

Informe de Revisión Limitada

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados
e Informe de Gestión Intermedio Consolidado
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2023

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS SEMESTRALES RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Informe sobre los estados financieros semestrales resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros semestrales 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 resumido consolidado al 30 de junio de 2023, y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, todos ellos resumidos y consolidados, y las notas explicativas 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 2023 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 2022. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

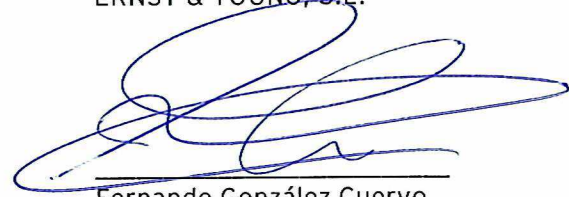
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 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 intermedio consolidado concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023. 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.

ERNST & YOUNG, S.L.



Fernando González Cuervo

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

27 de julio de 2023

2023 Núm. 01/23/17904
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
.....

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 2023

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2023
(Miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE:				
Activos intangibles	40	42	196.864	196.864
Inmovilizaciones materiales	611	633	528.492	528.492
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	1.505.109	1.509.154	423.471	394.678
Inversiones en empresas asociadas	38.255	38.622	(7.526)	(7.526)
Activos financieros no corrientes (Nota 7)	-	-	4.615	6.435
Derivados (Nota 10)	-	4.540	5.522	58.139
Activos por impuestos diferidos	98.264	99.803	1.151.438	1.177.082
Otros activos no corrientes	9.515	9.252	63.351	75.876
Total activo no corriente	1.651.794	1.662.046	1.214.789	1.252.958
PATRIMONIO NETO:				
Capital social (Nota 8.1)				
Prima de emisión				
Reservas				
Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 9)				
Ajustes por valoración				
Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante				
Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante				
Intereses minoritarios				
Total Patrimonio Neto				
PASIVO NO CORRIENTE				
Provisiones no corrientes			18.873	18.224
Pasivos financieros no corrientes:				
Deudas con entidades de crédito (Nota 10)			426.029	465.677
Pasivos por impuestos diferidos			191.227	193.613
Otros pasivos no corrientes			15.508	15.241
Total pasivo no corriente			651.637	692.755
PASIVO CORRIENTE				
Provisiones corrientes			510	508
Pasivos financieros corrientes:				
Deudas con entidades de crédito (Nota 10)			56.418	25.896
Otros pasivos financieros corrientes (Nota 10)			110.843	84.264
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar				
Proveedores			14.498	16.071
Otros acreedores			28.215	18.297
Otros pasivos corrientes			1.556	1.482
Total pasivo corriente			212.040	146.518
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.078.466	2.092.231	2.078.466	2.092.231
ACTIVO CORRIENTE				
Existencias (Nota 6)	358.524	352.760		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8.918	10.102		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.211	2.178		
Otros deudores	4.246	9.297		
Activos por impuesto corriente				
Activos financieros corrientes (Nota 7)	8.388	8.201		
Créditos corrientes a empresas asociadas	9.994	6.870		
Derivados (Nota 10)	831	832		
Otros activos financieros corrientes	4.500	4.296		
Otros activos corrientes	30.060	35.649		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes				
Total activo corriente	426.672	430.185		
TOTAL ACTIVO	2.078.466	2.092.231		

Las Notas explicativas 1 a 17 y el informe de resultados adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2023.

GRUPO REALIA BUSINESS

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023**

(Miles de Euros)

	30/06/2023	30/06/2022
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 13.1)	43.958	68.782
Otros ingresos de explotación (Nota 13.1)	9.889	9.946
Variación de existencias de productos terminados o en curso	7.016	(9.072)
Aprovisionamientos	(14.667)	(30.075)
Gastos de personal (Nota 13.2)	(2.943)	(2.708)
Otros gastos de explotación	(15.427)	(16.387)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 4)	1.203	15.744
Resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias (Nota 13.1)	-	997
Amortización de inmovilizado	(106)	(137)
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	(45)
Otros resultados	(1)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	28.922	37.045
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Nota 5)	(15.031)	20.332
Ingresos financieros (Nota 10)	1.417	2.659
Gastos financieros (Nota 10)	(9.487)	(7.086)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	3.137
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	113	(55)
RESULTADO FINANCIERO	(7.957)	(1.345)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1.195	1.391
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	7.129	57.423
Impuestos sobre beneficios	(1.112)	(14.556)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	6.017	42.867
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	6.017	42.867
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	5.522	40.608
Intereses minoritarios	495	2.259
Beneficio por acción:		
De operaciones continuadas €/acc		
Básico	0,007	0,050
Diluido	0,007	0,050

Las Notas explicativas 1 a 17 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 2023.



CLASE 8.ª
CORREO ELECTRÓNICO



007871160

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	30/06/2023	30/06/2022
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	6.017	42.867
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por coberturas de flujos de efectivo	875	5.921
Diferencias de conversión	(11)	2
Efecto impositivo	(219)	(1.480)
	645	4.443
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por coberturas de flujos de efectivo	(3.287)	1.215
Efecto impositivo	822	(304)
	(2.465)	911
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	4.197	48.221
a) Atribuidos a la entidad dominante	3.702	45.962
b) Atribuidos a intereses minoritarios	495	2.259

Las Notas explicativas 1 a 17 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 2023.



CLASE 8.ª
CORREO ELECTRÓNICO



007871161

GRUPO REALIA BUSINESS

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**
(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
Saldo al 31 de diciembre de 2021	196.864	528.492	(145.087)	(7.526)	477.831	(2.621)	(1.705)	57.861	1.104.109	76.732	1.180.841
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	5.352	2	40.608	45.962	2.259	48.221
Distribución del resultado 2021:											
A reservas	-	-	22.776	-	35.085	-	-	(57.861)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.089)	(3.089)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	(61)	-	-	-	(61)	(1.639)	(1.700)
Otras operaciones	-	-	-	-	4.141	-	-	-	4.141	539	4.680
Saldo al 30 de junio de 2022	196.864	528.492	(122.311)	(7.526)	516.996	2.731	(1.703)	40.608	1.154.151	74.802	1.228.953
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	5.408	(1)	17.531	22.938	1.074	24.012
Distribución del resultado 2022:											
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	(7)	-	-	-	(7)	-	(7)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	196.864	528.492	(122.311)	(7.526)	516.989	8.139	(1.704)	58.139	1.177.082	75.876	1.252.958
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	(1.809)	(11)	5.522	3.702	495	4.197
Distribución del resultado 2023:											
A reservas	-	-	33.562	-	24.577	-	-	(58.139)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)
Dividendos a cuenta	-	-	(40.554)	-	-	-	-	-	(40.554)	(1.685)	(42.239)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	11.210	-	-	-	11.210	(11.321)	(111)
Otros movimientos	-	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	(1)	(3)
Saldo al 30 de junio de 2023	196.864	528.492	(129.303)	(7.526)	552.774	6.330	(1.715)	5.522	1.151.438	63.351	1.214.789

Las Notas explicativas 1 a 17 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 2023.



CLASE 8.ª
CORREO POR AVIÓN



007871162

GRUPO REALIA BUSINESS
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Miles de Euros)

	30/06/2023	30/06/2022
1 Resultados antes de impuestos	7.129	57.423
2 Ajustes del resultado	21.032	(37.120)
a) Amortización del inmovilizado	106	137
b) Otros ajustes del resultado	20.926	(37.257)
1. Correcciones valorativas por Deterioro	(1.524)	(14.850)
2. Variación de provisiones	650	(1.012)
4. Resultado bajas y enajenación de inmovilizado	-	(952)
5. Resultado bajas y enajenación de instrumentos financieros	(113)	-
6. Resultado Variación de Valor Inversiones Inmobiliarias	15.031	(20.332)
7. Ingresos financieros	(1.417)	(2.660)
8. Gastos financieros	9.487	7.086
10. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	(3.137)
11. Otros Ingresos y gastos	7	(9)
12. Resultado entidades método de la participación	(1.195)	(1.391)
3 Cambios en el capital corriente	6.318	40.874
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes	(2.328)	29.519
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes	8.646	11.355
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	5.258	(1.392)
a) Cobro de dividendos	1.562	1.217
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	3.696	(2.436)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	-	(173)
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	39.737	59.785
1 Pago por inversiones:	(16.074)	(7.180)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(15.800)	(7.097)
c) Otros activos financieros	(274)	(83)
2 Cobros por desinversiones:	138	1.259
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	113	-
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	14	1.049
c) Otros activos financieros	11	210
3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	5	3.184
a) Cobros de intereses	5	2.621
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	-	563
B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	(15.931)	(2.737)
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	(116)	(1.700)
c) Adquisición	(116)	(1.700)
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(20.811)	(61.313)
a) Emisión	11	976
b) Devolución y amortización	(20.822)	(62.289)
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(1.698)	(3.089)
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(6.769)	(4.312)
a) Pagos de intereses	(7.036)	(4.954)
b) Otros cobros pagos por operaciones de financiación	267	642
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(29.394)	(70.414)
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	(1)	-
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	(5.589)	(13.366)
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	35.649	52.096
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	30.060	38.730
a) Efectivo	27.226	38.382
b) Otros activos líquidos equivalentes	2.834	348

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.



CLASE 8.ª
CORREO ESPAÑOL



007871163

**Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos Consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2023**

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

a) Introducción

La Sociedad Realía 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 Avenida Camino de Santiago Nº 40, 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 Realía Business (en adelante, el "Grupo" o el "Grupo Realía"). 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 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 14 de junio de 2023.

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 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 2022, 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 27 de julio de 2023, 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 2022. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2022.



CLASE 8.ª
CORREO DE ESPAÑA



007871164

Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

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 2022, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

Norma, interpretación o modificación	Fecha de publicación diario oficial UE	Fecha de aplicación en la UE	Fecha de aplicación del IASB
Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)	3 marzo 2022	1 enero 2023	1 enero 2023
Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única— Modificaciones a la NIC 12	12 de agosto 2022	1 enero 2023	1 enero 2023

Normas no vigentes en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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. Las siguientes normas no estaban en vigor en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Norma, interpretación o modificación	Fecha de publicación diario oficial UE	Fecha de aplicación en la UE	Fecha de aplicación del IASB
Modificaciones al Estado de flujos de efectivo de la NIC 7 y a la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar: Acuerdos de financiación de proveedores (Emitido el 25 de mayo de 2023)	Pendiente	Pendiente	1 enero 2024
Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros: • Clasificación de pasivos como fecha corriente o no corriente (emitida el 23 de enero de 2020); • Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes - Aplazamiento de la fecha de entrada en vigor (emitido el 15 de julio de 2020); y • Pasivos no corrientes con convenios (emitidos el 31 de octubre de 2022)	Pendiente	Pendiente	1 enero 2024
Modificaciones a la NIIF 16 Arrendamientos: Responsabilidad por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior (emitida el 22 de septiembre de 2022)	Pendiente	Pendiente	1 enero 2024



CLASE 8.ª
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA



007871165

A la fecha actual, la evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

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 2022.

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 gasto por impuesto sobre sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios, se estima sobre la base del tipo impositivo vigente que tienen las sociedades del Grupo;
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 4 y Nota 6);
3. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 5);
4. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias;
5. El cálculo de provisiones;
6. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido;
7. El valor razonable de determinados activos;

Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del área patrimonial del Grupo, clasificados como inversiones inmobiliarias, se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 30 de junio de 2023 (Nota 5).

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

d) Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al ejercicio 2022 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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 2023.

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.



CLASE 8.ª
CORREOS Y TELÉGRAFOS



007871166

g) Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 adjuntas, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2022.

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, entendiéndose 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 2022 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.

- En el mes de febrero de 2023 el socio único ha realizado en Guillena Golf, S.A.U. una aportación dineraria por importe de 250 miles de euros con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Esta operación no ha supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.
- Con fecha 17 de mayo de 2023, adquiere firmeza el auto de adjudicación a Realía Business S.A. de la participación de Reyal Urbis, S.A. en Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L. (1.004 participaciones representativas del 29,988% del capital social) y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tiene con la misma. Tras esta adquisición la Sociedad dominante alcanza el 96,69% del capital social. La inversión total realizada fue de 3.190 miles de euros de forma que se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 66,697% al 96,685%.
- Con fecha 21 de junio de 2023, Realía Business S.A. adquiere las acciones de Inmuebles Carpe, S.A. en la empresa Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2.000, S.L. (111 participaciones representativas del 3,315% del capital social) y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tiene con la misma. Tras esta adquisición la Sociedad dominante alcanza el 100% del capital social. La inversión total realizada fue de 353 miles de euros (1 euro por la participación y 353 miles de euros por el contrato de crédito), de forma que se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 96,685% al 100%.

Durante el ejercicio 2022 tuvo lugar la siguiente variación del perímetro:

- En los meses de enero y junio de 2022 el socio único realizó en Guillena Golf, S.A.U. dos aportaciones dinerarias por importe de 250 y 400 miles de euros respectivamente, 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.
- Con fecha 17 de marzo de 2022 Realía Business, S.A. ejecutó el contrato privado de compraventa firmado en 2021 y adquirió las acciones de Nozar en la empresa Servicios Índice, S.A., de forma que se incrementó el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 50,50% al 90,42%. Esta operación supuso un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 1.639 miles de euros. La inversión realizada fue de 1.700 miles de euros.



CLASE 8.ª
CORREO NACIONAL DE ESPAÑA



007871167

3. Dividendos pagados por el Grupo

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2023, la sociedad Hermanos Revilla, S.A. ha aprobado un reparto de dividendos por importe de 14.700 miles de euros que se reparten con cargo al resultado del ejercicio 2022.

La sociedad Planigesa, S.A. ha aprobado repartos de dividendos por importe de 7.075 miles de euros de los cuales, 7.020 miles de euros corresponden a cuenta de los resultados del ejercicio 2023 y 55 miles de euros a cuenta de los resultados de 2022. Del total de dividendos repartidos, son atribuibles a minoritarios 1.698 miles de euros.

En la Junta General de Accionistas de la sociedad Realía Business, S.A. celebrada el 14 de junio de 2023 se aprobó la distribución de dividendos con cargo a reservas de libre disposición por un importe de 0,05 euros brutos por acción, lo que supone un importe máximo de 41.013 miles de euros, si excluimos la autocartera que tiene la sociedad, el importe a pagar ascenderá a 40.554 miles de euros. La distribución de dividendos será pagadera el día 21 de julio de 2023.

Asimismo, durante los seis primeros meses del ejercicio 2023, la Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.L. ha aprobado reparto de dividendos por importe de 3.124 miles de euros con cargo al resultado del ejercicio 2022, 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 2023 y 2022, 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 2022.

	Miles de Euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Saldo al inicio del ejercicio	1.643	2.262
Dotaciones/Reversiones con cargo a resultados del período	(141)	(292)
Saldo al cierre del período	1.502	1.970

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 2023 y 2022 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 2022.

	Miles de Euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Saldo al inicio del ejercicio	456.185	478.803
Adiciones	21	398
Aplicaciones/reversiones	(1.403)	(15.010)
Diferencias de cambio y otros movimientos	(27)	4
Saldo final	454.776	464.195

A 30 de junio de cada ejercicio el Grupo Realía no solicita valoraciones de las existencias del área de promoción a un experto independiente, por tanto, en el primer semestre de 2023, los administradores han mantenido los valores razonables de las existencias valorados por TINSA a 31 de diciembre de 2022.



CLASE 8.ª
FRANCOS DE CANTIDAD 3 00011



007871168

Las variaciones en los deterioros de las existencias en el primer semestre de 2023 y 2022 han sido:

Miles de euros	30/06/2023		
	Adiciones	Aplicaciones /reversiones	Diferencias de cambio
Terrenos y solares	8	(321)	(25)
Obras en curso	13	(48)	(2)
Producto terminado	-	(1.034)	-
Total	21	(1.403)	(27)

Miles de euros	30/06/2022		
	Adiciones	Aplicaciones /reversiones	Diferencias de cambio
Terrenos y solares	390	(13.260)	4
Obras en curso	8	-	-
Producto terminado	-	(1.750)	-
Total	398	(15.010)	4

Las reversiones netas de correcciones de deterioro de existencias a 30 de junio de 2023 y 2022 han ascendido a 1.409 miles de euros y 14.608 miles de euros, respectivamente, motivada, principalmente, por las entregas de suelos y producto terminado.

Adicionalmente, durante el primer semestre de 2023 el Grupo ha dotado provisiones de tráfico, corrientes y no corrientes, por litigios y terminación de obras por importe de 651 miles de euros (reversión de 1.136 miles de euros en primer semestre de 2022).

5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 así como durante el ejercicio 2022, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipo	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2021	1.448.775	20.007	1.468.782
Adiciones	609	20.979	21.588
Retiros	(46)	-	(46)
Trasposos	5.312	(4.164)	1.148
Cambios de Valor Razonable	16.044	1.638	17.682
Saldo a 31 de diciembre de 2022	1.470.694	38.460	1.509.154
Adiciones	187	10.812	10.999
Retiros	(3)	(10)	(13)
Trasposos	8.957	(8.957)	-
Cambios de Valor Razonable	(16.878)	1.847	(15.031)
Saldo a 30 de junio de 2023	1.462.957	42.152	1.505.109
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1.470.694	38.460	1.509.154
Saldos al 30 de junio de 2023	1.462.957	42.152	1.505.109



CLASE 8.ª
CORREO ELECTRÓNICO



007871169

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 2023 asciende a 15.031 miles de euros negativos (20.332 miles de euros positivos a 30 de junio de 2022) 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 2023 y el ejercicio 2022 las adiciones de inmuebles para el arrendamiento han sido poco significativas (187 miles de euros) y corresponden a obras de mejoras y modernización de instalaciones en varios edificios.

Durante el primer semestre de 2023 se ha traspasado de "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento" un importe de 8.957 miles de euros, de los que 8.926 miles de euros se corresponden con la finalización de la construcción de 43 viviendas con protección pública (VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos. Al cierre del mes de junio se encuentran arrendadas el 100% de las viviendas.

Construcciones en curso

Las adiciones más significativas realizadas durante los primeros seis meses del ejercicio 2023, son las siguientes:

- La filial Valaise, S.L.U. ha activado 8.690 miles de euros en el desarrollo de los nuevos proyectos para la construcción de 195 viviendas de protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler.
- Las filiales Realía Patrimonio, S.L.U. y Hermanos Revilla S.A. han activado 1.296 miles de euros y 826 miles de euros, respectivamente, por obras de mejora y adecuación en varios edificios.

Durante el primer semestre de 2023 los traspasos de construcciones en curso corresponden a:

- La filial Valaise, S.A. ha traspasado desde "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento" 8.926 miles de euros en el mes de abril por la finalización de la construcción de las 43 viviendas con protección pública (VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid).

Las adiciones más significativas realizadas durante los primeros seis meses del ejercicio 2022, fueron las siguientes:

- La filial Hermanos Revilla, S.A. activo 335 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios de su propiedad.
- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. activo 131 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios.
- La filial Valaise, S.L.U. activo 5.095 miles de euros en el desarrollo de los nuevos proyectos para la construcción de 195 viviendas de protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler.

Durante el primer semestre de 2022 los traspasos de construcciones en curso, correspondieron a:

- La filial Hermanos Revilla, S.A. traspaso a inmuebles para arrendamiento 179 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios de su propiedad.
- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. traspaso a inmuebles para arrendamiento 2.053 miles de euros, de los que 1.360 miles de euros corresponden a la finalización de las obras realizadas en el CC La Noria para la implantación de un nuevo arrendatario y cuyo inicio de explotación ha comenzado en el mes de junio, el resto corresponde a la finalización de obras de mejora y adecuación en varios edificios.

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2023 y el ejercicio 2022, el Grupo no ha capitalizado intereses asociados a inversiones en curso.



CLASE 8.ª
RECORRIDO 001



007871170

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 2023, calculado en función de valoraciones realizadas por el experto independiente, Richard Ellis, no vinculado al Grupo, asciende a 1.505.109 miles de euros.

En el caso de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a la actividad patrimonial del Grupo 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 93,6% del valor de los activos inmobiliarios. En el resto de activos aplica los métodos de capitalización, residual y comparación.

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

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

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios en explotación por el método del descuento del flujo de caja han sido las siguientes:



CLASE 8.ª
CORREO ELECTRÓNICO



007871171

30 de junio de 2023

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

(1) Ponderada por valor de activos

31 de diciembre de 2022

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

(1) Ponderada por valor de activos

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			
	30.06.2023		31.12.2022	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(43.041)	(32.280)	(46.385)	(34.789)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	48.803	36.603	51.095	38.321

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

	Miles de Euros			
	30.06.2023		31.12.2022	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	113.504	85.128	110.725	83.044
Disminución de un 10% del ERV	(113.627)	(85.220)	(112.175)	(84.131)

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

	Miles de Euros			
	30.06.2023		31.12.2022	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(25.320)	(18.990)	(28.970)	(21.728)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	26.130	19.598	26.730	20.048



CLASE 8.ª
SERVICIO DE CORREOS Y TELÉGRAFOS



007871172

El desglose del epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada al 30 de junio de 2023 y al 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	Miles de euros
	30.06.2023	30.06.2022
Oficinas	(13.644)	20.189
Centros comerciales	(4.259)	(1.035)
Otros activos	(236)	(627)
Residenciales	3.108	1.805
	(15.031)	20.332

El informe de valoración realizado por el experto independiente, Richard Ellis, cumple con la definición de valor de mercado sin albergar ninguna hipótesis ni condición especial relevante. Dicho experto independiente es el valorador regular de la cartera de propiedades del Grupo.

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

Valoraciones a valor razonable recurrentes	30.06.2023	31.12.2022
	Nivel 3	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>		
Oficinas	1.129.680	1.142.030
Centros Comerciales	281.089	284.349
Otros activos	28.140	28.375
Residenciales	66.200	54.400
Total activos valorados a valor razonable	1.505.109	1.509.154

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2023 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 es el siguiente:



CLASE 8.ª
www.espost.com.es



007871173

Por zonas geográficas

	M ² Alquilables S/R		% Ocupación	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Madrid (1)	262.418	257.731	93,31	93,07
Barcelona	32.325	32.325	93,19	93,19
Logroño	40.544	40.544	100,00	100,00
Sevilla	8.735	8.735	85,61	85,61
Guadalajara	32.440	32.440	82,51	81,64
Resto	16.946	16.946	77,99	77,99
	393.408	388.721	92,27	92,03

(1) Incluye en junio 2023 y diciembre 2022 activos residenciales de Valaise en explotación.

Por tipología de usos

	M ² Alquilables S/R		% Usos	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Oficinas	224.749	224.749	57,13	57,82
Comercial	111.588	111.588	28,36	28,71
Residencial	14.660	9.973	3,73	2,56
Otros	42.411	42.411	10,78	10,91
	393.408	388.721	100,00	100,00

En los cuadros anteriores no se incluye 25.150 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 92,6%. El incremento de los activos residenciales se corresponde con finalización e inicio de explotación de la promoción de 43 viviendas de VPPB sita en Tres Cantos, las cuales se encuentran arrendadas en su totalidad.

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 2023 a 44.436 miles de euros (42.545 miles de euros a 30 de junio de 2022).

Las inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria son:

Sociedad	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Realia Patrimonio, S.L.U.	817.690	827.090	437.843	450.299
Total inversiones con carga hipotecaria	817.690	827.090	437.843	450.299

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

A 30 de junio de 2023 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

A 30 de junio de 2023 el Grupo tiene compromisos firmes en construcción de inversiones inmobiliarias para la finalización de 152 viviendas destinadas al alquiler en Tres Cantos. La inversión pendiente asciende a 0,9 millones



CLASE 8.ª
SERVICIO DE CORREOS Y TELÉGRAFOS



007871174

de euros.

6. Existencias

La composición de las existencias al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	30.06.2023			31.12.2022		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	676.516	(415.020)	261.496	678.974	(417.000)	261.974
Materiales diversos	8	-	8	8	-	8
Obras en curso de ciclo corto	21.578	-	21.578	34.048	-	34.048
Obras en curso de ciclo largo	70.986	(34.921)	36.065	63.241	(33.316)	29.925
Producto terminado	43.546	(4.835)	38.711	31.806	(5.869)	25.937
Anticipos a proveedores	666	-	666	868	-	868
	813.300	(454.776)	358.524	808.945	(456.185)	352.760

Las variaciones más significativas del primer semestre de 2023 han sido:

- Traspaso de Terrenos y solares a Obras de Ciclo largo por un importe neto de 941 miles de euros de la promoción Hato Verde Soul.
- Traspaso de Obras de Ciclo Corto a Promociones Terminadas por importe neto de 18.913 miles de euros de la promoción Glorias BCN.
- Inversiones de 6.443 miles de euros en "Obra en curso de ciclo corto" y de 5.070 miles de euros en "Obra en curso de ciclo largo".
- Coste neto asociado a la entrega de producto terminado por importe de 6.188 miles de euros.

7. Activos financieros no corrientes y Otros activos financieros corrientes

Los epígrafes "Activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" según su naturaleza, al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	30.06.2023		31.12.2022	
	No corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	8.388	-	8.201
Activos por derivados financieros (Nota 10)	-	9.994	4.540	6.870
Otros	-	831	-	832
Total otros activos financieros	-	19.213	4.540	15.903

Al 30 de junio de 2023, los activos financieros corrientes recogen la valoración realizada por un experto independiente del derivado de cobertura que Realía Patrimonio tiene contratado con varias entidades financieras por importe de 9.994 miles de euros. Dicha valoración a diciembre de 2022 se reflejaba como activo no corriente 4.540 miles de euros y 6.870 miles de euros como activo corriente.

Los activos financieros corrientes por "Créditos" reflejan un saldo al cierre de 2022 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 8.200 miles de euros y los intereses devengados por importe de 1 miles de euros.



CLASE 8.ª
CORREO PANORAMICO DE ESPAÑA



007871175

A 30 de junio de 2023, los activos financieros corrientes recogen el crédito con vencimiento 31 de enero de 2024, señalado en el párrafo anterior, por 8.200 miles de euros y los intereses devengados por importe de 188 miles de euros.

Por último, a 30 de junio de 2023, los "Otros activos financieros" por importe de 831 miles de euros, recogen principalmente, las cantidades depositadas en juzgados derivado de sentencias judiciales de litigios en la promoción Fuente San Luis (Valencia) por importe de 705 miles de euros. A 31 de diciembre de 2022, el saldo ascendía a 832 miles de euros, y recogía principalmente la cantidad depositada en el juzgado antes mencionada. La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

8. Patrimonio Neto

8.1 Capital Social

El estado de cambios en el Patrimonio Neto al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados períodos.

Al 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, el capital social de la Sociedad Dominante se compone de 820.265.698 acciones, todas ellas al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas más representativos a 30 de junio de 2023, según las participaciones declaradas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV) son los siguientes:

	% Participación
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	23,229%
FC y C, S.A. (filial 80,03% FCC, S.A.)	51,894%
Resto	24,877%
	100%

8.2 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:

	30.06.2023	30.06.2022
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	5.522	40.608
Número medio ponderado de acciones en circulación	811.089.229	811.089.229
Beneficio básico por acción (euros)	0,007	0,050

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.



CLASE 8.^a
RECORREDO



007871176

9. Valores propios

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

En el primer semestre de 2023 y durante 2022 no se han realizado adquisiciones ni ventas de acciones por parte de la Sociedad, por lo que posee 9.176.469 acciones, representativas del 1,12% del capital social. El valor de adquisición asciende a 7.526 miles de euros. Al 30 de junio de 2023 el precio medio de adquisición unitario es de 0,82 euros.

10. Endeudamiento financiero corriente y no corriente

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
No corrientes:		
Deudas con entidades de crédito	426.029	465.677
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	433.642	475.239
(Gastos de formalización)	(3.872)	(4.881)
(Ajustes de valoración NIIF 9)	(3.741)	(4.681)
(Activos)/Pasivos por derivados no corrientes	-	(4.540)
Corrientes:		
Deudas con entidades de crédito	56.418	25.896
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	52.852	23.787
(Gastos de formalización)	(78)	(152)
(Ajustes de valoración NIIF 9)	(52)	(147)
Intereses corrientes de deudas con entidades de crédito	3.696	2.408
(Activos)/Pasivos por derivados corrientes	(9.994)	(6.870)
Otros pasivos financieros corrientes	110.843	84.264
Préstamos y otras deudas con empresas del grupo	65.000	70.000
Préstamos y otras deudas con terceros	-	3.590
Intereses corrientes de deudas con empresas del grupo	336	1.037
Proveedores de inmovilizado	4.277	8.991
Dividendo activo a pagar, empresas del grupo	31.420	-
Dividendo activo a pagar, terceros	9.134	-
Otros	676	646
Total deuda financiera (incluye derivados)	583.296	564.427

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las deudas con entidades financieras y con terceros clasificadas por su naturaleza tienen la siguiente composición:

Naturaleza	Miles de Euros			
	30.06.2023		31.12.2022	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Personal y otras garantías	126.000	111.000	134.997	119.590
Sindicado Patrimonio (1)	440.494	440.494	453.026	453.026
Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9	(7.743)	(7.743)	(9.861)	(9.861)
Intereses de deudas corrientes	4.032	4.032	3.445	3.445
Endeudamiento financiero bruto	562.783	547.783	581.607	566.200
Derivados	(9.994)	(9.994)	(11.410)	(11.410)
Total endeudamiento financiero	552.789	537.789	570.197	554.790

(1) Garantía hipotecaria y otras



CLASE 8.ª
Española (con papeles)



007871177

Al 30 de junio de 2023, 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 7.743 miles de euros (9.861 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Préstamo sindicado – patrimonio en renta:

Con fecha 27 de abril de 2017, la sociedad Realía Patrimonio suscribió un contrato de préstamo sindicado con seis entidades, donde Bankia (actualmente CaixaBank) es el banco agente, por un importe total de 582.000 miles de euros y cuyo vencimiento se estableció en Abril de 2024.

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

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

Para la amortización citada en el párrafo anterior se contó con 20.000 miles de euros de tesorería de la propia sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. y un crédito de 30.000 miles de euros concedido por su matriz, Realía Business S.A., de los cuales se han amortizado 12.500 miles de euros en el primer semestre de 2023 y 10.900 miles de euros en 2022, siendo el saldo de la deuda a 30 de junio de 6.600 miles de euros más los intereses devengados hasta la fecha.

A 30 de junio de 2023 el importe del préstamo sindicado asciende a 440.494 miles de euros (453.026 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), tras la amortización en el primer semestre de 12.532 miles de euros, sin considerar ajustes de valoración de NIIF 9 ni gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo por importe de 7.729 miles de euros y los intereses devengados por importe de 3.560 miles de euros (9.836 miles de euros y 2.313 miles de euros a 31 de diciembre de 2022, respectivamente). El importe amortizado durante 2022 ascendió a 12.163 miles de euros.

Como garantías de la financiación sindicada, así como las obligaciones derivadas de los contratos de cobertura ligados al préstamo, se constituyeron garantías hipotecarias sobre inversiones inmobiliarias como establece 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, prestamos intragrupo suscritos y dividendos recibidos por Realía Patrimonio, S.L.U. y prenda sobre el 49,56% de las acciones de Hermanos Revilla S.A., 76% de las de Planigesa S.A. y el 50% de As Cancelas Siglo XXI, S.L.

Durante la vigencia de la financiación, la Sociedad debe cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda (RCSD igual o superior a 1,10x) y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios ("Loan to Value" o LTV inferior al 60%). A 30 de junio de 2023 la Sociedad cumple con los covenants establecidos en el contrato de crédito. Igualmente, la Sociedad deberá destinar anualmente a la amortización anticipada un importe equivalente al 50% del flujo de caja excedentario, tal como se define en el contrato de financiación.

Adicionalmente, la Sociedad firmó un contrato de permuta financiera de interés (IRS), con un floor del 0% por el 70% del saldo vivo del préstamo para reducir el riesgo de variación de tipos de interés y su impacto en los flujos de efectivo asociado a la financiación cubierta. El periodo de vigencia de dicho instrumento de cobertura era el mismo que el establecido inicialmente para el préstamo sindicado. No obstante según la cláusula 6ª de novación del préstamo firmada el 27 de abril de 2020, Realía Patrimonio, S.L.U. se compromete a firmar con anterioridad al 27 de marzo de 2024 a precios de mercado, nuevos contratos de cobertura que cubran el periodo de tiempo comprendido entre el 27 de abril de 2024 y el 27 de abril de 2025 con aquellas entidades que deseen participar en las nuevas coberturas de tipo de interés y que deberán cubrir un nominal que no sea inferior al 70% del Importe vivo de la financiación en el momento que se cierre la cobertura. Al 30 de junio de 2023 el nominal es por un importe de 332.845 miles de euros, que supone una cobertura del 75,6 % del nominal del préstamo sindicado.

A 30 de junio de 2023 la Sociedad ha registrado, de acuerdo a la valoración del derivado a valor razonable realizada por un experto independiente, un impacto positivo de 6.330 miles de euros en el patrimonio neto y un impacto positivo de 3.287 miles de euros en pérdidas y ganancias.



CLASE 8.ª
Escribir el número de la clase



007871178

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

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

	Miles de Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos-Pasivos financieros valorados a valor razonable				
Derivados de Cobertura	-	9.994	-	9.994

Préstamos bilaterales de patrimonio:

Durante el primer semestre del ejercicio 2023 se han producido movimientos de altas y bajas en la deuda de los préstamos bilaterales en la sociedad del Grupo Hermanos Revilla. A 30 de junio de 2023 tiene concedida pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 61.000 miles de euros (61.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), de los que se encuentran dispuestos en 46.000 miles de euros (46.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Préstamos bilaterales con empresas del Grupo

Con fecha 21 de diciembre de 2021 la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. concedió un préstamo a la Sociedad Dominante por importe de 120.000 miles de euros que tiene su vencimiento en diciembre de 2023 y con la finalidad de financiar parcialmente la compra de acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. Durante el primer semestre de 2023, la Sociedad Dominante ha procedido a la amortización parcial de 5.000 miles de euros, que añadidos a la amortización parcial de 50.000 miles de euros de 2022, deja un saldo pendiente del citado préstamo de 65.000 miles de euros (70.000 miles de euros a 2022). Este importe aparece recogido en el epígrafe "Otros pasivos financieros corrientes".

Préstamos bilaterales con otras entidades

En el epígrafe "Otros pasivos financieros corrientes" se incluía el principal del préstamo por importe de 3.590 miles de euros concedido a Inversiones Inmobiliarias Rusticas y Urbanas S.L.(IIRU), por las sociedades Royal e Inmuebles Carpe. Durante el primer semestre de 2023 este importe se ha minorado en su totalidad como consecuencia de la compra de Realia Business, S.A. a Royal Urbis, S.L. e Inmuebles Carpe, S.A. del préstamo que tenía concedido a Inversiones Inmobiliarias Rusticas y Urbanas S.L.(IIRU).

Dividendo activo a pagar

A 30 de junio de 2023, en el epígrafe "Otros pasivos financieros corrientes" se incluye un dividendo activo a pagar por importe de 40.554 miles de euros, de los que 31.420 miles de euros corresponden a empresas del grupo (ver nota 8.1) y el resto, 9.134 miles de euros a terceros.

11. 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 2022 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 2023 y 2022 son las siguientes:



CLASE 8.ª
CORREO PREVENTIVO



007871179

	Miles de Euros							
	Promociones inmobiliarias y suelo (1)		Patrimonio en renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
INGRESOS-								
Ventas externas	9.379	36.029	44.468	43.696	-	-	53.847	79.725
Ventas entre segmentos	1.234	1.100	1	1	(1.235)	(1.101)	-	-
Total ingresos	10.613	37.129	44.469	43.697	(1.235)	(1.101)	53.847	79.725
Resultado de explotación	(640)	8.826	29.562	28.219	-	-	28.922	37.045
Variación de valor en inv. inmobiliarias	-	-	(15.031)	20.332	-	-	(15.031)	20.332
Resultado financiero	1.920	2.694	(9.877)	(4.039)	-	-	(7.957)	(1.345)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	1.195	1.391	-	-	1.195	1.391
Resultado antes de impuestos	1.280	11.520	5.849	45.903	-	-	7.129	57.423
Impuestos sobre beneficios	173	(3.117)	(1.285)	(11.439)	-	-	(1.112)	(14.556)
Resultado después de impuestos	1.453	8.403	4.564	34.464	-	-	6.017	42.867
Intereses minoritarios	(18)	(29)	513	2.288	-	-	495	2.259
Resultado de segmento	1.471	8.432	4.051	32.176	-	-	5.522	40.608

(1) Incluye prestaciones de servicios a terceros

Durante el primer semestre la variación de los activos y pasivos por segmentos no ha sido significativo solo cabría mencionar en el segmento de Patrimonio en renta la activación de gastos de obra de la promoción en curso para el arrendamiento por importe de 10.812 miles de euros y el decremento del valor razonable del total de las inversiones inmobiliarias por 15.031 miles de euros (Nota 5).

12. 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.

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.



CLASE 8.ª
SERVICIO DE CORREOS



007871180

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 el riesgo se incrementó por la incertidumbre del Covid-19 y el Grupo tomó medidas de apoyo a los arrendatarios para dar continuidad a sus negocios, ya durante 2022 y 2023 finalizaron todas estas medidas al restablecerse la normalidad de las actividades económicas en nuestro país y consecuentemente en nuestros edificios de oficinas y centros comerciales.

El saldo de clientes impagados de dudoso cobro ha ascendido a 476 miles de euros al cierre de junio frente a 513 miles de euros de diciembre de 2022, y no se estima problemas que hagan pensar en variaciones significativas a corto plazo.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 4 de las 5 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realía Patrimonio, S.L.U. por importe de 440.494 millones de euros. El importe total cubierto es del 75,6% del saldo vivo del préstamo; al 30 de junio de 2023 asciende a 332.845 miles de euros (a diciembre de 2022 ascendía a 340.949 miles de euros) y el vencimiento es el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

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

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

Durante el primer semestre de 2023, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 3.287 miles de euros (1.230 negativos en el ejercicio 2022) y un saldo positivo en el patrimonio neto de 6.330 miles de euros (8.139 miles de euros al cierre de 2022).

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

	Miles de Euros			
	Jun-23	%	Dic-22	%
Deuda a tipo de interés fijo	352.845	64%	364.539	64%
Deuda a tipo de interés variable	198.649	36%	208.077	36%
Total Deuda Financiera (*)	551.494	100%	572.616	100%

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



CLASE 8.ª
CORREOS DE ESPAÑA



007871181

Como puede observarse el riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de la contratación de instrumentos derivados que actúan como cobertura de las financiaciones, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler. El efecto de estos instrumentos hace que una subida de un punto en el Euribor, tipo genérico de referencia de las financiaciones, se vea amortiguada en un 64% 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	+2,0	-0,5
Variación en cobertura		
Impacto en Resultado:	-	-
Impacto en Patrimonio	2,41	-0,60

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

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

Por último, habría que mencionar el impacto en las cuentas del Grupo Realia, por el próximo vencimiento (27 de Abril 2024) de la actual cobertura de tipos y que supondría un impacto negativo adicional al análisis de sensibilidad en resultado para los próximos doce meses, por coste financiero de aproximadamente 1,44 millones.

Riesgo de liquidez

El sistema financiero global se caracteriza por el elevado nivel de liquidez que aporta. Si lo analizamos en el sector inmobiliario vemos que esa liquidez también ha sido elevada, pero solo para proyectos con bajo nivel de riesgo comercial y para promotores que acrediten solvencia financiera, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy superiores. La situación actual de incertidumbre sociopolítica y de inflación nos está llevando a incrementar los costes financieros y la finalización de la "barra libre" para la financiación que ofrecía el BCE. Se está luchando por bajar las altas tasas de inflación que hay en la Eurozona, reduciendo la liquidez y frenando el consumo. Estas actuaciones traen impactos en el sector inmobiliario donde se espera que la inversión disminuya hasta que vuelva a encontrarse la rentabilidad esperada frente al coste de capital, por tanto, se espera que los valores de los activos puedan sufrir algún ajuste a la baja en el corto plazo y por tanto también un ajuste en la demanda.

El Grupo Realia Business se apalanco financieramente en diciembre de 2021, mediante un préstamo de 120 millones de euros concedido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A con la finalidad de financiar parcialmente la compra del 37,11% de las acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A., durante 2023 y 2022 se han amortizado 55 millones de euros del mencionado préstamo, quedando un saldo al cierre de junio de 65 millones de euros.

Cuando alguna de sus sociedades ha precisado renovar o refinanciar alguna de las líneas ya existentes no ha tenido ningún problema para hacerlo dentro del sistema bancario tradicional y a unos tipos de interés bajos y muy competitivos, todo ello debido a la solvencia del Grupo y la calidad comercial y de rentabilidad de sus proyectos y activos. Es significativo que la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U., ha mantenido el diferencial a pagar sobre euribor hasta los 120 p.b., pues su LTV está por debajo del 40%.

Asimismo, al cierre de junio de 2023 y del ejercicio 2022 el Grupo Realia Business presenta fondos de maniobra positivos por importe 214.632 y de 283.667 miles de euros respectivamente.

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 175 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 112 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 63 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 30 millones de euros, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial,



CLASE 8.ª
ESPANISCHER STAAT



007871182

en capex de los edificios destinados al arrendamiento , así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

Riesgo de tipo de cambio

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo 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 2023 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo, más la valoración de los derivados del Grupo Realía Business ascendía a 507.729 miles de euros (519.141 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Jun-23	dic-22
Entidades de crédito y otros pasivos financieros		
Préstamos garantía hipotecaria	440.494	453.026
Sindicado	440.494	453.026
Préstamos bilaterales	111.000	119.590
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(7.743)	(9.861)
Intereses	4.032	3.445
Derivados	(9.994)	(11.410)
Endeudamiento financiero bruto	537.789	554.790
Tesorería y equivalentes	30.060	35.649
Endeudamiento financiero neto	507.729	519.141

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

	Jun-23
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	28,53%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	2,9

El fondo de maniobra al cierre de junio de 2023 es positivo por importe de 214.632 miles de euros (en 2022 fue positivo por importe de 283.667 miles de euros).

Riesgos de mercado

Durante el primer semestre de 2023 la actividad económica en España ha mostrado un comportamiento más favorable del inicialmente previsto, y se espera que en el conjunto de 2023 el PIB crezca a una tasa del 2,3 %. Para los años 2024 y 2025 se proyectan unas tasas de crecimiento medio anual similares a la de 2023 del 2,2 % y el 2,1 %, respectivamente.



CLASE 8.ª
[unreadable]



007871183

La moderación de la inflación ha continuado en los primeros meses de 2023, como consecuencia, principalmente, del retroceso del componente energético, y se estima que la inflación general se sitúe en el 3,2 % en el promedio de este año. Continúa la incertidumbre acerca del comportamiento de la inflación subyacente en los próximos trimestres, que seguirá siendo elevada, y se espera que al finalizar el año se sitúe en torno al 4,1 %.

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

- las dificultades para valorar la intensidad que el impacto del tensionamiento monetario introducido hasta la fecha podría tener sobre el crecimiento del PIB, la evolución de los precios y el comportamiento de los mercados financieros.
- Continúa el endurecimiento progresivo de las condiciones de financiación bancaria traduciéndose en una contracción de los volúmenes de nueva financiación para particulares, especialmente de la dirigida a la adquisición de vivienda, y empresas.
- La incertidumbre acerca de la velocidad de la transmisión de las reducciones de precios de algunas materias primas a los precios del conjunto de la cesta de consumo, se espera que sea lenta y que la traslación del abaratamiento sea incompleta.
- la evolución de la guerra en Ucrania y la posibilidad de que puedan llegar a producirse —en España y/o en el conjunto de la UEM— nuevos efectos significativos sobre la inflación que pudieran exigir un tensionamiento de la política monetaria mayor que el contemplado actualmente por los mercados financieros.

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 se produzca:

- a) Mantenimiento/leve caída de la venta de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha. El endurecimiento en el acceso a la financiación puede provocar que se alarguen los plazos de venta y, consecuentemente, que se produzca un ajuste en los precios.
- b) El inicio de los nuevos proyectos, estará condicionado por la crisis de "las materias primas" del "mercado laboral de la construcción", de la espiral inflacionista que se está viviendo y la caída del ahorro; que de seguir manteniéndose, implicará altos costes de producción, con su correspondiente repercusión en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.
- c) La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, pues el Covid-19 ha hecho replantearse a la demanda, donde quiere situarse y en qué tipo de producto.
- d) Escasa y selectiva financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del mismo. Asimismo, aumentarán las dificultades y requisitos exigibles a los compradores para el acceso a la financiación de sus viviendas, donde las entidades financieras pondrán especial hincapié en la solvencia del comprador y en la rentabilidad de la operación propuesta.
- e) Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- f) Consolidación de otros agentes financieros, como fuentes de financiación alternativa, y que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.
- g) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas y el impacto de la aplicación de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, está provocando en inversores, promotores y compradores ralenticen la toma de decisiones
- h) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) la incidencia del Covid-19 ha sido determinante para que pensemos hacia donde van las tendencias del futuro, y que van



CLASE 8.ª
CORREO ELECTRÓNICO



007871184

cambiando los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El escenario previsible sería: 1) las rentas se mantendrán en oficinas y en los centros comerciales ira teniendo más peso la renta variable ligada a las ventas de los operadores 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce...) y 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares).

i) En línea con lo expuesto en el punto h, será necesario que los arrendadores tengan que introducir nuevas técnicas de gestión de los activos y en alguno de los casos adecuar los mismos a las nuevas demandas de espacio y necesidades de los arrendatarios, para ello, se deberán acometer inversiones en capex y actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos.

j) Tendencia a la baja en la valoración de los activos inmobiliarios debido a un incremento en las yields exigidas por los inversores por el encarecimiento de los costes de capital.

k) La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas del Grupo, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía española para recuperar el crecimiento de su PIB que permita la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro.

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

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

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

13. Ingresos y Gastos

13.1 Importe total ingresos

El detalle del total de ingresos ordinarios se ha presentado conjuntamente con la información por segmento (Nota 11).

13.2 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Sueldos y salarios	2.285	2.073
Cargas Sociales	658	635
Total	2.943	2.708



CLASE 8.ª
PRESTADO



007871185

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 2023 y 2022, ha sido de 76 (58 hombres y 18 mujeres) y de 82 (64 hombres y 18 mujeres) respectivamente. Al cierre de junio de 2023 y 2022 el número de personas empleadas ascienden a 78 y 81 personas, respectivamente.

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022 las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración de Realia Business, S.A., ascendió a 367 y 340 miles de euros respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Retribución Fija	27	87
Atenciones Estatutarias	180	163
Otras retribuciones	160	90
Total	367	340

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

Durante el primer semestre de 2023, la variación respecto a 2022, en los conceptos de retribución fija y otras retribuciones se debe al cambio de estatus del consejero delegado de la sociedad matriz que pasa a ocupar el cargo de vicepresidente no ejecutivo.

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 2023 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 de la Sociedad Realia Business, S.A. durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, ha sido de 467 miles de euros para 4 personas (438 miles de euros a 30 de junio de 2022 para 4 personas).

15. 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 2023:



CLASE 8.ª
SERVICIO DE CORREOS



007871186

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
Soimob Inmob.Española, S.A.U.	-	10	10	-	9.527	9.527	-	-	-
Jezzine Uno, S.L.U.	-	32	32	-	-	-	-	-	-
DDG, S.A.U.	-	6	6	-	-	-	-	-	-
FCyC, S.A.	-	1.162	1.162	-	21.973	21.973	-	87	87
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	5	5	-	310	310
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	49	35	84
Fomento Constr. y Contratas, S.A.	-	-	-	-	65.336	65.336	26	50	76
FCC Construcción, S.A.	-	64	64	-	-	-	-	3.507	3.507
FCC Medio Ambiente, S.A.U.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	208	208
Cementos Portland, SA	-	-	-	-	1	1	132	-	132
As Cancelas S.XXI, S.L.	39.948	8.446	48.394	-	-	-	-	-	-
	39.948	9.720	49.668	-	96.842	96.842	207	4.197	4.404

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

El grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del 31 de diciembre de 2022:

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

(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	
	30.06.2023	30.06.2022
Ingresos por arrendamiento	1.252	1.106
Servicios prestados	2.034	1.729
Otros Ingresos	211	94
Aprovisionamientos	(4.728)	(1.927)
Servicios recibidos	(1.259)	(1.006)
Intereses abonados	187	39
Intereses pagados	(1.307)	(576)



CLASE 8.ª
CORREO



007871187

Durante el ejercicio 2023 y 2022, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

Adicionalmente, existen contrato de prestación de servicios entre Realía Business, S.A. y dos miembros del consejo de administración que han ascendido en el primer semestre de 2023 a 187 miles de euros, según se refleja en nota 14.

16. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	2.022	2.033
Entregas a cuenta realizadas por clientes en promociones	10.366	9.302
	12.388	11.335

- (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.

17. Hechos posteriores

Durante el mes de mayo se han aprobado dos Proyectos de Fusión, el primero, entre las sociedades Hermanos Revilla, S.A., como sociedad absorbente y -Boane 2003, S.A.U., como sociedad absorbida, y el segundo, entre Planigesas, S.A., como sociedad absorbente y Hermanos Revilla, S.A. como sociedad absorbida (una vez fusionada con Boane); ambos proyectos han sido, a fecha de hoy, aprobados por el socio único y las Juntas Generales de accionistas de las sociedades, y se espera que las fusiones estén culminadas dentro del tercer trimestre de 2023. El objeto de las fusiones es simplificar la estructura organizativa del área patrimonial del Grupo Realía.

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



CLASE 8.ª
CORREO ELECTRÓNICO



007871188

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

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

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

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

a) **ALQUILER DE ACTIVOS DE USO TERCIARIO:** Estos activos son principalmente edificios destinados a Oficinas, Centros y Locales Comerciales, y otros activos residuales (principalmente una Nave Industrial). Los activos se encuentran en el patrimonio de la sociedad Realia Patrimonio, S.L. (participada 100% por Realia Business, S.A.), y a través de las sociedades Hermanos Revilla, S.A. (87,76% de participación directa e indirecta y un 100% de control) y de As Cancelas, S.L. (50% de participación directa). Toda la actividad se desarrolla en España.

Estas inversiones financieras representan en torno al 36,19% del total del activo del balance de la sociedad Realia Business, S.A.

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

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

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

c) **ALQUILER DE VIVIENDAS RESIDENCIALES:** Se ejecuta esta línea de negocio a través de la sociedad VALAISE, S.L.U. participada al 100% por Realia Business, S.A. Esta sociedad posee dos promociones terminadas, una de 85 viviendas y otra de 43 viviendas, ambas de protección pública (VPPB) para alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), que se encuentran en fase de explotación y comercializadas al 100% al cierre del primer semestre. Durante este semestre se ha finalizado el proyecto de 43 viviendas mencionado quedando otro proyecto en curso, en el mismo municipio, para 152 viviendas de protección pública (VPPL) en alquiler, cuyo desarrollo entra en explotación en dos fases, una primera de 50 viviendas en el mes de julio y otra de 102 viviendas en el mes de septiembre.

La Sociedad matriz Realia Business, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo y que entre sus accionistas más significativos se encuentra la sociedad FCyC, S.L., perteneciente al Grupo FCC y la sociedad Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. con unas participaciones declaradas en CNMV del 51,89% y del 23,23%, 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 Y VICEPRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el 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, así como a través del control de los distintos departamentos centrales de Realia Business y Realia Patrimonio.



CLASE 8.ª
www.estado.es



007871189

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

Los movimientos realizados en 2023 en los fondos propios de las sociedades del Grupo son:

- En el mes de febrero de 2023 el socio único realizó en Guillena Golf, S.A.U. una aportación dineraria por importe de 250 miles de euros, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Esta operación no ha supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.
- Con fecha 17 de mayo de 2023, adquiere firmeza el auto de adjudicación a Realía Business S.A. de la participación de Reyal Urbis, S.A. en Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L. (1.004 participaciones representativas del 29,988% del capital social) y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tiene con la misma. Tras esta adquisición la Sociedad dominante alcanza el 96,69% del capital social. La inversión total realizada fue de 3.190 miles de euros, de forma que se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 66,697% al 96,685%.
- Con fecha 21 de junio de 2023, Realía Business S.A. adquiere las acciones de Inmuebles Carpe, S.A. en la empresa Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2.000, S.L. (111 participaciones representativas del 3,315% del capital social) y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tiene con la misma. Tras esta adquisición la Sociedad dominante alcanza el 100% del capital social. La inversión total realizada fue de 353 miles de euros (1 euro por la participación y 353 miles de euros por el contrato de crédito), de forma que se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 96,685% al 100%.

Durante el ejercicio 2022 se produjeron las siguientes alteraciones dentro de su cartera de participaciones financieras:

- En los meses de enero y junio de 2022 el socio único realizó en Guillena Golf, S.A.U. dos aportaciones dinerarias por importe de 250 y 400 miles de euros respectivamente, 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.
- Con fecha 17 de marzo de 2022 Realía Business, S.A. ejecuto el contrato privado de compraventa firmado en 2021 y adquirió las acciones de Nozar en la empresa Servicios Índice, S.A., de forma que se incrementó el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 50,50% al 90,42%. Esta operación supuso un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 1.639 miles de euros. La inversión realizada fue de 1.700 miles de euros.

3. MAGNITUDES PRINCIPALES 2023

- Realía ha obtenido unos ingresos totales en el primer semestre de 2023 de 53,85 M.€, frente a los 79,73 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2022 (-32,5%).
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2022, ha sido:

Patrimonio: 44,47 M.€ (+1,8%)

Promociones: 7,35 M.€ (-78,4%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 2,03 M.€ (+5,2%).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos ha sido del 1,8% que se justifica: 1) Por las actualizaciones de rentas; 2) por el incremento en el porcentaje de ocupación en oficinas; 3) mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR); y 4) contrarrestado por el resultado obtenido en el primer semestre de 2022 por la venta de inmovilizado, debido a la devolución de una plusvalía municipal, sin este ingreso extraordinario de 2022, el incremento de los ingresos alcanzaría un 4,1% .

En el área de promoción, los ingresos han disminuido un 78,4%, que se produce por la disminución de entregas de promociones en el primer semestre (23,5 unid. en 2023, frente a 70 unid. en 2022), y por la venta en 2022 de suelo en Pinto (Madrid) y San Juan (Alicante) por importe de 11,93 M.€. Esta disminución de ingresos se irá



CLASE 8.ª
REPUBLICANA



007871190

recuperando en el segundo semestre del ejercicio 2023 con la entrega de nuevas promociones, de acuerdo con el calendario previsto.

El aumento de los ingresos por servicios es debido a nuevos contratos de comercialización, gestión técnica y gestión administrativo-fiscal de promociones y/o sociedades de terceros fuera del grupo mercantil de Realia.

- Los gastos operacionales han alcanzado 23,09 M.€ con una disminución del 58,6% respecto a 2022 (55,78 M. €) que se justifica mayoritariamente por la menor entrega de unidades de promociones; por los costes asociados a la venta de suelo y por la disminución de los costes de explotación de los edificios en arrendamiento.
- Los gastos generales se sitúan en 2,92 M.€, con un incremento del 18,7% respecto al mismo periodo del 2022 (2,46 M.€), motivado por el efecto de la inflación e incremento de costes laborales.
- Respecto a las provisiones, en el primer semestre de 2023 se ha producido una reversión neta de +1,20 M.€, frente a una reversión neta de +15,74 M.€ en el mismo periodo de 2022. Los movimientos más significativos son:
 1. Reversión, de las provisiones asociadas a las entregas del producto terminado residencial por importe de 1,03 M.€, frente a las revertidas en el mismo periodo de 2022 (14,93 M.€) de las que 1,77 M.€ son por producto residencial y 13,16 M.€ por venta de suelo.
 2. Reversión de provisión de existencias (suelos) por importe de 0,35 M.€, frente a la dotación realizada en el mismo periodo de 2022 (0,32 M.€).
 3. Dotación por riesgos (clientes, litigios, garantía decenal del producto entregado, etc.) por importe de 0,18 M.€, frente a la reversión realizada en el mismo periodo de 2022 (1,13 M.€)
- El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante por importe de 1,20 M.€), disminuye un 22,0%, situándose en 29,04 M.€, frente a los 37,23 M.€ del primer semestre de 2022, debido al retraso en la entrega de nuevas promociones en 2023 y por la venta en 2022 de suelo con un impacto positivo de 2,79 M.€.

El desglose por áreas negocio del Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” es:

- El área de promoción disminuye un 106,7%, situándose en -0,59 M.€, frente a los 8,85 M.€ del primer semestre de 2022.
- El área de patrimonio incrementa un 4,4%, situándose en 29,63 M.€, frente a los 28,38 M.€ del primer semestre de 2022.
- 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 2023, ha supuesto un resultado negativo de 15,03 M.€ (-1,0% variación valor respecto a dic. 2022), frente a los 20,33 M.€ positivos en el primer semestre de 2022. Esta valoración recoge los impactos del incremento en las yields exigidas por los inversores por el encarecimiento de los costes de capital.
- El resultado financiero en el primer semestre de 2023 ha sido negativo por importe de 7,97 M.€, frente a un importe negativo de 1,34 en el mismo periodo de 2022. Esta variación negativa interanual de 6,63 M.€, se justifica por un incremento de 2,15 M.€ de coste financiero ordinario debido al alza del euribor y por 4,48 M.€ de resultado financiero extraordinario positivo producido en 2022

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros atípicos u extraordinarios, el resultado financiero ordinario del Grupo en el primer semestre de 2023, este hubiera alcanzado el importe de -8,06 M.€ frente a los -5,91 M.€ del mismo periodo de 2022, lo cual supone un incremento del 36,4%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada al euribor.

- En resumen, el beneficio antes de impuestos a junio de 2023 asciende a 7,13 M.€, frente a los 57,43 M.€ en el mismo periodo de 2022 (-87,6%). Este descenso se origina principalmente por:
 1. Menor resultado por valoración de los activos patrimoniales (-35,36 M.€).
 2. Al menor resultado operativo (-7,73 M.€), que se origina por la disminución de entregas en promociones y contrarrestado por el incremento del resultado en el área de patrimonio.
 3. Y al incremento del resultado financiero, como consecuencia del encarecimiento del coste financiero motivado por el alza del euribor, y por los ingresos financieros extraordinarios en el primer semestre de 2022 (-6,63 M.€).



CLASE 8.^a
Código de clasificación postal



007871191

- El BDI a 30 de junio de 2023 se sitúa en 6,02 M.€, lo que supone una disminución del 86,0% respecto a los 42,87 M.€ del mismo periodo de 2022, donde destaca el impacto de la caída por valoración de activos patrimoniales una vez deducidos los impuestos (-26,52 M.€), además de lo expuesto en los puntos anteriores.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 5,52 M.€ a 30 de junio de 2023, un 86,4% inferior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (40,61 M.€), destacando el impacto de la caída de la valoración de activos patrimoniales deducidos los impuestos y socios minoritarios (-24,60 M.€).

ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 537,79 M.€ a 30 de junio de 2023, frente a los 560,43 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2022 (-4,0%). Esta disminución de deuda se origina principalmente por las distintas amortizaciones realizadas con la generación de Cash-Flow del Grupo.
- La tesorería y equivalentes a 30 de junio de 2023 asciende a 30,06 M.€, frente a los 38,73 M.€ de junio de 2022; que se destinarán, junto al cash-flow que se genere; al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, desarrollo de la actividad "Build to Rent" (BTR), la realización de capex de los actuales activos y a la adquisición de nuevos proyectos.
- Consecuentemente, a 30 de junio de 2023, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 507,73 M.€, frente a los 521,70 M.€ de junio de 2022 (-2,7%).
- El resultado financiero en el primer semestre de 2023 ha sido negativo por importe de 7,97 M.€, frente a un importe negativo de 1,34 en el mismo periodo de 2022. Esta variación negativa interanual de 6,63 M.€, se justifica por un incremento de 2,15 M.€ de coste financiero ordinario debido al alza del euribor y por 4,48 M.€ de resultados financieros extraordinarios positivos producidos en 2022.

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros, el resultado financiero ordinario del Grupo en el primer semestre de 2023, este hubiera alcanzado el importe de -8,06 M.€ frente a los -5,91 M.€ del mismo periodo de 2022, lo cual supone un incremento del 36,4%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada al euribor.

Dentro del resultado financiero del Grupo se han producido otros resultados financieros positivos a junio de 2023 por 1,13 M.€, que se corresponden principalmente con la adquisición de un 33,3% de la sociedad Inversiones Inmob. Rusticas y Urbanas 2000, S.L. En el mismo periodo de 2022 se había cobrado 2,52 M.€ de intereses de demora en la resolución favorable de un litigio fiscal, así como 2,40 M.€ de variación en el valor razonable de un pasivo financiero.

- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 2,88% a 30 de junio de 2023, frente al 1,62% en el mismo periodo del año 2022.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos del área patrimonial por alquileres de los inmuebles de Realia ascienden a 44,47 M.€ al 30 de junio de 2023, con un aumento del 1,8% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (43,70 M.€), que se justifica: 1) Por las actualizaciones de rentas; 2) por incremento en el porcentaje de ocupación en oficinas; 3) mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR); y 4) contrarrestado por el resultado obtenido en el primer semestre de 2022 por la venta de inmovilizado, debido a la devolución de una plusvalía municipal, sin este ingreso extraordinario de 2022, el incremento de los ingresos alcanzaría un 4,1%
- 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 92,3% a junio de 2023 frente al 91,5% de junio 2022, que supone un ligero aumento del 0,8%.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 30 de junio de 2023 un total de 128 viviendas en Tres Cantos (Madrid), frente a las 85 viviendas en explotación en el mismo periodo de 2022. Actualmente están formalizados contratos de alquiler por el 100,0% de la superficie, mismo % de ocupación que tenía en junio de 2022.
- Realia está finalizando el desarrollo del proyecto para la construcción de 152 viviendas destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total prevista de 34,09 M.€, de la cual está pendiente 0,89 M.€, y cuya explotación está prevista que comience en el próximo trimestre.



CLASE 8.^a
Código de Clasificación



007871192

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 30 de junio de 2023 se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado 23,5 unidades por un importe de 6,67 M. €, frente a las 70 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2022 por importe de 21,84 M.€ y la venta del suelo en Pinto (Madrid) y San Juan (Alicante) por importe de 11,93 M.€, que supuso un impacto positivo en el resultado de explotación de 2,79 M.€ Este desfase obedece a los distintos calendarios de entregas de las distintas promociones, y se ira corrigiendo a lo largo de 2023.
- Realia cuenta a 30 de junio de 2023 con un stock de 309,5 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 118 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. 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 6.965.680 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.731.802 m².

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.552,7 M.€ a junio de 2023; frente a los 1.556,6 M.€ de diciembre 2022 (-0,3%). Las valoraciones de los activos patrimoniales se han visto afectadas por el incremento de los tipos de interés que conllevan un alza de las rentabilidades solicitadas por los inversores.
- Las inversiones realizadas en el primer semestre del ejercicio 2023 por importe de 11,1 M.€, se corresponden con:
 - Activos en renta por importe de 3,0 M.€. (incluye inversiones de la sociedad As Cancelas XXI consolidada por el método de la participación).
 - Activos en desarrollo (BTR) por importe de 8,1 M.€.

Si estas inversiones no se hubieran realizado y homogeneizamos los activos existentes a junio de 2023, el valor razonable de los activos patrimoniales disminuiría 1,0% (-15,03 M.€)

- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 386,6 M.€ a junio de 2023, frente a la valoración de diciembre de 2022 que alcanzó la cifra de 373,9 M.€ (+3,4%). Si homogeneizamos los activos existentes a junio de 2023 (habiéndose actualizado el valor del producto terminado en el primer semestre de 2023 a precio de mercado, eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado y la venta de suelo), el valor razonable de los activos residenciales aumentaría un 2,0% (7,4 M.€).

Las principales variaciones de los activos residenciales son:

- Inversiones realizadas en suelo durante el primer semestre del ejercicio 2023 por importe de 0,9 M.€.
 - Inversiones realizadas en las promociones en curso durante el primer semestre del ejercicio 2023 por importe de 10,79 M.€.
 - Disminución de la valoración en; 6,3 M.€ del producto terminado por las entregas realizadas.
- El 80% del GAV total corresponde al negocio patrimonial (1.552,7 millones de euros) y el 20% restante al negocio residencial (386,6 millones de euros).
 - El valor de liquidación neto (NNAV), a junio de 2023, es de 1.171 millones de euros frente a 1.192 millones de diciembre de 2022. En términos unitarios se sitúa en 1,44 euros por acción, un 2,0% inferior al valor de diciembre de 2022, que era de 1,47 euros por acción.



CLASE 8.ª
CORREO ELECTRÓNICO



007871193

DATOS BURSATILES

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

Cotización al cierre Junio 2023(€/ acción)	1,035
Cotización al cierre 2022 (€/ acción)	1,070
Variación de cotización (%)	-3,3%
Capitalización bursátil al cierre 06 2023(€)	848,97 M.€.
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,095
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,982
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,037
Efectivo medio diario negociado (€)	55,9 miles €
Volumen medio diario de contratación (acciones)	53,0 miles €

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

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2022	9.176.469	7.526
Adquisiciones	-	-
Saldos al 30 de junio de 2023	9.176.469	7.526

El precio medio de la autocartera al 30 de junio de 2023 es de 0,82 €/acción (0,82 €/acción en 2022). El número de acciones en autocartera representa el 1,119% del total.

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 = Resultado bruto de explotación/ EBITDA ajustado

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



CLASE 8.^a
CORREO ELECTRÓNICO



007871194

EBITDA-(Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)	miles de euros	
	Jun-23	Jun-22
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:		
+ Resultado de explotación	28.922	37.045
+ Dotación amortización	106	137
+/- Variación provisiones tráfico	(1.203)	(15.744)
+/- Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	-	45
	27.825	21.483

El Grupo define el EBITDA "ajustado" como el EBITDA descrito anteriormente sin considerar la variación de provisiones de tráfico ligadas a los activos corrientes.

EBITDA-(Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) – Ajustado	miles de euros	
	Jun-23	Jun-22
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:		
+ Resultado de explotación	28.922	37.045
+ Dotación amortización	106	137
+/- Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	-	45
	29.028	37.227

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO:

El Grupo define endeudamiento financiero bancario neto como la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más la valoración de derivados, excluyendo de éstos deuda financiera las que no tienen origen bancario como deudas con empresa del grupo, fianzas, dividendos y deudas por proveedores de inmovilizado menos el saldo de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes 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	
	Jun-23	2022
Datos balance de situación		
+ Deudas entidades de crédito no corrientes	426.029	465.677
- Activos por derivados no corriente	-	4.540
+ Deudas entidades de crédito corrientes	56.418	25.896
- Activos por derivados corriente	9.994	6.870
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	30.061	35.649
	442.392	444.514

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



CLASE 8.^a
REPUBLICANA



007871195

Endeudamiento Financiero sin origen bancario	miles de euros	
Datos balance de situación	Jun-23	2022
+ Deudas financieras con empresas del Grupo	65.336	70.080
+ Dividendo activo a pagar empresas del Grupo	31.420	-
+ Dividendo activo a pagar ajenos al Grupo	9.134	-
+ Deudas financieras con terceros	257	4.547
+ Otras Deudas (proveedores de inmovilizado, fianzas...)	4.696	9.637
	110.843	84.264

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-23	2022
Patrimonio neto atribuido a dominante	1.151,44	1.177,08
+ Plusvalías netas de existencias	19,92	14,66
	1.171,36	1.191,74

LOAN TO VALUE (LTV):

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

Con origen bancario:

Loan to Value (LTV)	miles de euros	
Cociente entre	Jun-23	2022
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) bancario	442.392	444.514
GAV Valor de reposición de activos	1.986.602	1.977.642
	22,27%	22,48%

Total deuda financiera:

Loan to Value (LTV)	miles de euros	
Cociente entre	Jun-23	2022
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) total	553.235	528.778
GAV Valor de reposición de activos	1.986.602	1.977.642
	27,85%	26,74%

GAV (Valor de Liquidación):

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



CLASE 8.^a
SERVICIO DE CORREOS DE ESPAÑA



007871196

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

<u>Valoración expertos independientes</u>			
		millones de euros	
		Jun-23	2022
GAV. Valor de Reposición			
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB		1.611,95	1.615,84
Valor de tasación de activos TINSA		374,65	361,8
		1.986,60	1.977,64
- Costes de transacción		millones de euros	
		Jun-23	2022
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB		47,33	47,18
		47,33	47,18
GAV. Valor de Liquidación.		millones de euros	
		Jun-23	2022
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB		1.564,62	1.568,66
Valor de tasación de activos TINSA		374,65	361,8
Total		1.939,27	1.930,46
<u>Conciliación con Cuentas Anuales Consolidadas</u>			
		millones de euros	
		Jun-23	2022
GAV. Valor de Liquidación.			
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB (1)		1.564,62	1.568,66
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación		(51,50)	(51,50)
- Valoración de existencias R Ellis		(9,70)	(9,70)
+ Valor contable de Anticipos de inversiones inmobiliarias no valorados		1,69	1,69
Valor de mercado Inversiones Inmobiliarias Cuentas Anuales del Grupo		1.505,11	1.509,15
Valor de tasación de activos de promoción TINSA (2)		374,65	361,80
- Valoración existencias R Ellis		9,70	9,70
Valor de mercado de Existencias Cuentas Anuales del Grupo		384,35	371,5
Total GAV. Valor de Liquidación (1+2)		1.939,27	1.930,46

5. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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.

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:



CLASE 8.ª
Aéreo



007871197

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 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 el riesgo se incrementó por la incertidumbre del Covid-19 y el Grupo tomó medidas de apoyo a los arrendatarios para dar continuidad a sus negocios, ya durante 2022 y 2023 finalizaron todas estas medidas al restablecerse la normalidad de las actividades económicas en nuestro país y consecuentemente en nuestros edificios de oficinas y centros comerciales.

El saldo de clientes impagados de dudoso cobro ha ascendido a 476 miles de euros al cierre de junio frente a 513 miles de euros de diciembre de 2022, y no se estima problemas que hagan pensar en variaciones significativas a corto plazo.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 4 de las 5 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realía Patrimonio, S.L.U. por importe de 440.494 millones de euros. El importe total cubierto es del 75,6% del saldo vivo del préstamo; al 30 de junio de 2023 asciende a 332.845 miles de euros (a diciembre de 2022 ascendía a 340.949 miles de euros) y el vencimiento es el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

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

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

Durante el primer semestre de 2023, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 3.287 miles de euros (1.230 negativos en el ejercicio 2022) y un saldo positivo en el patrimonio neto de 6.330 miles de euros (8.139 miles de euros al cierre de 2022).

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



CLASE 8.ª
REPUBLICANA



007871198

	Miles de Euros			
	Jun-23	%	Dic-2022	%
Deuda a tipo de interés fijo	352.845	64%	364.539	64%
Deuda a tipo de interés variable	198.649	36%	208.077	36%
Total Deuda Financiera (*)	551.494	100%	572.616	100%

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

Como puede observarse el riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de la contratación de instrumentos derivados que actúan como cobertura de las financiaciones, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler. El efecto de estos instrumentos hace que una subida de un punto en el Euribor, tipo genérico de referencia de las financiaciones, se vea amortiguada en un 64% 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 para los próximos doce meses es el siguiente:

Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)	Millones €	
	+1%	-0,25%
Gasto financiero al coste medio	+2,0	-0,5
Variación en cobertura		
Impacto en Resultado:	-	-
Impacto en Patrimonio	2,41	-0,60

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

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

Por último, habría que mencionar el impacto en las cuentas del Grupo Realia, por el próximo vencimiento (27 de Abril 2024) de la actual cobertura de tipos y que supondría un impacto negativo adicional al análisis de sensibilidad en el resultado para los próximos doce meses, por coste financiero de aproximadamente 1,44 millones.

Riesgo de liquidez

El sistema financiero global se caracteriza por el elevado nivel de liquidez que aporta. Si lo analizamos en el sector inmobiliario vemos que esa liquidez también ha sido elevada, pero solo para proyectos con bajo nivel de riesgo comercial y para promotores que acrediten solvencia financiera, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy superiores. La situación actual de incertidumbre sociopolítica y de inflación nos está llevando a incrementar los costes financieros y la finalización de la "barra libre" para la financiación que ofrecía el BCE. Se está luchando por bajar las altas tasas de inflación que hay en la Eurozona, reduciendo la liquidez y frenando el consumo. Estas actuaciones traen impactos en el sector inmobiliario donde se espera que la inversión disminuya hasta que vuelva a encontrarse la rentabilidad esperada frente al coste de capital, por tanto se espera que los valores de los activos puedan sufrir algún ajuste a la baja en el corto plazo y por tanto también un ajuste en la demanda.

El Grupo Realia Business se apalancó financieramente en diciembre de 2021, mediante un préstamo de 120 millones de euros concedido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A con la finalidad de financiar parcialmente la compra del 37,11% de las acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A., durante 2023 y 2022 se han amortizado 55 millones de euros del mencionado préstamo, quedando un saldo al cierre de junio de 65 millones de euros.

Cuando alguna de sus sociedades ha precisado renovar o re-financiar alguna de las líneas ya existentes no ha tenido ningún problema para hacerlo dentro del sistema bancario tradicional y a unos tipos de interés bajos y muy competitivos, todo ello debido a la solvencia del Grupo y la calidad comercial y de rentabilidad de sus proyectos y activos. Es significativo que la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U., ha mantenido el diferencial a pagar sobre euribor hasta los 120 p.b., pues su LTV está por debajo del 40%.



CLASE 8.^a
[Small illegible text below]



007871199

Asimismo, al cierre de junio de 2023 y del ejercicio 2022 el Grupo Realia Business presenta fondos de maniobra positivos por importe 214.632 y de 283.667 miles de euros respectivamente.

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 175 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 111 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 63 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 30 millones de euros, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento, así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de solvencia

Al 30 de junio de 2023 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo, más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 507.728 miles de euros (519.141 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Jun-23	dic-22
Entidades de crédito y otros pasivos financieros		
Préstamos garantía hipotecaria	440.494	453.026
Sindicado	440.494	453.026
Préstamos bilaterales	111.000	119.590
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(7.743)	(9.861)
Intereses	4.032	3.445
Derivados	(9.994)	(11.410)
Endeudamiento financiero bruto	537.789	554.790
Tesorería y equivalentes	30.060	35.649
Endeudamiento financiero neto	507.729	519.141

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

	Jun-23
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	28,53%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	2,9

El fondo de maniobra al cierre de junio de 2023 es positivo por importe de 214.632 miles de euros (en 2022 fue positivo por importe de 283.667 miles de euros).



CLASE 8.^a
CORREOS DE ESPAÑA



007871200

Riesgos de mercado

Durante el primer semestre de 2023 la actividad económica en España ha mostrado un comportamiento más favorable del inicialmente previsto, y se espera que en el conjunto de 2023 el PIB crezca a una tasa del 2,3 %. Para los años 2024 y 2025 se proyectan unas tasas de crecimiento medio anual similares a la de 2023 del 2,2 % y el 2,1 %, respectivamente.

La moderación de la inflación ha continuado en los primeros meses de 2023, como consecuencia, principalmente, del retroceso del componente energético, y se estima que la inflación general se sitúe en el 3,2 % en el promedio de este año. Continúa la incertidumbre acerca del comportamiento de la inflación subyacente en los próximos trimestres, que seguirá siendo elevada, y se espera que al finalizar el año se sitúe en torno al 4,1 %.

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

- las dificultades para valorar la intensidad que el impacto del tensionamiento monetario introducido hasta la fecha podría tener sobre el crecimiento del PIB, la evolución de los precios y el comportamiento de los mercados financieros.
- Continúa el endurecimiento progresivo de las condiciones de financiación bancaria traduciéndose en una contracción de los volúmenes de nueva financiación para particulares, especialmente de la dirigida a la adquisición de vivienda, y empresas.
- La incertidumbre acerca de la velocidad de la transmisión de las reducciones de precios de algunas materias primas a los precios del conjunto de la cesta de consumo, se espera que sea lenta y que la traslación del abaratamiento sea incompleta.
- la evolución de la guerra en Ucrania y la posibilidad de que puedan llegar a producirse —en España y/o en el conjunto de la UEM— nuevos efectos significativos sobre la inflación que pudieran exigir un tensionamiento de la política monetaria mayor que el contemplado actualmente por los mercados financieros.

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 se produzca:

- a) Mantenimiento/leve caída de la venta de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha. El endurecimiento en el acceso a la financiación puede provocar que se alarguen los plazos de venta y, consecuentemente, que se produzca un ajuste en los precios.
- b) El inicio de los nuevos proyectos, estará condicionado por la crisis de "las materias primas" del "mercado laboral de la construcción", de la espiral inflacionista que se está viviendo y la caída del ahorro; que de seguir manteniéndose, implicará altos costes de producción, con su correspondiente repercusión en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.
- c) La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, pues el Covid-19 ha hecho replantearse a la demanda, donde quiere situarse y en qué tipo de producto.
- d) Escasa y selectiva financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del mismo. Asimismo, aumentarán las dificultades y requisitos exigibles a los compradores para el acceso a la financiación de sus viviendas, donde las entidades financieras pondrán especial hincapié en la solvencia del comprador y en la rentabilidad de la operación propuesta.
- e) Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.



CLASE 8.^a
CORREO ELECTRÓNICO



007871201

f) Consolidación de otros agentes financieros, como fuentes de financiación alternativa, y que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.

g) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas y el impacto de la aplicación de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, está provocando en inversores, promotores y compradores ralenticen la toma de decisiones

h) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) la incidencia del Covid-19 ha sido determinante para que pensemos hacia donde van las tendencias del futuro, y que van cambiando los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El escenario previsible sería: 1) las rentas se mantendrán en oficinas y en los centros comerciales ira teniendo más peso la renta variable ligada a las ventas de los operadores 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce....) y 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares).

i) En línea con lo expuesto en el punto h, será necesario que los arrendadores tengan que introducir nuevas técnicas de gestión de los activos y en alguno de los casos adecuar los mismos a las nuevas demandas de espacio y necesidades de los arrendatarios, para ello, se deberán acometer inversiones en capex y actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos.

j) Tendencia a la baja en la valoración de los activos inmobiliarios debido a un incremento en las yields exigidas por los inversores por el encarecimiento de los costes de capital.

k) La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas del Grupo, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía española para recuperar el crecimiento de su PIB que permita la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro.

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

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

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



CLASE 8.ª
CORREO ESPAÑOL



007871202



CLASE 8.^a



007871204

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 2023, han sido aprobados por el Consejo de Administración de Realia Business, S.A. en su sesión de 27 de julio de 2023, con la asistencia y voto favorable de todos los Sres. Consejeros, lo cuales se relacionan más abajo. Al haberse celebrado la sesión del Consejo de Administración por videoconferencia y conferencia telefónica, dichos Estados Financieros no figuran firmados por los Sres. Consejeros, 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 44 hojas de papel timbrado numeradas correlativamente del nº 007871158 al 007871202, ambos inclusive, y la presente hoja nº 007871204.

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, las Cuentas Anuales resumidas (primer semestre 2023) que se presentan, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor, o de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión intermedio incluye el análisis fiel de la información exigida.

D. JUAN RODRÍGUEZ TORRES

Presidente no ejecutivo
Consejero dominical

D. GERARDO KURI KAUFMANN

Vicepresidente no ejecutivo
Consejero dominical

D^a ESTHER ALCO CER KOPLOWITZ

Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical

D^a ALICIA ALCO CER KOLPLOWITZ

Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical

D^a XIMENA CARAZA CAMPOS

Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente

D. ELÍAS FERERES CASTIEL

Vocal del Consejo de Administración
Consejero independiente

En Madrid, 27 de julio de 2023.

Fdo.: Jesús Rodrigo Fernández
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN