	(45.624)	131.872	95.077	(30.725)	64.352
Producto terminado	26.547	(6.993)	19.554	72.633	(6.811)	65.822
Anticipos a proveedores	2.924	-	2.924	1.756	-	1.756
	1.357.352	(592.428)	764.924	1.323.497	(593.360)	730.137

A 30 de junio de 2025 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 2024, calculado en función de las valoraciones realizadas por dichos valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 800.216 miles de euros, respectivamente.

Las variaciones más significativas del primer semestre de 2025 han sido:

- Traspaso de Terrenos y solares a Obras de Ciclo corto por un importe neto de 10.520 miles de euros de la promoción Residencial Pireo (Tres Cantos).
- Traspaso de Terrenos y solares a Obras de Ciclo largo por un importe neto de 10.426 miles de euros de la promoción Toscana (Tres Cantos).
- Traspaso de Terrenos y solares a Obras de Ciclo largo por un importe neto de 12.608 miles de euros de la promoción Les Masies III (Sant Joan Despí).
- Traspaso de Terrenos y solares a Obras de Ciclo largo por un importe neto de 9.538 miles de euros de la promoción Arabona Fase II (Tres Cantos).
- Traspaso de Terrenos y solares a Obras de Ciclo largo por un importe neto de 11.410 miles de euros de la promoción Residencia de Estudiantes (Valencia).
- Inversiones de 29.972 miles de euros en "Obra en curso de ciclo corto" y de 43.855 miles de euros en "Obra en curso de ciclo largo".
- Coste neto asociado a la entrega de producto terminado por importe de 47.370 miles de euros.
- Compra de Terrenos y solares por importe de 5.892 miles de euros en Teatinos (Málaga)
- Venta de Terrenos y solares por valor de 445 miles de euros en Seseña (Toledo)

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 2025 y 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:



CLASE 8.^a

Clase 8.^a



0P2919944

	Miles de Euros			
	30.06.2025		31.12.2024	
	No corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	5.041	-	8.557
Activos por derivados financieros (Nota 11)	443	-	-	-
Otros	15.753	1.866	15.130	2.531
Total otros activos financieros	16.196	6.907	15.130	11.088

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 4.950 miles de euros a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, cuyo vencimiento actual es el 31 de enero de 2026. Adicionalmente, a 30 de junio de 2025 se recogen los intereses devengados por importe de 91 miles de euros, (1 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). A 31 de diciembre de 2024 se recogía también en este epígrafe el saldo deudor por parte de FCC a FCyC, S.A. por importe de 3.606 miles de euros por el impuesto de sociedades del ejercicio 2023 que ha sido cobrado en enero de 2025.

A 30 de junio de 2025, los "Otros activos financieros no corrientes" por importe de 15.753 miles de euros, recogen principalmente, las fianzas y depósitos a largo plazo en órganos de Administración Pública, que a cierre del ejercicio 2023 ascendían a 15.130 miles de euros.

La partida de otros activos financieros corrientes a 30 de junio de 2025 tiene un saldo de 1.866 miles de euros (2.531 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) que corresponde principalmente a las cantidades depositadas en el juzgado por la sentencia judicial del litigio en la promoción Fuente San Luis (Valencia) por importe de 705 miles de euros, 492 miles de euros a las cantidades depositadas en la Junta de Compensación de Valdecarras para la subasta de parcelas y 422 miles de euros para la subasta de parcelas en Benicalap (Valencia)

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 2025 y 31 de diciembre de 2024, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados períodos.

Como ya se comenta en la nota 1, con fecha 23 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas de las sociedades Realía Business, S.A y FCyC, S.A aprobaron la fusión por absorción inversa, siendo Realía Business, S.A. la sociedad absorbente y FCyC, S.A. la sociedad absorbida.

Como consecuencia de la fusión, los accionistas de FCyC, S.A. se han integrado en el capital social de Realía Business, S.A., recibiendo un número de acciones en proporción a su respectiva participación en el capital social de FCyC, S.A. y sobre la base del tipo de canje que ha sido acordado para la Fusión: 19.916 acciones de Realía Business, S.A. de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas por cada (1) acción de FCyC, S.A. de 1 euro de valor nominal cada una (sin compensación complementaria en efectivo). Considerando el número total de acciones de FCyC, S.A. (66.180.434 acciones, de 1 € de valor nominal cada una), el número de acciones de Realía Business, S.A. emitidas para atender el canje de la Fusión asciende a la cantidad de 698.499.022 acciones ordinarias de 0,24 € de valor nominal, lo que representa un aumento de capital por un importe nominal total de 167.640 miles de euros junto con una prima de emisión de 536.548 miles de euros (siendo por tanto el importe efectivo total de 704.188 miles de euros).

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



CLASE 8.^a

OP 291 9945



0P2919945

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

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

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

Tras el aumento de capital social, a 30 de junio de 2025, el capital social de la Sociedad Dominante se compone de 1.509.588.251 acciones, todas ellas al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. (811.089.229 acciones a 31 de diciembre de 2024).

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

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

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:

	30.06.2025	30.06.2024
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	44.169	35.741
Número medio ponderado de acciones en circulación	833.621.847	811.089.229
Beneficio básico por acción (euros)	0,053	0,044

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

10. Valores propios

En la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2024 se aprobó reducir el capital social de Realía Business, S.A. (la "Sociedad") en un importe nominal máximo de 2.203 miles de euros, mediante la amortización de hasta 9.176.469 acciones propias de 0,24 euros de valor nominal (que representaban aproximadamente el 1,12% del capital social actual de la Sociedad). La reducción de capital social se efectuó en el mes de noviembre de 2024 mediante la amortización del total de las acciones propias que la Sociedad tenía en autocartera (9.176.469 acciones), no quedando acciones en autocartera al cierre del ejercicio 2024 ni durante 2025 se han adquirido acción alguna para autocartera.



CLASE 8.ª

CLASE 8.ª



0P2919946

11. Endeudamiento financiero corriente y no corriente

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	30.06.2025	31.12.2024
No corrientes:		
Deudas con entidades de crédito	665.942	287.917
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito (Gastos de formalización)	670.198 (4.256)	288.500 (583)
(Activos)/Pasivos por derivados no corrientes	(443)	-
Otros pasivos financieros no corrientes	27.876	27.167
Deudas con empresas del grupo	4.061	4.267
Fianzas y depósito recibidos no corrientes, terceros	23.815	22.900
Corrientes:		
Deudas con entidades de crédito	237.838	637.894
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito (Gastos de formalización) (Ajustes de valoración NIIF 9)	234.421 (383) -	635.246 (878) (688)
Intereses corrientes de deudas con entidades de crédito	3.800	4.214
(Activos)/Pasivos por derivados corrientes	452	-
Otros pasivos financieros corrientes	5.966	10.894
Préstamos y otras deudas con empresas del grupo	-	-
Otras deudas con empresas del grupo y asociadas	2.518	5.645
Intereses corrientes de deudas con terceros	15	-
Proveedores de inmovilizado	2.461	4.154
Fianzas y depósitos recibidos corrientes, terceros	534	522
Otros	438	573
Total deuda financiera (incluye derivados)	937.631	963.872

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 las deudas con entidades financieras y con terceros clasificadas por su naturaleza tienen la siguiente composición:

Naturaleza	Miles de Euros			
	30.06.2025		31.12.2024	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Personal y otras garantías	517.750	498.016	539.500	509.500
Sindicado Patrimonio (1)	406.603	406.603	414.246	414.246
Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9	(4.639)	(4.639)	(2.149)	(2.149)
Intereses de deudas corrientes	3.800	3.800	4.214	4.214
Endeudamiento financiero bruto	923.514	903.780	955.811	925.811
Derivados	9	9	-	-
Total endeudamiento financiero	923.523	903.789	955.811	925.811

(1) Garantía hipotecaria y otras

Al 30 de junio de 2025, los gastos de formalización de deuda y Ajustes de valoración NIIF 9 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 4.639 miles de euros (2.149 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Préstamo sindicado – patrimonio en renta:

Con fecha 27 de abril de 2017, la sociedad Realía 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



CLASE 8.^a

OP-140 8.12.48



0P2919947

miles de euros y cuyo vencimiento se estableció en Abril de 2024.

Con fecha 16 de enero 2025 la sociedad Realía Patrimonio S.L.U. ha formalizado 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 2025 el importe del préstamo sindicado asciende a 406.603 miles de euros (414.246 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), sin considerar ajustes de valoración de NIIF 9 ni gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo por importe de 3.960 miles de euros y los intereses devengados por importe de 2.905 miles de euros (830 miles de euros y 3.201 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, respectivamente). El importe amortizado durante 2025 y 2024 ascendió a 7.643 miles de euros y 13.153 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 Realía Patrimonio, S.L.U. y prenda sobre determinado número de acciones de Planiges, S.A. y 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 (RCSA 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 2025 la Sociedad cumple con los covenants establecidos en el contrato de crédito. Igualmente, la Sociedad deberá destinar anualmente a la amortización anticipada un importe equivalente al 50% del flujo de caja excedentario, tal como se define en el contrato de financiación.

Adicionalmente, la Sociedad ha firmado 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 31 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:

Planiges, a 30 de junio de 2025, tiene concedidas dos pólizas de crédito con un límite de 20.000 miles de euros de las cuales se ha dispuesto 266 miles de euros y dos préstamos por importe de 17.500 miles de euros y 10.000 miles de euros con vencimientos en 2027 y 2028 respectivamente.

A 31 de diciembre de 2024, los créditos se encontraban sin disponer y el importe dispuesto de préstamos ascendía a 30.000 miles de euros (con un límite de 60.000 miles de euros).

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

A 30 de junio de 2025 el saldo contractual de este préstamo es de 270.250 miles de euros (279.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), los intereses devengados ascienden a 637 miles de euros (659 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Préstamos bilaterales de promoción

Con fecha 19 de septiembre de 2024, la cabecera del área, la sociedad FCYC, S.A (actualmente Realía Business S.A.) formalizó un préstamo por un importe nominal máximo de 200.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor más un diferencial de mercado, y con vencimiento final es el 19 de septiembre de 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por seis meses adicionales.

A 30 de junio de 2025 el saldo contractual de este préstamo es de 200.000 miles de euros (200.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), los intereses devengados ascienden a 178 miles de euros (233 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).



CLASE 8.^a

REGISTRADO DE MARCA



0P2919948

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 2024 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 2025 y 2024 son las siguientes:

	Miles de Euros							
	Promociones inmobiliarias y suelo (1)		Patrimonio en renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
INGRESOS-								
Ventas externas	64.318	71.070	72.572	69.183	-	-	136.890	140.253
Ventas entre segmentos	1.072	1.347	275	-	(1.347)	(1.347)	-	-
Total ingresos	65.390	72.417	72.847	69.183	(1.347)	(1.347)	136.890	140.253
Resultado de explotación	11.074	19.571	55.587	53.449	-	-	66.661	73.020
Variación de valor en inv. Inmobiliarias	-	-	13.281	3.758	-	-	13.281	3.758
Resultado financiero	(1.589)	(6.779)	(13.889)	(13.580)	-	-	(15.478)	(20.359)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(2.576)	(7.601)	1.683	1.255	-	-	(893)	(6.346)
Resultado antes de impuestos	6.909	5.191	56.662	44.882	-	-	63.571	50.073
Impuestos sobre beneficios	(2.434)	(3.630)	(13.765)	(9.980)	-	-	(16.199)	(13.610)
Resultado después de impuestos	4.475	1.561	42.897	34.902	-	-	47.372	36.463
Intereses minoritarios	-	-	1.520	722	-	-	1.520	722
Resultado de segmento	4.475	1.561	41.377	34.180	-	-	45.852	35.741

(1) Incluye prestaciones de servicios a terceros

Sin considerar las variaciones derivadas de la fusión indicada en la nota 1, 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 de 2.565 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 13.292 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.



CLASE 8.^a

2012/01 14.11.12



0P2919949

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. 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 1.483 miles de euros al cierre de junio frente a 1.399 miles de euros de diciembre de 2024, 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 2025, el importe de las provisiones por riesgos de insolvencia de clientes asciende a 801 miles de euros (844 miles de euros a cierre de 2024).

Riesgo de tipo de interés

Durante el primer semestre de 2025, el Grupo ha contratado hasta su fecha de vencimiento, es decir, 26 de octubre de 2029 los contratos de cobertura de tipos de interés con 3 de las 4 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio, S.L.U. por importe de 305.744 miles de euros. El importe total cubierto es del 75% del saldo vivo del préstamo. En abril de 2024, vencieron los anteriores contratos de cobertura no teniendo deuda cubierta al cierre del ejercicio 2024.

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.



CLASE 8.ª

de 1994 a 1999



0P2919950

Durante el primer semestre de 2025, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 33 miles de euros (3.412 miles de euros positivos en igual periodo del ejercicio 2024) y negativo en el patrimonio neto de 31 miles de euros (2.488 miles de euros negativos en el primer semestre de 2024).

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

	Miles de Euros			
	Jun-25	%	Dic-24	%
Deuda a tipo de interés fijo (*)	576.024	63%	279.500	30%
Deuda a tipo de interés variable	328.595	37%	644.246	70%
Total Deuda Financiera (**)	904.619	100%	923.746	100%

(*) En junio de 2025 la deuda a tipo de interés fijo la compone el préstamo de la sociedad Jezzine y la deuda cubierta del préstamo de Realia Patrimonio, en diciembre de 2024 sólo la deuda del préstamo de Jezzine.

(**) 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 en los próximos doce meses es el siguiente:

Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)	Millones €	
	+1%	-0,25%
Gasto financiero al coste medio	+3,3	-0,8
Variación en cobertura	-	-
Impacto en Resultado:	-	-
Impacto en Patrimonio	+0,44	-0,45

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

Este riesgo viene motivado por los desfases temporales entre los recursos generados por la actividad y las necesidades de fondos para atender el pago de las deudas, circulante, etc.

Históricamente, el Grupo ha sido siempre capaz de renovar sus contratos financieros y espera seguir haciéndolo durante los próximos doce meses. No obstante, la capacidad para renovar su financiación depende de diversos factores, muchos de los cuales no dependen del Grupo, tales como las condiciones generales de la economía, la disponibilidad de fondos para préstamos por parte de los inversores privados y de las instituciones financieras y la política monetaria de los mercados en los que opera. Unas condiciones negativas de los mercados de deuda podrían obstaculizar o impedir la capacidad del Grupo para renovar su financiación.

La incapacidad para renovar dicha financiación o para asegurarla en términos aceptables, podría impactar negativamente en la liquidez del Grupo y en su capacidad para cubrir las necesidades de capital circulante. Por otra parte, el Grupo gestiona la liquidez manteniendo unas reservas adecuadas gracias a una monitorización continua de las previsiones de los flujos de fondos, emparejando éstos con los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Al cierre de junio de 2025 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe 569.952 miles de euros y de 127.357 miles de euros a cierre del ejercicio 2024. La variación positiva del fondo de maniobra se debe principalmente a la renovación del préstamo sindicado de Realia Patrimonio por importe de 414.246 miles de euros, donde se fija un nuevo vencimiento en octubre de 2029, frente al vencimiento de abril de 2025 del cierre del ejercicio anterior.



CLASE 8.ª

© 1996 by the U.S. Copyright Office



0P2919951

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 451 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 279 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 172 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 179 millones de euros y líneas de financiación presentes y futuras, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en capex de los edificios destinados al arrendamiento, así como oportunidades de inversión y adquisición de suelo 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 considerablemente acotado.

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 2025 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos ascendía a 724.485 miles de euros (795.772 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Jun-25	Dic-24
Entidades de crédito y otros pasivos financieros		
Préstamos garantía hipotecaria	406.603	414.246
Sindicado	406.603	414.246
Préstamos bilaterales	498.016	509.500
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(4.639)	(2.149)
Intereses	3.800	4.214
Derivados	9	-
Endeudamiento financiero bruto	903.789	925.811
Tesorería y equivalentes	179.304	130.039
Endeudamiento financiero neto	724.485	795.772

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

	Jun-25
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	24,8%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,90



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



0P2919952

El fondo de maniobra al cierre de junio de 2025 es positivo por importe de 569.952 miles de euros (en 2024 fue positivo por importe de 127.357 miles de euros), este incremento es debido principalmente a la renovación del préstamo sindicado de Realía Patrimonio que ha trasladado el vencimiento de abril de 2025 a octubre de 2029.

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	
	30.06.2025	30.06.2024
Importe neto de la cifra de negocios	125.147	130.098
Otros ingresos de explotación	11.743	10.155
Total Ingresos	136.890	140.253

14.2 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2025	30.06.2024
Sueldos y salarios	3.002	2.845
Cargas Sociales	989	851
Total	3.991	3.696

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 2025 y 2024, ha sido de 97 (67 hombres y 30 mujeres) y de 94 (67 hombres y 27 mujeres) respectivamente. Al cierre de junio de 2025 y 2024 el número de personas empleadas ascienden a 97 y 94 personas, respectivamente.

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

Al 30 de junio de 2025 y 2024 las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración de Realía Business, S.A., ascendió a 379 y 359 miles de euros respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	30.06.2025	30.06.2024
Atenciones Estatutarias	180	166
Otras retribuciones	298	193
Total	478	359

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



CLASE 8.ª

ANEXO C.ª 8.ª



0P2919953

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 2025 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 2025, ha sido de 674 miles de euros para 5 personas (608 miles de euros a 30 de junio de 2024 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 2025:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
Innocemento, S.A.	-	7	7	-	1.572	1.572	-	243	243
FCC, S.A.	-	-	-	27	-	27	-	114	114
FCC Construcción, S.A.	-	5	5	-	-	-	-	22.815	22.815
FCC Aqualia, S.A.	-	1	1	-	2	2	-	-	-
FCC Medio Ambiente, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	57	57
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	3	3	-	373	373
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	230	230
FCC Recycling (UK)	-	100	100	4.061	-	4.061	-	398	398
Fedemes, S.L.	-	-	-	52	-	52	-	3	3
Teide-MDM Quadrat, S.A.	25	-	25	-	571	571	-	-	-
MDM Teide, S.A.	152	-	152	-	375	375	-	-	-
Metrovacesa, S.A.	348.798	-	348.798	-	-	-	-	-	-
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	852	-	852	-	-	-	-	-	-
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	-	11	11	-	-	-	-	-	-
Dominun Dirección y Gestión, S.A.U.	-	6	6	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S.XXI, S.L.	41.980	5.104	47.084	-	-	-	-	-	-
	391.807	5.234	397.041	4.141	2.522	6.663	-	24.233	24.233

(1) Incluye el valor de las sociedades consolidadas por el método de la participación



CLASE 8.^a

Clase de



0P2919954

El grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del 31 de diciembre de 2024:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
Inmocemento, S.A.	-	8	8	-	4.673	4.673	-	-	-
FCC, S.A.	-	3.605	3.605	27	26	53	-	77	77
FCC Construcción, S.A.	-	9	9	-	-	-	-	16.167	16.167
FCC Medio Ambiente, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	78	78
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	3	3	-	377	377
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	267	267
FCC Recycling (UK)	-	103	103	4.189	-	4.189	-	339	339
Fedemes, S.L.	-	-	-	50	-	50	-	3	3
Asesoría Financiera y de Gestión, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	47	47
Teide-MDM Quadrat, S.A.	28	-	28	-	571	571	-	-	-
MDM Teide, S.A.	185	-	185	-	375	375	-	-	-
Metrovacesa, S.A.	368.231	-	368.231	-	-	-	-	-	-
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	852	-	852	-	-	-	-	-	-
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	-	11	11	-	-	-	-	-	-
Dominun Dirección y Gestión, S.A.U.	-	6	6	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S.XXI, S.L.	41.889	5.012	46.901	-	-	-	-	-	-
	411.185	8.754	419.939	4.266	5.648	9.914	-	17.355	17.355

(1) Incluye el valor de las sociedades consolidadas por el método de la participación

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	
	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos por ventas	23	20
Ingresos por arrendamiento	1.104	1.276
Servicios prestados	184	179
Otros Ingresos	113	122
Aprovisionamientos	(33.292)	(23.324)
Servicios recibidos	(1.764)	(1.556)
Intereses abonados	90	160
Intereses pagados	-	(9.114)

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

Adicionalmente, existen contratos de prestación de servicios entre Realia Business, S.A. y dos miembros del Consejo de Administración que han ascendido en el primer semestre de 2025 a 298 miles de euros, según se refleja en nota 15.



CLASE 8.ª

CLASE 8.ª



0P2919955

17. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	30.06.2025	31.12.2024
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	9.164	9.074
Entregas a cuenta realizadas por clientes en promociones	110.702	70.004
	119.866	79.078

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

18. Hechos posteriores

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

El 22 de julio de 2025 se ha firmado por la matriz del Grupo Realia un contrato de crédito con el socio Inmocemento, S.A. por importe de 170.000 miles de euros que se destinará a reducir la deuda financiera con entidades de crédito.



CLASE 8.^a

OP 2919956



OP2919956

ANEXO I. SOCIEDADES DEPENDIENTES
(CONSOLIDADAS POR INTEGRACIÓN GLOBAL)

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR
INVERSIONES INMOBILIARIAS RÚSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%
SERVICIOS INDICE, SA	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	90,42%
VALAISE, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%
REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%
REALIA CONTESTI, S.R.L. (a)	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. Inmob.	100,00%
PLANIGESA, S.A. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	31,96%
PLANIGESA, S.A. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	55,84%
JEZZINE UNO, S.L.U. (**)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A. (****)	Arrendamiento	100,00%
COSTA VERDE HABITAT, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A. (****)	Promoción Inmobiliaria	100,00%
HESERANE, S.L.U. (en liquidación) (****)	Ci. Velazquez 64, Madrid	COSTA VERDE HABITAT, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100,00%
VELA BOROVICA KONCERN D.O.O	CROACIA	REALIA BUSINESS, S.A. (****)	Promoción Inmobiliaria	100,00%
FCC REAL ESTATE UK (**)	REINO UNIDO	REALIA BUSINESS, S.A. (****)	Promoción Inmobiliaria	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.
(****) Procedente de la sociedad absorbida



CLASE 8.^a

100 100 100 100



OP2919957

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

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*) MDM-TEIDE, S.A. (en liquidación) (d) TEIDE-MDM QUADRAT, S.A. (en liquidación) (e) METROVACESA, S.A. (**) LAS PALMERAS DE GARRUCHA S.L.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid) PANAMÁ PANAMÁ C/ Puerto de Somport, 21-23 (Madrid) C/ Mayor, 19 – Garrucha (Almería)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U. REALIA BUSINESS, S.A. (***) REALIA BUSINESS, S.A. (***) REALIA BUSINESS, S.A. (***) REALIA BUSINESS, S.A. (***)	Arrendamiento Promoción inmobiliaria Promoción inmobiliaria Promoción inmobiliaria Promoción inmobiliaria	50,00% 50,00% 50,00% 21,26% 25,00%

(*) Sociedad Auditada por Ernst & Young, S.L.
(**) Sociedad Auditada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
(***) Procedente de la sociedad absorbida



CLASE 8.^a

OP 2919958



0P2919958

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

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

Realia Business, S.A. es cabecera del grupo empresarial REALIA, a la vez que forma parte del grupo mercantil Inmocemento (sociedad beneficiaria de la escisión parcial financiera que realizó FCC S.A. con fecha 7 de noviembre de 2024) y desarrolla sus actividades de forma directa o a través de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

Con fecha 23 de junio de 2025, la Junta General de Realia y FCyC aprobaron el proyecto común de fusión por absorción inversa de FCyC, S.A. (sociedad absorbida) por Realia Business, S.A. (sociedad absorbente) de conformidad con los términos del proyecto común de fusión suscrito el 13 de mayo de 2025 por todos los miembros del Consejo de Administración de Realia Business, S.A. y de FCyC, S.A., en virtud de la cual FCyC, S.A. será absorbida por parte de su sociedad filial cotizada Realia Business, S.A., con la consiguiente disolución (sin liquidación) y extinción de la primera, que transmitirá en bloque todo su patrimonio a Realia Business, S.A., adquiriendo esta última por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de FCyC, S.A. Los efectos de la fusión inversa se retrotraen al 1 de enero de 2025.

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 una Nave Industrial). Los activos se encuentran en el patrimonio de la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U. (participada 100% por Realia Business, S.A.), la sociedad Planigesa, S.A. (participada directa e indirectamente por Realia Business S.A. al 100% a la fecha de emisión del informe), 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 2025 es del 98,2%.

La Sociedad matriz Realia Business, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo y que entre sus accionistas más significativos se encuentra la sociedad Inmocemento S.A., matriz del Grupo Inmocemento, la sociedad Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U. y la sociedad Finver Inversiones 2020 S.L.U. con unas participaciones, comunicadas a la CNMV, a 30 de junio de 2025 del 69,88%, del 21,18% y del 5,63%, respectivamente.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.



CLASE 8.^a

2019 1/1/19



0P2919959

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

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

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

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

En el primer semestre de 2025:

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

Durante el ejercicio 2024 tuvo lugar la siguiente variación del perímetro:

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

3. MAGNITUDES PRINCIPALES 2025

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el primer semestre de 2025 de 136,89 millones de euros, frente a los 140,24 millones de euros obtenidos en el mismo periodo de 2024 (-2,4%).
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2024, ha sido:

Patrimonio: 72,51 millones de euros (+4,8%)

Promociones: 63,81 millones de euros (-9,5%)



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



OP2919960

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 0,57 millones de euros (-2,0%, respecto año anterior).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos del 4,8% respecto al mismo periodo de 2024, se justifica por: a) el impacto positivo de la subida del 3,2% de las rentas (+1,89 millones de euros); b) los mayores ingresos por repercusión de gastos comunes a los arrendatarios del 15,3% (1,51 millones de euros), que han contrarrestado la menor superficie alquilable debido al traslado a oficinas propias de la sede social (autoconsumo).

En el área de promoción, los ingresos han disminuido un 9,5% (-6,68 millones de euros) respecto a junio de 2024, que se justifica por menores ingresos obtenidos en la venta de suelo (-12,02 millones de euros), contrarrestado por el aumento de los ingresos por la entregas de viviendas/locales (+5,34 millones de euros).

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

- Los gastos operacionales han alcanzado 65,25 millones de euros con una disminución del 1,2% respecto a junio de 2024 (66,07 millones de euros); esta disminución en los gastos se justifica mayoritariamente por el menor número de unidades entregadas y menor venta de suelo (-2,56 millones de euros) en el área de promoción y por el contrario, por un aumento de los costes de explotación de los edificios en arrendamiento (+1,76 millones de euros).
- Los gastos generales se sitúan en 4,44 millones de euros, con un incremento del 39,7% respecto al mismo periodo del 2024 (+1,26 millones de euros), motivado básicamente a la eliminación de ingresos anticipados por la prestación de los servicios que Realia prestaba a FCyC como consecuencia de la fusión inversa por absorción realizada (+1,04 millones de euros), por el incremento de costes derivados de la derrama de la matriz Inmocemento.
- Respecto a las provisiones, en el primer semestre de 2025 se ha producido una dotación neta de -0,33 millones de euros, frente a una reversión neta de +2,10 millones de euros en el mismo periodo de 2024.
- El Resultado Bruto de Explotación "EBITDA" (incluye las provisiones asociadas al activo circulante por importe de -0,33 millones de euros), disminuye un 8,5%, situándose en 66,87 millones de euros, frente a los 73,09 millones de euros del primer semestre del ejercicio 2024, debido principalmente a la variación negativa de los resultados obtenidos en la venta de suelos (-5,8 millones de euros) y al resultado por la variación de provisiones comentadas en el punto anterior.
- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros, según la valoración realizada por expertos independientes a 30 de junio de 2025, ha supuesto un resultado positivo de 13,28 millones de euros, frente a los 3,76 millones de euros positivos del primer semestre de 2024. Esta valoración se ha visto favorecida por la evolución positiva de los tipos de interés durante este semestre que han conllevado a una contención en las yields exigidas para determinadas tipologías de activos en alquiler.
- El resultado financiero en el primer semestre del ejercicio 2025 ha sido negativo por importe de 15,48 millones de euros, frente a un importe negativo de 20,36 millones de euros del mismo periodo de 2024. Esta variación positiva interanual de 4,88 millones de euros, se justifica por una disminución de 4,53 millones de euros de coste financiero ordinario debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero bruto y a la caída de los tipos de interés.
- En resumen, el beneficio antes de impuestos a junio de 2025 asciende a 61,89 millones de euros, frente a los 50,07 millones de euros en el mismo periodo de 2024 (+23,6%). Este incremento se origina principalmente por:
 1. Mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales (+9,52 millones de euros).
 2. A la disminución del resultado financiero negativo (+4,88 millones de euros).
 3. Al mejor resultado de la puesta en equivalencia (+3,77 millones de euros).



CLASE 8.^a

1971 1972 1973 1974



0P2919961

4. Y al menor "EBITDA" (-6,22 millones de euros), debido principalmente a la variación negativa de los resultados obtenidos en la venta de suelos (- 5,8 millones de euros) y a la variación de provisiones.
- El BDI a 30 de junio de 2025 se sitúa en 45,69 millones de euros, lo que supone un incremento del 25,3% respecto a los 36,46 millones de euros del mismo periodo de 2024.
 - El Resultado Neto atribuible alcanzó 44,17 millones de euros a 30 de junio de 2025, un 23,6% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2024 (35,74 millones de euros), destacando principalmente el impacto de la subida de la valoración de activos patrimoniales deducidos los impuestos y socios minoritarios (+6,80 millones de euros).

ENDEUDAMIENTO

- A 30 de junio de 2025, el Grupo Realia tienen una deuda financiera neta de 724,49 millones de euros, frente a los 854,14 millones de euros de junio de 2024 (-15,2%).
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 903,79 millones de euros a 30 de junio de 2025, frente a los 957,46 millones de euros del mismo periodo del ejercicio 2024 (-5,6%), y una tesorería y equivalentes a 30 de junio de 2025 que asciende a 179,30 millones de euros, frente a los 103,32 millones de euros de junio de 2024 (+73,5%); que se destinará: al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, la realización de capex de los actuales activos que permitan cubrir las exigencias de los arrendatarios en cuanto a sostenibilidad y bienestar (tecnología, salud laboral...) y al desarrollo de nuevos proyectos, adquisición de suelos y oportunidades de inversión.
- El resultado financiero en el primer semestre del ejercicio 2025 ha sido negativo por importe de 15,48 millones de euros, frente a un importe negativo de 20,36 millones de euros del mismo periodo de 2024. Esta variación positiva interanual de 4,88 millones de euros, se justifica por una disminución de 4,53 millones de euros de coste financiero ordinario debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero bruto y a la caída de tipos de interés.
- Con fecha 16 de enero de 2025 la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, ha firmado con las entidades financieras prestamistas la novación del préstamo sindicado, por importe de 414,2 millones de euros, estableciendo un nuevo vencimiento en octubre de 2029.
- A fecha 30 de junio de 2025, la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, tiene contratada coberturas por el 75% del préstamo sindicado 305,7 millones de euros 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 2,92% (incluyendo derivado) a 30 de junio de 2025, frente al 3,88% (no existían derivados) en el mismo periodo del año 2024.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos del área patrimonial por alquileres de los inmuebles de Realia ascienden a 72,51 millones de euros al 30 de junio de 2025, con un aumento del 4,8% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (69,17 millones de euros), que se justifica por; a) el impacto positivo de la subida del 3,2% en las rentas (+1,89 millones de euros), debido al efecto neto de la actualización de rentas; b) los mayores ingresos por repercusión de gastos comunes a los arrendatarios del 15,3% (1,51 millones de euros), que han contrarrestado la menor superficie alquilable debido al traslado a oficinas propias de la sede social (autoconsumo).
- 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 93,0% a junio de 2025 frente al 93,4% de junio de 2024.



CLASE 8.^a

01 00 01 02



0P2919962

- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 30 de junio de 2025 y 2024 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid).

La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Built to Rent (BTR) se sitúa a junio de 2025 en un 98,2%, frente al 98,9% de junio de 2024.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 30 de junio de 2025 se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado 85 unidades por un importe de 61,81 millones de euros, frente a las 115,5 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2024 por importe de 56,61 millones de euros.
- Realia cuenta a 30 de junio de 2025 con un stock de 1.507 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 1.010,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas (67,1% del total del stock). Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 12.440.506 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 2.322.329 m².

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 2.160,7 millones de euros a junio de 2025; frente a los 2.145,7 millones de euros de diciembre 2024 (+0,7%), según los informes elaborados por expertos independientes.

Esta valoración se ha visto favorecida por la evolución positiva de los tipos de interés durante este semestre que han conllevado a una contención en las yields exigidas para determinadas tipologías de activos en alquiler.

- Los activos de uso terciario (oficinas, centros comerciales/ocio, locales y resto) que representan el 93,9% de los activos patrimoniales tienen a junio de 2025 un valor razonable de 2.029,4 millones de euros un 0,8% superior a diciembre de 2024 (15,3 millones de euros).
- Los activos en renta incluyen tres inmuebles residenciales destinado a la actividad de alquiler ubicados en el término municipal de Tres Cantos cuya valoración conjunta ha ascendido a 89,9 millones de euros, con un incremento respecto a diciembre de 2024 del 1,1% (1,0 millones de euros).
- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 821,6 millones de euros a junio de 2025, frente a la valoración de diciembre de 2024 que alcanzó la cifra de 802,5 millones de euros(+2,4%). A 30 de junio de 2025 las existencias no han sido valoradas por expertos independientes. El importe corresponde a la valoración realizada en diciembre de 2024 actualizada por las altas de inversiones y bajas por ventas durante el primer semestre.

Las principales variaciones de los activos residenciales en el primer semestre de 2025, son:

- Inversiones realizadas en suelo por importe de 5,89 millones de euros.
- Inversiones realizadas en las promociones en por importe de 72,63 millones de euros.
- Disminución de la valoración del producto en stock por las entregas realizadas por importe de 58,18 millones de euros.
- 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 2025, es de 2.184 millones de euros frente a 2.142 millones de euros de diciembre de 2024. En términos unitarios se sitúa en 1,45 euros por acción, un 2,1% superior al valor de diciembre de 2024, que era de 1,42 euros.



CLASE 8.^a

OP 2919963



OP2919963

DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado al 30 de junio de 2025 en 0,88 euros, con una bajada del 13,3% respecto al precio de cierre del ejercicio 2024.

Realia	30/06/2025
Cotización al cierre (€ / acción)	0,88
Capitalización bursátil al cierre (M €)	1.334,48
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,04
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,86
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,9568
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	21,3
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	22,4

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 el Resultado de explotación deducido el impacto de dotaciones a la amortización y los deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado.

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

EBITDA (Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)	miles de euros	
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:	jun-25	jun-24
+ Resultado de explotación	66.661	73.020
+ Amortización de inmovilizado	179	80
+/- Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	-	-
	66.840	73.100



CLASE 8.^a

Clase 8.^a de la Clasificación de la Biblioteca Nacional de España



0P2919964

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 deuda financiera las que no tienen origen bancario como deudas con empresa del grupo, fianzas, dividendos y deudas por proveedores de inmovilizado menos el saldo de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes 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-25	2024
+ Deudas entidades de crédito no corrientes	665.942	287.917
+/- Activos/pasivos por derivados no corriente	(443)	-
+ Deudas entidades de crédito corrientes	237.838	637.894
+/- Activos/pasivos por derivados corriente	452	-
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	179.304	130.039
	724.485	795.772

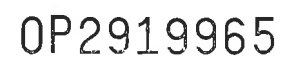
Adicionalmente, existen otros pasivos financieros corriente y no corrientes que forman parte del endeudamiento financiero pero que no tiene origen bancario.

Endeudamiento Financiero sin origen bancario	miles de euros	
Datos balance de situación	jun-25	2024
+ Deudas con empresas del Grupo	4.061	4.267
+ Otras Deudas (proveedores de inmovilizado, fianzas...)	29.781	33.794
	33.842	38.061

NET NET ASSET VALUE (NNAV):

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

Net Net Asset Value (NNAV)	millones de euros	
	jun-25	2024
Patrimonio neto atribuido a dominante	2.142	2.089
+ Plusvalías netas de inmovilizado material (uso propio)	-	-
+ Plusvalías netas de existencias	42	53
	2.184	2.142



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-25	2024
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) bancario	724.485	795.772
GAV Valor tasación de activos	2.923.466	2.889.778
Inversiones inmobiliarias	2.104.116	2.089.562
Existencias (*)	819.350	800.216
	24,78%	27,54%

(*) A 30 de junio de 2025 las existencias no han sido valoradas por expertos independientes. El importe corresponde a la valoración realizada en diciembre de 2024 actualizada por las altas de inversiones y bajas por ventas durante el primer semestre.

Total deuda financiera:

Loan to Value (LTV)	miles de euros	
Cociente entre	jun-25	2024
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) total	758.327	833.833
GAV Valor tasación de activos	2.923.466	2.889.778
	25,93%	28,85%

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.

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.



CLASE 8.^a

[\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#) [\[4\]](#) [\[5\]](#)



0P2919966

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

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

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo Realía Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago, 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 1.483 miles de euros al cierre de junio frente a 1.399 miles de euros de diciembre de 2024, 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 2025, el importe de las provisiones por riesgos de insolvencia de clientes asciende a 801 miles de euros (844 miles de euros a cierre de 2024).

Riesgo de tipo de interés

Durante el primer semestre de 2025, el Grupo ha contratado hasta su fecha de vencimiento, es decir, 26 de octubre de 2029 los contratos de cobertura de tipos de interés con 3 de las 4 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realía Patrimonio, S.L.U. por importe de 305.744 miles de euros. El importe total cubierto es del 75% del saldo vivo del préstamo. En abril de 2024, vencieron los anteriores contratos de cobertura no teniendo deuda cubierta al cierre del ejercicio 2024.

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 2025, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 33 miles de euros (3.412 miles de euros positivos en igual periodo del ejercicio 2024) y negativo en el patrimonio neto de 31 miles de euros (2.488 miles de euros negativos en el primer semestre de 2024).

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



CLASE 8.^a



0P2919967

	Miles de Euros			
	Jun-25	%	Dic-24	%
Deuda a tipo de interés fijo (*)	576.024	63%	279.500	30%
Deuda a tipo de interés variable	328.595	37%	644.246	70%
Total Deuda Financiera (**)	904.619	100%	923.746	100%

(*) En junio de 2025 la deuda a tipo de interés fijo la compone el préstamo de la sociedad Jezzine y la deuda cubierta del préstamo de Realía Patrimonio, en diciembre de 2024 sólo la deuda del préstamo de Jezzine.

(**) 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	+3,3	-0,8
Variación en cobertura		
Impacto en Resultado:	-	-
Impacto en Patrimonio	+0,44	-0,45

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

Este riesgo viene motivado por los desfases temporales entre los recursos generados por la actividad y las necesidades de fondos para atender el pago de las deudas, circulante, etc.

Históricamente, el Grupo ha sido siempre capaz de renovar sus contratos financieros y espera seguir haciéndolo durante los próximos doce meses. No obstante, la capacidad para renovar su financiación depende de diversos factores, muchos de los cuales no dependen del Grupo, tales como las condiciones generales de la economía, la disponibilidad de fondos para préstamos por parte de los inversores privados y de las instituciones financieras y la política monetaria de los mercados en los que opera. Unas condiciones negativas de los mercados de deuda podrían obstaculizar o impedir la capacidad del Grupo para renovar su financiación.

La incapacidad para renovar dicha financiación o para asegurarla en términos aceptables, podría impactar negativamente en la liquidez del Grupo y en su capacidad para cubrir las necesidades de capital circulante. Por otra parte, el Grupo gestiona la liquidez manteniendo unas reservas adecuadas gracias a una monitorización continua de las previsiones de los flujos de fondos, emparejando éstos con los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Al cierre de junio de 2025 el Grupo Realía Business presenta fondo de maniobra positivo por importe 569.952 miles de euros y de 127.357 miles de euros a cierre del ejercicio 2024. La variación positiva del fondo de maniobra se debe principalmente a la renovación del préstamo sindicado de Realía Patrimonio por importe de 414.246 miles de euros, donde se fija un nuevo vencimiento en octubre de 2029, frente al vencimiento de abril de 2025 del cierre del ejercicio anterior.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realía Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 451 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 279 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 172 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 179 millones de euros y líneas de financiación presentes y futuras, permitirá atender el servicio a la deuda



CLASE 8.^a

2018



0P2919968

(intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en capex de los edificios destinados al arrendamiento, así como 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 considerablemente 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 2025 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos ascendía a 724.485 miles de euros (795.772 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Jun-25	Dic-24
Entidades de crédito y otros pasivos financieros		
Préstamos garantía hipotecaria	406.603	414.246
Sindicado	406.603	414.246
Préstamos bilaterales	498.016	509.500
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(4.639)	(2.149)
Intereses	3.800	4.214
Derivados	9	-
Endeudamiento financiero bruto	903.789	925.811
Tesorería y equivalentes	179.304	130.039
Endeudamiento financiero neto	724.485	795.772

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

	Jun-25
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	24,8%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,90

El fondo de maniobra al cierre de junio de 2025 es positivo por importe de 569.952 miles de euros (en 2024 fue positivo por importe de 127.357 miles de euros), este incremento es debido principalmente a la renovación del préstamo sindicado de Realía Patrimonio que ha trasladado el vencimiento de abril de 2025 a octubre de 2029.

Riesgos de mercado

Durante el primer semestre de 2025 la actividad económica en España ha mantenido un ritmo de crecimiento sólido, si bien ha mostrado síntomas de desaceleración debido al menor dinamismo de los mercados



CLASE 8.^a
Clase 8.^a de la Clasificación



0P2919969

internacionales y del impacto de la incertidumbre asociada al entorno comercial y políticas económicas, esto ha conllevado a ajustar las previsiones de crecimiento del PIB para 2025 hasta el 2,4%, mientras que para 2026 y 2027 las previsiones de crecimiento son del 1,8% y 1,7% respectivamente.

La tasa de inflación previstas para 2025 es del 2,4%, influida por dos factores que operan en sentido contrario, por un lado, se encuentra el impacto positivo derivado de la disminución de los precios de la energía y por otro, la mayor persistencia de los precios del sector servicios. Para 2026, se espera continúe el proceso desinflationista alcanzando una tasa del 1,7% y en 2027 se espera un repunte al 2,4%.

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

- La situación económica y financiera internacional ha estado condicionada por los vaivenes de las tensiones comerciales provocada por los aranceles impuestos por la administración estadounidense y la incertidumbre sobre el futuro de sus políticas económicas.
- Aunque el proceso de desinflación a escala global ha continuado por la disminución de los precios de la energía, se ha incrementado la incertidumbre por el impacto de la política arancelaria en los precios.
- Continúan las tensiones geopolíticas por la guerra en Ucrania y en Oriente Medio, con un aumento de la incertidumbre acerca de las relaciones estratégicas entre UE y Estados Unidos que han puesto de manifiesto la necesidad de reforzar la industria de defensa europea con el consiguiente impacto en los altos niveles de déficit/deuda pública.
- A medio y largo plazo, la persistencia de un déficit público elevado es un factor de vulnerabilidad para la economía española, en un contexto de reactivación de las reglas fiscales europeas y de retirada del apoyo del banco central, tanto en materia de tipos como de compra de deuda.
- La inestabilidad política puede tener un impacto significativo en los inversores en España, afectando tanto la confianza como las decisiones de inversión que ha supuesto que la inversión empresarial privada ha tenido un comportamiento más débil de lo esperado.
- La evolución del mercado de trabajo donde el envejecimiento de la mano de obra en el sector de la construcción e inmobiliario es muy importante. Esto implica que en los próximos años se deberá hacer frente a un relevo generacional en un contexto de déficit de mano de obra. La formación de sus trabajadores y la inversión en industrializar los procesos constructivos deben ser prioritarios para mejorar la productividad del sector y atenuar, en la medida de lo posible, la escasez de oferta de trabajo.

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

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

- a) Continúe el incremento de la actividad promotora y ello lo indica el incremento de visados de proyectos residenciales que se hizo en 2024 (+ de 120.000) y que ha continuado en el primer trimestre de 2025, esperando los expertos que se alcancen los 130.000 en todo el ejercicio, todo ello viene avalado por la necesidad de viviendas que reduzca el actual déficit existente entre la oferta y la demanda.
- b) Se debe ir creciendo en desarrollos destinados al alquiler, tanto en colaboración, público-privada,



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a CLASE 8.^a CLASE 8.^a



0P2919970

como en el ámbito estrictamente público que posibilite el acceso a una vivienda a la gente joven y vaya desplazando el "problema de la vivienda" del ranking privilegiado que tiene entre las preocupaciones de los españoles, que incluso ha llevado al Gobierno a anunciar la creación de la Empresa Estatal de la Vivienda, con aportación inicial de activos de la Sareb.

- c) Para conseguir lo expuesto en los dos puntos anteriores, será necesario reformular una nueva Ley de la Vivienda, así como una ley del Suelo que permita poner en el mercado más suelo y por ende con una bajada de precio.
- d) Las gestiones, permisos y planes urbanísticos se deben agilizar en cuanto a plazos y armonización de requisitos y requerimientos, tanto municipales, como autonómicos, pues ello debe contribuir a una reducción de plazos de ejecución de los proyectos y por tanto a reducción su coste.
- e) Mantenga la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos, con una especial atención a la rentabilidad de los mismos (prestando así, especial atención, a la demanda, a su localización geográfica y a la tipología de productos demandados), a la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda, los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros) derivados de la inflación y el escenario macro de la economía española, que son relevantes para el desarrollo de la actividad promotora.
- f) El cumplimiento en los próximos años de muchas normas europeas relativas a ESG (sostenibilidad, descarbonizaciónetc.) que tiene un impacto en los costes de construcción y consecuentemente en el precio final del producto que va en contra de poder abaratar el precio de la vivienda.
- g) Sería necesario que se habiliten en el sistema financiero (privado o estatal) líneas para la compra de suelo, pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- h) La financiación a compradores ha resurgido en el sistema financiero, las entidades siguen queriendo a clientes solventes, con hipotecas y mucha vinculación de productos; eso ha hecho que la competencia entre entidades financieras haya favorecido al comprador que puede conseguir una financiación con muy buenos tipos de interés y restos de condiciones contractuales muy ajustadas.
- i) Continúa el desajuste entre la oferta y demanda de vivienda, y aunque se hicieran esfuerzos de incremento de la oferta, el problema radica en la falta de capacidad financiera de los compradores para poder tener recursos propios de + del 30% del precio de la vivienda, pues la capacidad de ahorro es reducida. En este sentido se debería trabajar para reducir ese gap de accesibilidad que tienen muchos demandantes de viviendas.
- j) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas en el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, está provocando en inversores, promotores y compradores paralización en la toma de decisiones. Son muchos los aspectos e incertidumbres que afectan a este segmento de actividad, tales como la limitación del precio de los alquileres, la creación de un nuevo índice de revisión de precios, la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida, prorroga de las políticas antidesahucio, la limitación de los pisos de alquiler vacacional, o de corta duración.... etc. , normativas dispares entre las distintas Comunidades Autónomas.

La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas del Grupo, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía europea para continuar el proceso des inflacionista que permita cambiar la política monetaria generando un mayor dinamismo inversor que provoque la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro. Además, a nivel doméstico, es necesario que todas las administraciones (locales, autonómicas y estatales) aúnen esfuerzos económicos y legislativos que reduzcan al actual problema de vivienda que tiene España, tanto en el segmento de propiedad como en el de alquiler.

Ante todos estos riesgos e incertidumbres, Realia centrará su actividad en:

- a) Incrementar la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de



CLASE 8.^a

10-11-1997



0P2919971

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

- b) Para dicho incremento de actividad promotora, es preciso ir adquiriendo suelo finalista y a medio plazo, para que nuestro actual banco de suelo pueda hacer posible atender a futuros desarrollos que demande el mercado, pero todo ello teniendo en cuenta que no todo incremento de precios de suelo será repercutible en el precio final de la promoción.
- c) Desarrollo de vivienda protegida, en aquellas comunidades donde el valor del módulo las haga viable, tal y como ha sucedido en la Comunidad de Madrid a partir de 2024.
- d) Un sector donde el Grupo Realia está presente, es el del alquiler de Viviendas desarrolladas en suelo protegido, que conllevan un alquiler más bajo que el del mercado libre. Debemos seguir en esta línea e incluso con la posibilidad de transformar suelo terciario a viviendas en alquiler asequible. Todo ello dentro de la Comunidad de Madrid.
- e) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) y tras los cambios que introdujo el Covid-19, y la evolución de los mercados, donde:
 - Las rentas de activos de oficinas CBD y BD tienden a subidas moderadas y las ocupaciones estables.
 - Las oficinas de periferia siguen sufriendo en cuanto a rentas y ocupación.
 - Los centros comerciales prime se han dinamizado y han mejorado sus niveles de ocupación y renta por el incremento de consumo y por ende de la renta variable.

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

Dada la sólida estructura financiera del Grupo y de su matriz, su capacidad de generar flujos de caja y su nivel de LTV, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica y/o sanitaria que afectara al negocio, tendría suficientes recursos para afrontarla o podría acudir al mercado financiero y obtenerlos para cubrir dicha eventualidad.

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

6. HECHOS POSTERIORES

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

El 22 de julio de 2025 se ha firmado por la matriz del Grupo Realia un contrato de crédito con el socio Inmocemento, S.A. por importe de 170.000 miles de euros que se destinará a reducir la deuda financiera con entidades de crédito.



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



0P2919972



CLASE 8.ª



OP2919973

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 2025, han sido aprobados por el Consejo de Administración de Realia Business, S.A. en su sesión de 28 de julio de 2025, con la asistencia y voto favorable de todos los Sres. Consejeros, lo cuales se relacionan más abajo. Al haber asistido todos los Consejeros por videoconferencia, dichos Estados Financieros solo constan firmados 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 49 hojas de papel timbrado numeradas correlativamente del nº OP2919924 al OP2919972, ambos inclusive, y la presente hoja nº OP2919973.

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

Dª ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ

Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical

Dª ALICIA ALCOCER KOLPLOWITZ

Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical

Dª XIMENA CARAZA CAMPOS

Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente

D. ELÍAS FERERES CASTIEL

Vocal del Consejo de Administración
Consejero independiente

En Madrid, 28 de julio de 2025.

Fdo.: Jesús Rodrigo Fernández
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN