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 2024

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495765

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2024
(Miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2024 (*)	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Activos intangibles	71	73
Inmovilizaciones materiales	8.239	620
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	1.498.363	1.501.937
Inversiones en empresas asociadas	38.540	38.815
Activos financieros no corrientes (Nota 7):		
Derivados (Nota 10)	-	-
Activos por impuestos diferidos	102.706	105.884
Otros activos no corrientes	9.756	9.528
Total activo no corriente	**1.657.675**	**1.656.857**
ACTIVO CORRIENTE		
Existencias (Nota 6)	324.010	323.857
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.482	9.419
Otros deudores	1.179	1.347
Activos por impuesto corriente	8.884	11.403
Activos financieros corrientes (Nota 7):		
Créditos corrientes a empresas asociadas	6.614	6.451
Derivados (Nota 10)	-	5.252
Otros activos financieros corrientes	761	743
Otros activos corrientes	3.963	3.781
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	61.014	52.821
Total activo corriente	**415.907**	**415.074**
TOTAL ACTIVO	**2.073.582**	**2.071.931**

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2024 (*)	31/12/2023
PATRIMONIO NETO:		
Capital social (Nota 8.1)	196.864	196.864
Prima de emisión	528.492	528.492
Reservas	407.567	424.242
Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 9)	(7.526)	(7.526)
Ajustes por valoración	(1.725)	765
Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	17.642	24.702
Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	**1.141.314**	**1.167.539**
Intereses minoritarios	**62.471**	**62.853**
Total Patrimonio Neto	**1.203.785**	**1.230.392**
PASIVO NO CORRIENTE		
Provisiones no corrientes	18.969	19.261
Pasivos financieros no corrientes:		
Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	27.498	408.897
Pasivos por impuestos diferidos	190.365	189.852
Otros pasivos no corrientes	17.077	16.220
Total pasivo no corriente	**253.909**	**634.230**
PASIVO CORRIENTE		
Provisiones corrientes	282	312
Pasivos financieros corrientes:		
Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	430.170	66.185
Otros pasivos financieros corrientes (Nota 10)	144.477	106.181
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	14.469	15.371
Otros acreedores	23.425	17.128
Otros pasivos corrientes	3.065	2.132
Total pasivo corriente	**615.888**	**207.309**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**2.073.582**	**2.071.931**

(*) Las cifras de 30 de junio de 2024 han sido objeto de revisión limitada.

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 2024.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495766

GRUPO REALIA BUSINESS

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Miles de Euros)

	30/06/2024 (*)	30/06/2023 (*)
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 13.1)	52.065	43.958
Otros ingresos de explotación (Nota 13.1)	9.293	9.889
Variación de existencias de productos terminados o en curso	16.974	7.016
Aprovisionamientos	(27.039)	(14.667)
Gastos de personal (Nota 13.2)	(2.914)	(2.943)
Otros gastos de explotación	(15.810)	(15.427)
Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico (Nota 4)	(846)	1.203
Amortización de inmovilizado	(77)	(106)
Otros resultados	6	(1)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**31.652**	**28.922**
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Nota 5)	**1.863**	**(15.031)**
Ingresos financieros (Nota 10)	1.024	1.417
Gastos financieros (Nota 10)	(12.909)	(9.487)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	113
RESULTADO FINANCIERO	**(11.885)**	**(7.957)**
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1.255	1.195
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**22.885**	**7.129**
Impuestos sobre beneficios	(4.521)	(1.112)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	**18.364**	**6.017**
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	**18.364**	**6.017**
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	**17.642**	**5.522**
Intereses minoritarios	**722**	**495**
Beneficio por acción:		
De operaciones continuadas €/acc		
Básico	**0,022**	**0,007**
Diluido	**0,022**	**0,007**

(*) Las cifras de 30 de junio de 2024 y 2023 han sido objeto de revisión limitada.

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 2024.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495767

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	30/06/2024 (*)	30/06/2023(*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	**18.364**	**6.017**
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por coberturas de flujos de efectivo	95	875
Diferencias de conversión	(2)	(11)
Efecto impositivo	(24)	(219)
	69	**645**
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por coberturas de flujos de efectivo	(3.412)	(3.287)
Efecto impositivo	853	822
	(2.559)	**(2.465)**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**15.874**	**4.197**
a) Atribuidos a la entidad dominante	15.152	3.702
b) Atribuidos a intereses minoritarios	722	495

(*) Las cifras de 30 de junio de 2024 y 2023 han sido objeto de revisión limitada.

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 2024.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495768

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 2024

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores propios	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 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 2022:											
A reservas	-	-	33.562	-	24.577	-	-	(58.139)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	**(13)**
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.685)	**(1.685)**
Dividendos contra reservas	-	-	(40.554)	-	-	-	-	-	**(40.554)**	-	**(40.554)**
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	11.210	-	-	-	**11.210**	(11.321)	**(111)**
Otras operaciones	-	-	-	-	(2)	-	-	-	**(2)**	(1)	**(3)**
Saldos 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**
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	**(3.842)**	**(8)**	**19.180**	**15.330**	**372**	**15.702**
Distribución del resultado 2022:											
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	768	-	-	-	**768**	(871)	**(103)**
Otros movimientos	-	-	-	-	3	-	-	-	**3**	1	**4**
Saldos al 31 de diciembre de 2023	**196.864**	**528.492**	**(129.303)**	**(7.526)**	**553.545**	**2.488**	**(1.723)**	**24.702**	**1.167.539**	**62.853**	**1.230.392**
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	**(2.488)**	**(2)**	**17.642**	**15.152**	**722**	**15.874**
Distribución del resultado 2023:											
A reservas	-	-	36.443	-	(11.741)	-	-	(24.702)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos contra reservas	-	-	(40.554)	-	-	-	-	-	**(40.554)**	(1.926)	**(42.480)**
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	(1)	-	(822)	-	-	-	**(823)**	822	**(1)**
Saldos al 30 de junio de 2024 (*)	**196.864**	**528.492**	**(133.415)**	**(7.526)**	**540.982**	-	**(1.725)**	**17.642**	**1.141.314**	**62.471**	**1.203.785**

(*) Las cifras de 30 de junio de 2024 y 2023 han sido objeto de revisión limitada.

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 2024.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495769

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Miles de Euros)

		30/06/2024 (*)	30/06/2023 (*)
1	**Resultados antes de impuestos**	**22.885**	**7.129**
2	**Ajustes del resultado**	**9.532**	**21.032**
	a) Amortización del inmovilizado	77	106
	b) Otros ajustes del resultado	9.455	20.926
	1. Correcciones valorativas por Deterioro	(847)	(1.524)
	2. Variación de provisiones	(323)	650
	5. Resultado bajas y enajenación de instrumentos financieros	-	(113)
	6. Resultado Variación de Valor Inversiones Inmobiliarias	-	15.031
	7. Ingresos financieros	(1.024)	(1.417)
	8. Gastos financieros	12.909	9.487
	11. Otros Ingresos y gastos	(5)	7
	12. Resultado entidades método de la participación	(1.255)	(1.195)
3	**Cambios en el capital corriente**	**5.100**	**6.318**
	a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes	(1.285)	(2.328)
	b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes	6.385	8.646
4	**Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación**	**4.048**	**5.258**
	a) Cobro de dividendos	1.530	1.562
	b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	2.518	3.696
A	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN**	**41.565**	**39.737**
1	**Pago por inversiones:**	**(4.787)**	**(16.074)**
	b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(4.487)	(15.800)
	c) Otros activos financieros	(300)	(274)
2	**Cobros por desinversiones:**	**73**	**138**
	a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	113
	b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	2	14
	c) Otros activos financieros	71	11
3	**Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:**	**774**	**5**
	a) Cobros de intereses	778	5
	b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	(4)	-
B	**FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN**	**(3.940)**	**(15.931)**
1	**Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:**	**-**	**(116)**
	c) Adquisición	-	(116)
2	**Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:**	**(19.142)**	**(20.811)**
	a) Emisión	30.011	11
	b) Devolución y amortización	(49.153)	(20.822)
3	**Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio**	**(1.926)**	**(1.698)**
4	**Otros flujos de efectivo de actividades de financiación**	**(8.364)**	**(6.769)**
	a) Pagos de intereses	(9.222)	(7.036)
	b) Otros cobros pagos por operaciones de financiación	858	267
C	**FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN**	**(29.432)**	**(29.394)**
D	**EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS**	**-**	**(1)**
E	**AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES**	**8.193**	**(5.589)**
F	**EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO**	**52.821**	**35.649**
G	**EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO**	**61.014**	**30.060**
	a) Efectivo	60.572	27.226
	b) Otros activos líquidos equivalentes	442	2.834

(*) Las cifras de 30 de junio de 2024 y 2023 han sido objeto de revisión limitada.

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 2024.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495770

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

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

a) Introducción

La Sociedad Realia Business, S.A., es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. El objeto social y actividad principal de la Sociedad desde su constitución ha consistido en el desarrollo de todas aquellas actividades dirigidas a la adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, rústicos o urbanos. Su domicilio social en la actualidad se encuentra en 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 Realia Business (en adelante, el "Grupo" o el "Grupo Realia"). Consecuentemente, la Sociedad está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales individuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo que incluyen, asimismo, las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en entidades asociadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2024.

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 2023 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 2023, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido aprobados por los Administradores del Grupo el 29 de julio de 2024, 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 2023. 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 2023.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495771

Normas e interpretaciones contables

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados resumidos intermedios son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

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

c) Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2023.

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

1. El valor razonable de determinados activos no cotizados (véase Nota 5 y 6);

2. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.

3. El importe de determinadas provisiones.

4. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.

5. La vida útil de los activos intangibles y materiales.

Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (inversiones inmobiliarias y existencias) se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 30 de junio de 2024 (Nota 5 y 6).

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

d) Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 y al ejercicio 2023 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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 2024.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495772

f) Importancia relativa

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

g) Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 adjuntas, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2023.

h) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

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

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

2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

2. Cambios en la composición del Grupo

En los Anexos I y II de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 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 marzo de 2024 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.

Durante el ejercicio 2023 tuvo lugar la siguiente variación del perímetro:

- 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 supuso ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.

- Con fecha 17 de mayo de 2023, adquirió firmeza el auto de adjudicación a Realia Business S.A. de la participación de Reyal Urbis, S.A. en Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L.U. (1.004 participaciones representativas del 29,99% del capital social) y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tenía con la misma. Tras esta adquisición la Sociedad dominante alcanzó el 96,69% del capital social. La inversión total realizada fue de 3.238 miles de euros (1 euro por la participación y 3.238 miles de euros por el contrato de crédito), de forma que se incrementó el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 66,70% al 96,69%. Esta operación supuso un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 10.180 miles de euros.

- Con fecha 21 de junio de 2023, Realia Business S.A. adquirió las acciones de Inmuebles Carpe, S.A. en la empresa Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2.000, S.L.U. (111 participaciones representativas del 3,32% del capital social) y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tenía con la misma.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

OP1495773

Tras esta adquisición la Sociedad dominante alcanzó 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 incrementó el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 96,69% al 100%. Esta operación supuso un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 1.126 miles de euros.

- Con fecha 13 de julio de 2023 se fusionaron, con efectos 1 de enero de 2023, las sociedades Hermanos Revilla, S.A. como sociedad absorbente y Boane-2.003, S.A.U. como sociedad absorbida. De esta forma Boane-2003, S.A.U. causó baja en el perímetro de consolidación. Esta operación no ha supuso ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. en el Grupo.

- Con fecha 7 de septiembre de 2023 se fusionaron, con efectos 1 de enero de 2023, las sociedades Planigesa, S.A. como sociedad absorbente y Hermanos Revilla, S.A. como sociedad absorbida. De esta forma Hermanos Revilla, S.A., que en el ejercicio 2022 se integraba al 87,76 %, causó baja en el perímetro de consolidación. Esta operación supuso también, el cambio de porcentaje de integración de la sociedad Planigesa, S.A. en el Grupo, pasando a integrar en un 87,40% cuando hasta este momento lo hacía al 76,00 %. El impacto conjunto de la fusión de Boane-2.003, S.A.U. y Hermanos Revilla, S.A. en Planigesa, S.A. en el patrimonio neto del Grupo fue de una disminución de 165 miles de euros por los gastos de ambas operaciones, 144 miles de euros en la dominante y 21 miles de euros en minoritarios. Así mismo y como consecuencia de esta operación, se produjo un traspaso de reservas de minoritarios a dominante por importe de 865 miles de euros.

3. Dividendos pagados por el Grupo

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024, la sociedad Planigesa, S.A. ha aprobado un reparto de dividendos por importe de 15.287 miles de euros que se reparten con cargo a reservas voluntarias. Del total de dividendos repartidos, son atribuibles a minoritarios 1.926 miles de euros.

En la Junta General de Accionistas de la sociedad Realia Business, S.A. celebrada el 27 de junio de 2024 se aprobó la distribución de dividendos con cargo a reservas voluntarias 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 en torno al día 13 de septiembre de 2024.

Asimismo, durante los seis primeros meses del ejercicio 2024, la Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.L. ha aprobado reparto de dividendos por importe de 3.060 miles de euros con cargo al resultado del ejercicio 2023, correspondiendo el 50% de los mismos a su accionista Realia 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 2024 y 2023, 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 2023.

	Miles de Euros	
	30.06.2024	**30.06.2023**
Saldo al inicio del ejercicio	2.760	1.643
Dotaciones/Reversiones con cargo a resultados del período	121	(141)
Saldo al cierre del período	**2.881**	**1.502**

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 2024 y 2023 es el siguiente.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495774

Para una adecuada comprensión del movimiento anual la información siguiente debe leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2023.

	Miles de Euros	
	30.06.2024	**30.06.2023**
Saldo al inicio del ejercicio	464.393	456.185
Adiciones	11.018	21
Aplicaciones/reversiones	(10.124)	(1.403)
Diferencias de cambio y otros movimientos	(4)	(27)
Saldo final	**465.283**	**454.776**

A 30 de junio de 2024 se ha realizado, por expertos independientes, la actualización del valor de mercado de las existencias. El valor en libros de las existencias del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en dicha valoración, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

Las variaciones en los deterioros de las existencias en el primer semestre de 2024 y 2023 han sido:

	30/06/2024		
Miles de euros	**Adiciones**	**Aplicaciones /reversiones**	**Diferencias de cambio**
Terrenos y solares	10.484	(9.487)	(4)
Obras en curso	534	(226)	-
Producto terminado	-	(411)	-
Total	**11.018**	**(10.124)**	**(4)**

	30/06/2023		
Miles de euros	**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)**

Las correcciones de deterioro de existencias a 30 de junio de 2024 y 2023 han supuesto una dotación neta de 894 miles de euros y una reversión neta de 1.382 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, durante el primer semestre de 2024 el Grupo ha revertido provisiones de tráfico, corrientes y no corrientes, por litigios y terminación de obras por importe de 322 miles de euros (dotación de 651 miles de euros en primer semestre de 2023).

5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2024 así como durante el ejercicio 2023, han sido los siguientes:

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495775

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipo	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2022	**1.470.694**	**38.460**	**1.509.154**
Adiciones	1.107	15.841	16.948
Retiros	(26)	-	(26)
Traspasos	49.601	(49.601)	-
Cambios de Valor Razonable	(25.632)	1.493	(24.139)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	**1.495.744**	**6.193**	**1.501.937**
Adiciones	474	1.701	2.175
Retiros	(2)	-	(2)
Traspasos	(6.214)	(1.396)	(7.610)
Cambios de Valor Razonable	1.863	-	1.863
Saldo a 30 de junio de 2024	**1.491.865**	**6.498**	**1.498.363**
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	**1.495.744**	**6.193**	**1.501.937**
Saldos al 30 de junio de 2024	**1.491.865**	**6.498**	**1.498.363**

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 2024 asciende a 1.863 miles de euros (15.031 miles de euros negativos a 30 de junio de 2023) 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 2024 y el ejercicio 2023 las adiciones de inmuebles para el arrendamiento han sido poco significativas (474 miles de euros) y corresponden a obras de mejoras y modernización de instalaciones en varios edificios.

Durante el primer semestre de 2023 se traspasó 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 de dicho ejercicio se encontraban arrendadas el 100% de las viviendas.

Desde el 20 de junio de 2024 la Sociedad Dominante, Realia Patrimonio S.L y Planigesa, S.A., han dejado de utilizar las oficinas situadas en Avenida Camino de Santiago 40 y han trasladado su sede a Torre Puerta de Europa (Madrid). En consecuencia, se ha producido un cambio de uso del activo desde esa fecha, pasando a considerarse como "uso propio". En consecuencia, se ha realizado un traspaso por importe de 7.610 miles de euros (valor razonable de las oficinas ocupadas a esa fecha) desde "inversiones inmobiliarias" a "uso propio", incluido en el inmovilizado material, sin que se haya registrado ningún importe en la cuenta de resultados del periodo ni en el estado del resultado global consolidado.

Construcciones en curso

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

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

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

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495776

- La filial Planigesa S.A. ha traspasado desde "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento" 555 miles de euros, por la finalización de las obras de mejora y adecuación en varios edificios.

- La filial Valaise, S.L.U. ha traspasado desde "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento" 841 miles de euros de un suelo pendiente de desarrollo (VPPL 2.1 comercial).

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

- La filial Valaise, S.L.U. activó 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 Realia Patrimonio, S.L.U. y Hermanos Revilla S.A. activaron 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 correspondieron a:

- La filial Valaise, S.A. traspasó 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).

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2024 y el ejercicio 2023, el Grupo no ha capitalizado intereses asociados a inversiones en curso.

Medición del valor razonable y sensibilidad

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo (segmento de negocio de patrimonio en renta) y dos activos pertenecientes a la sociedad matriz del Grupo se clasifican como propiedades de inversión.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Desde el ejercicio 2016 dicho valor razonable se determina semestralmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

La determinación del valor de mercado del epígrafe inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2024, calculado en función de valoraciones realizadas por el experto independiente, CBRE Valuation Advisory S.A, no vinculado al Grupo, asciende a 1.498.363 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 96,3% 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.

TIMBRE DEL ESTADO

OP1495777

CLASE 8.ª

- 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 entiende 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:

30 de junio de 2024

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

(1) Ponderada por valor de activos

31 de diciembre de 2023

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

(1) Ponderada por valor de 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			
	30.06.2024		**31.12.2023**	
	Activo	**Resultado neto Consolidado**	**Activo**	**Resultado neto Consolidado**
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(43.390)	(32.543)	(44.794)	(33.596)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	47.596	35.697	50.574	37.931

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:

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495778

	Miles de Euros			
	30.06.2024		31.12.2023	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	116.580	87.435	115.433	86.575
Disminución de un 10% del ERV	(117.004)	(87.753)	(115.554)	(86.666)

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

	Miles de Euros			
	30.06.2024		31.12.2023	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(27.488)	(20.616)	(26.690)	(20.018)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	27.472	20.604	27.710	20.783

El desglose del epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada al 30 de junio de 2024 y al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	Miles de euros
	30.06.2024	30.06.2023
Oficinas	(10.781)	(13.644)
Centros comerciales	250	(4.259)
Otros activos	294	(236)
Residenciales	12.100	3.108
	1.863	**(15.031)**

El informe de valoración realizado por el experto independiente, CBRE Valuation Advisory S.A., 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:

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495779

Valoraciones a valor razonable recurrentes	30.06.2024 Nivel 3	31.12.2023 Nivel 3
Inversiones Inmobiliarias		
Oficinas	1.102.463	1.118.910
Centros Comerciales	280.351	279.881
Otros activos	27.849	27.546
Residenciales	87.700	75.600
Total activos valorados a valor razonable	**1.498.363**	**1.501.937**

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2024 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:

Por zonas geográficas

	M² Alquilables S/R		% Ocupación	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Madrid (1)	282.853	282.853	91,35	87,59
Barcelona	32.325	32.325	90,15	93,60
Logroño	40.544	40.544	100,00	100,00
Sevilla	8.735	8.735	77,23	78,39
Guadalajara	32.440	32.440	89,75	84,73
Resto	16.946	16.946	78,66	77,99
	413.843	**413.843**	**91,16**	**88,47**

(1) Incluye en junio 2024 y diciembre 2023 activos residenciales de Valaise en explotación.

Por tipología de usos

	M² Alquilables S/R		% Usos	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Oficinas	224.749	224.749	54,31	54,31
Comercial	111.588	111.588	26,96	26,96
Residencial	35.095	35.095	8,48	8,48
Otros	42.411	42.411	10,25	10,25
	413.843	**413.843**	**100,00**	**100,00**

En los cuadros anteriores no se incluye 25.131 m2 alquilables del Centro Comercial As Cancelas, S. XXI al ser una Sociedad integrada por el método de la participación, la inclusión de este activo elevaría el porcentaje de ocupación al 91,6%.

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 2024 a 44.353 miles de euros (44.436 miles de euros a 30 de junio de 2023).

Las inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria son:

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495780

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
Sociedad	**30.06.2024**	**31.12.2023**	**30.06.2024**	**31.12.2023**
Realia Patrimonio, S.L.U.	803.654	808.880	424.769	437.843
Total inversiones con carga hipotecaria	**803.654**	**808.880**	**424.769**	**437.843**

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

A 30 de junio de 2024 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

A 30 de junio de 2024 el Grupo no tiene compromisos firmes adquisición de inversiones inmobiliarias.

6. Existencias

La composición de las existencias al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	30.06.2024			31.12.2023		
	Coste	**Deterioro**	**Neto**	**Coste**	**Deterioro**	**Neto**
Terrenos y solares	650.542	(418.199)	232.343	666.474	(423.720)	242.754
Materiales diversos	11	-	11	12	-	12
Obras en curso de ciclo corto	20.684	(6.857)	13.827	18.580	(6.998)	11.582
Obras en curso de ciclo largo	97.989	(36.295)	61.694	73.006	(29.332)	43.674
Producto terminado	19.501	(3.932)	15.569	29.613	(4.343)	25.270
Anticipos a proveedores	566	-	566	565	-	565
	789.293	**(465.283)**	**324.010**	**788.250**	**(464.393)**	**323.857**

A 30 de junio de 2024 se ha realizado por expertos independientes la actualización de la valoración de las existencias. El valor de mercado de las existencias del Grupo al 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, calculado en función de las valoraciones realizadas por dichos valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 343.338 y 345.801 miles de euros, respectivamente.

Las variaciones más significativas del primer semestre de 2024 han sido:

- Traspaso de Terrenos y solares a Obras de Ciclo largo por un importe neto de 3.955 miles de euros de la promoción 3@ Patraix.

- Traspaso de Terrenos y solares a Obras de Ciclo largo por un importe neto de 2.873 miles de euros de la promoción Natura.

- Traspaso de Terrenos y solares a Obras de Ciclo largo por un importe neto de 3.480 miles de euros de la promoción Hubara.

- Inversiones de 2.104 miles de euros en "Obra en curso de ciclo corto" y de 8.162 miles de euros en "Obra en curso de ciclo largo".

- Coste neto asociado a la entrega de producto terminado por importe de 9.701 miles de euros.

7. Activos financieros no corrientes y activos financieros corrientes

Los epígrafes "Activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" según su naturaleza, al

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495781

30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	30.06.2024		31.12.2023	
	No corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	6.614	-	6.451
Activos por derivados financieros (Nota 10)	-	-	-	5.252
Otros	-	761	-	743
Total otros activos financieros	**-**	**7.375**	**-**	**12.446**

Al 31 de diciembre de 2023, los activos financieros corrientes recogían la valoración realizada por un experto independiente del derivado de cobertura que Realia Patrimonio tenía contratado con varias entidades financieras por importe de 5.252 miles de euros. Este derivado ha vencido en el mes de abril de 2024.

Los activos financieros corrientes por "Créditos" reflejan un saldo que corresponde al préstamo concedido por la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U. a su filial As Cancelas Siglo XXI, S.L., por importe de 6.450 miles de euros a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, cuyo vencimiento actual es el 31 de enero de 2025.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2024 se recogen los intereses devengados por importe de 161 miles de euros, (1 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Por último, a 30 de junio de 2024, los "Otros activos financieros" por importe de 761 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 2023, el saldo ascendía a 743 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 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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 2024 y a 31 de diciembre de 2023, 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 2024, 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.	11,04%
FC y C, S.A. (filial 80,03% FCC, S.A.)	76,63%
Finver Inversiones 2020, S.L.U.	5,01%
Autocartera	1,12%
Resto	6,20%
	100%

En el mes de marzo de 2024, la filial inmobiliaria de FCC, FCyC, S.A. llegó a un acuerdo con el Grupo Polygon

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495782

para la adquisición por parte de FCyC, S.A. de un porcentaje del 10,26% del capital social de Realia Business, S.A. (84,16 millones de acciones) por un importe en efectivo de 92,6 millones de euros (equivalente a un precio de 1,10 euros/acción), logrando una participación directa de control en Realia de un 76,63%.

En el mismo acuerdo del mes de marzo de 2024, la sociedad Finver Inversiones 2020, S.L.U. adquirió al Grupo Polygon un porcentaje del 5,01% del capital social de Realia Business, S.A. (41,06 millones de acciones) por un importe en efectivo de 45,17 millones de euros (equivalente a un precio de 1,10 euros/acción), logrando una participación directa de control en Realia de un 5,01%.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas de 27 de junio de 2024 se aprueba una reducción de capital en un importe nominal de 2.202 miles de euros mediante la amortización de 9.176.469 acciones propias de 0,24 euros de valor nominal cada una (que representan aproximadamente el 1,12% del capital social de la sociedad), que a fecha 30 de junio de 2024 aún no se ha llevado a cabo.

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:

	30.06.2024	30.06.2023
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	17.642	5.522
Número medio ponderado de acciones en circulación	811.089.229	811.089.229
Beneficio básico por acción (euros)	0,022	0,007

Al 30 de junio de 2024 y 2023, 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.

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 2024 y durante 2023 no se han realizado adquisiciones ni ventas de acciones por parte de la matriz del grupo. Al 31 de diciembre de 2023 el precio medio de adquisición unitario era de 0,82 euros.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2024, se ha aprobado la reducción de capital social en un importe máximo de 2.202 miles de euros, mediante la amortización de un máximo de 9.176.469 acciones propias.

10. Endeudamiento financiero corriente y no corriente

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495783

	Miles de Euros	
	30.06.2024	31.12.2023
No corrientes:		
Deudas con entidades de crédito	**27.498**	**408.897**
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	27.500	414.197
(Gastos de formalización)	(2)	(2.707)
(Ajustes de valoración NIIF 9)	-	(2.593)
Corrientes:		
Deudas con entidades de crédito	**430.170**	**66.185**
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	429.841	62.297
(Gastos de formalización)	(1.875)	(178)
(Ajustes de valoración NIIF 9)	(1.723)	(165)
Intereses corrientes de deudas con entidades de crédito	3.927	4.231
(Activos)/Pasivos por derivados corrientes	**-**	**(5.252)**
Otros pasivos financieros corrientes	**144.477**	**106.181**
Préstamos y otras deudas con empresas del grupo	99.000	99.000
Préstamos y otras deudas con terceros	-	-
Intereses corrientes de deudas con empresas del grupo	865	894
Proveedores de inmovilizado	3.061	5.290
Dividendo activo a pagar, empresas del grupo	35.964	-
Dividendo activo a pagar, terceros	4.590	-
Otros	997	997
Total deuda financiera (incluye derivados)	**602.145**	**576.011**

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 las deudas con entidades financieras y con terceros clasificadas por su naturaleza tienen la siguiente composición:

Naturaleza	Miles de Euros			
	30.06.2024		31.12.2023	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Personal y otras garantías	158.000	129.000	165.000	135.000
Sindicado Patrimonio (1)	427.341	427.341	440.494	440.494
Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9	(3.600)	(3.600)	(5.643)	(5.643)
Intereses de deudas corrientes	4.792	4.792	5.125	5.125
Endeudamiento financiero bruto	586.533	557.533	**604.976**	**574.976**
Derivados	-	-	(5.252)	(5.252)
Total endeudamiento financiero	**586.533**	**557.533**	**599.724**	**569.724**

(1) Garantía hipotecaria y otras

Al 30 de junio de 2024, 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 3.600 miles de euros (5.643 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Préstamo sindicado – patrimonio en renta:

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

Con fecha 27 de abril de 2020, subscribió 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

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495784

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 Realia Patrimonio, S.L.U. y un crédito de 30.000 miles de euros concedido por su matriz, Realia Business S.A., de los cuales se han amortizado 12.500 miles de euros en el ejercicio 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 2024 el importe del préstamo sindicado asciende a 427.341 miles de euros (440.494 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), tras la amortización en el primer semestre de 13.153 miles de euros, sin considerar ajustes de valoración de NIIF 9 ni gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo por importe de 3.578 miles de euros y los intereses devengados por importe de 3.793 miles de euros (5.637 miles de euros y 4.156 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, respectivamente). El importe amortizado durante 2024 y 2023 ascendió a 13.153 miles de euros y 12.532 miles de euros, respectivamente.

Como garantías de la financiación sindicada, así como las obligaciones que derivaban de los contratos de cobertura que se encontraban ligados al préstamo, se constituyeron garantías hipotecarias sobre inversiones inmobiliarias como 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 Realia Patrimonio, S.L.U. y prenda sobre el 50,38% de las acciones 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 2024 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.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tenía registrados 2.488 miles de euros en el epígrafe ajustes por valoración incluido en el patrimonio neto, de acuerdo a la valoración del derivado a valor razonable realizada por un experto independiente. Este derivado ha vencido en el mes de abril, originando a 30 de junio de 2024 un impacto negativo de 2.488 miles de euros en el patrimonio neto y un impacto positivo de 3.412 miles de euros en pérdidas y ganancias.

A 30 de junio de 2024, el Grupo se encuentra en negociaciones para proceder a su novación, estimando que la misma concluirán con éxito en el cuarto trimestre de este ejercicio.

Préstamos bilaterales de patrimonio:

Durante el primer semestre del ejercicio 2024 se han producido movimientos de altas y bajas en la deuda de los préstamos bilaterales en la sociedad del Grupo, Planigesa. A 30 de junio de 2024, tras las renovaciones realizadas durante el semestre, tiene concedidas pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 59.000 miles de euros (60.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), de los que se encuentran dispuestos 30.000 miles de euros que corresponden a dos préstamos con vencimiento en 2027 (20.000 miles de euros) y 2028 (10.000 miles de euros). El coste medio de la deuda a 30 de junio de 2024 es del 4,67%.

A 31 de diciembre de 2023, el importe dispuesto de pólizas de créditos y préstamos ascendía a 36.000 miles de euros (con un límite de 60.000 miles de euros) y el coste medio de la deuda era del 3,04%.

Préstamos bilaterales con empresas del Grupo

Con fecha 21 de diciembre de 2021 la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. concedió un préstamo a la Sociedad Dominante por importe de 120.000 miles de euros que tiene su vencimiento en diciembre de 2024 y con la finalidad de financiar parcialmente la compra de acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A.

TIMBRE DEL ESTADO

OP1495785

CLASE 8.ª

Durante el primer semestre de 2024, la Sociedad Dominante no ha procedido a la amortización parcial de este préstamo quedando el saldo pendiente del citado préstamo de 65.000 miles de euros, igual que a 31 de diciembre de 2023, debido a las amortizaciones parciales de 5.000 miles de euros de 2023 y de 50.000 miles de euros de 2022. Este importe aparece recogido en el epígrafe "Otros pasivos financieros corrientes".

Con fecha 17 de julio de 2023, la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. concedió un préstamo a la Sociedad Dominante con un periodo de disponibilidad de tres meses desde la fecha de formalización y hasta un importe máximo de 40.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento quedó establecido el 23 de julio de 2024, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogado por un año adicional al no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante el primer semestre de 2024 no se ha dispuesto nada de este préstamo, en 2023 se dispuso 34.000 miles de euros estableciéndose este como saldo dispuesto a 31 de diciembre 2023 e importe máximo del préstamo.

Dividendo activo a pagar

A 30 de junio de 2024, 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 35.964 miles de euros corresponden a empresas del grupo (ver nota 3) y el resto, 4.590 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 2023 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 2024 y 2023 son las siguientes:

	Miles de Euros							
	Promociones inmobiliarias y suelo (1)		Patrimonio en renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
INGRESOS-								
Ventas externas	16.836	9.379	44.522	44.468	-	-	61.358	53.847
Ventas entre segmentos	1.295	1.234	11	1	(1.306)	(1.235)	-	-
Total ingresos	**18.131**	**10.613**	**44.533**	**44.469**	**(1.306)**	**(1.235)**	**61.358**	**53.847**
Resultado de explotación	1.866	(640)	29.786	29.562	-	-	31.652	28.922
Variación de valor en inv. Inmobiliarias	-	-	1.863	(15.031)	-	-	1.863	(15.031)
Resultado financiero	593	1.920	(12.478)	(9.877)	-	-	(11.885)	(7.957)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	1.255	1.195	-	-	1.255	1.195
Resultado antes de impuestos	**2.459**	**1.280**	**20.426**	**5.849**	**-**	**-**	**22.885**	**7.129**
Impuestos sobre beneficios	(692)	173	(3.829)	(1.285)	-	-	(4.521)	(1.112)
Resultado después de impuestos	**1.767**	**1.453**	**16.597**	**4.564**	**-**	**-**	**18.364**	**6.017**
Intereses minoritarios	**(13)**	**(18)**	**735**	**513**	**-**	**-**	**722**	**495**
Resultado de segmento	**1.780**	**1.471**	**15.862**	**4.051**	**-**	**-**	**17.642**	**5.522**

(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 2.175 miles de euros de obras de mejora y modernización de los edificios y el incremento del valor razonable del total de las inversiones inmobiliarias por 1.863 miles de euros (Nota 5).

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495786

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.

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgos financieros

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

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

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

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo Realia Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago, actualmente el Grupo no tiene deudas por este motivo. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo se incrementó por la incertidumbre del Covid-19 y el Grupo tomo medidas de apoyo a los arrendatarios para dar continuidad a sus negocios, ya durante 2023 y 2024 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 y de dudoso cobro ha ascendido a 2.084 miles de euros al cierre de junio frente a 2.841 miles de euros de diciembre de 2023, y no se estima problemas que hagan pensar en variaciones significativas a corto plazo.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495787

Riesgo de tipo de interés

El Grupo ha mantenido hasta su fecha de vencimiento, es decir 27 de abril de 2024 los contratos de cobertura de tipos de interés con 4 de las 5 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio, S.L.U. por importe de 427.341 millones de euros. El importe total cubierto es del 73,9% del saldo vivo del préstamo; al 30 de junio de 2024 no existe cobertura (a diciembre de 2023 ascendía a 340.949 miles de euros). El tipo de instrumento de cobertura era un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

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

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 tras la finalización de las negociaciones encaminadas a la refinanciación de la deuda asociada al área Patrimonial, cuyo vencimiento es Abril 2025.

Durante el primer semestre de 2024, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 3.412 miles de euros (3.287 positivos en igual periodo del ejercicio 2023) y negativo en el patrimonio neto de 2.488 miles de euros (1.809 miles de euros negativos en el primer semestre de 2023).

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre del primer semestre de 2024 y el ejercicio 2023, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	Jun-24	**%**	**Dic-23**	**%**
Deuda a tipo de interés fijo	-	-	344.213	60%
Deuda a tipo de interés variable	556.341	100%	231.281	40%
Total Deuda Financiera (*)	**556.341**	**100%**	**575.494**	**100%**

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

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

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

	Millones €	
Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)	+1%	-0,25%
Gasto financiero al coste medio	+5,6	-1,4
Variación en cobertura		
Impacto en Resultado:	-	-
Impacto en Patrimonio	-	-

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.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495788

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.

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 2024 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra negativo por importe 199.981 y positivo de 207.765 miles de euros a cierre del ejercicio 2023. Dicho fondo de maniobra negativo se debe principalmente al: 1) vencimiento en abril de 2025 del préstamo sindicado de la sociedad Realia Patrimonio por importe de 427.341 miles de euros y cuya novación se estima se produzca en el último trimestre del ejercicio; 2) vencimiento de dos préstamos con empresas de grupo, Fomento de Construcciones y Contratas, por importe conjunto de 99.000 miles de euros, ambos préstamos contemplan renovaciones tácitas a su vencimiento. Si a esa fecha, no se ha llegado a un acuerdo de una nueva estructura financiera con acreedores financieros (actuales o nuevos), o no ha sido posible la incorporación de nuevas fuentes de financiación, el Grupo, en esos supuestos tendría un problema de liquidez. Sin embargo, dado la calidad de los activos inmobiliarios de la Sociedad participada prestados en garantía, tal y como se menciona en la Nota 5, así como la estructura del accionariado de la compañía, ver nota 8.1, hacen previsible que el citado proceso de financiación termine con éxito. En cualquier caso, dicha deuda no tiene recurso ni garantía de ningún tipo de Realia Business, S.A.

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 147 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 136 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 11 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 61 millones de euros y líneas de financiación presentes y futuras, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), el pago del dividendo acordado, acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en capex de los edificios destinados al arrendamiento , así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

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 2024 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo ascendía a 496.519 miles de euros (516.903 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495789

Miles de euros	Jun-24	dic-23
Entidades de crédito y otros pasivos financieros		
Préstamos garantía hipotecaria	427.341	440.494
Sindicado	427.341	440.494
Préstamos bilaterales	129.000	135.000
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(3.600)	(5.643)
Intereses	4.792	5.125
Derivados	-	(5.252)
Endeudamiento financiero bruto	**557.533**	**569.724**
Tesorería y equivalentes	61.014	52.821
Endeudamiento financiero neto	**496.519**	**516.903**

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

	Jun-24
Ratios endeudamiento Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	26.2%
Ratio Cobertura EBITDA/Gasto financiero	2,5

El fondo de maniobra al cierre de junio de 2024 es negativo por importe de 199.981 miles de euros (en 2023 fue positivo por importe de 207.765 miles de euros), ello debido principalmente al traspaso de 414.197 miles de euros desde pasivos financieros no corrientes a corrientes, procedentes del saldo del préstamo sindicado de la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U., como consecuencia de su vencimiento el 27 de abril de 2025. Actualmente se han iniciado las conversaciones con el banco agente para proceder a su novación, estimándose que se concluirán con éxito.

Riesgos de mercado

Durante el primer semestre de 2024 la actividad económica en España ha mostrado un comportamiento más favorable del inicialmente previsto, según las últimas estimaciones del Banco de España, se espera que en el conjunto de 2024 el PIB crezca a una tasa del 2,3 %. Para los años 2025 y 2026 se proyectan unas tasas de crecimiento medio anual del 1,9 % y el 1,7 %, respectivamente.

La inflación general ha repuntado en el primer semestre de 2024 hasta el 3,4% frente al 3,1% de diciembre de 2023, motivado por un repunte inesperado del precio del petróleo y una mayor resistencia a la baja de la inflación de los servicios, estimando que la inflación general se sitúe en el 3,0% en el promedio de este año. La inflación subyacente continúa moderándose hasta el 3,0% frente al 3,8% de diciembre de 2023. Se estima que para los años 2025 y 2026 continue el proceso de desaceleración de la inflación general hasta el 2,0% y 1,9% respectivamente.

Esta resistencia del proceso desinflacionista ha provocado que la política monetaria aplicada por los Bancos Centrales haya sido más restrictiva y que el proceso de bajada de tipos de interés se ralentice.

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

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495790

- el impacto que la persistencia 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 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.
- A medio y largo plazo, la persistencia de un déficit público elevado es un factor de vulnerabilidad para la economía española, en un contexto de reactivación de las reglas fiscales europeas y de retirada del apoyo del banco central, tanto en materia de tipos como de compra de deuda.
- La evolución del mercado de trabajo donde el envejecimiento de la mano de obra en el sector de la construcción e inmobiliario es muy importante. Esto implica que en los próximos años se deberá hacer frente a un relevo generacional en un contexto de déficit de mano de obra. La formación de sus trabajadores y la inversión en industrializar los procesos constructivos deben ser prioritarios para mejorar la productividad del sector y atenuar, en la medida de lo posible, la escasez de oferta de trabajo.

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

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

a) Mantenimiento de la venta de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha. El mantenimiento de las dificultades en el acceso a la financiación y el incremento de los costes financieros puede provocar que se alarguen los plazos de venta y, consecuentemente, que se produzca un ajuste en los precios.

b) El inicio de los nuevos proyectos estará condicionado por la rentabilidad que ofrezcan, el incremento de los costes de construcción debido al espiral inflacionista que hemos vivido ha impactado en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.

c) Todo el proceso de sostenibilidad que se debe ir incorporando al proceso constructivo inmobiliario, puede tener un impacto en los costes de construcción y consecuentemente en el precio final del producto.

d) La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, en función de donde la demanda quiere situarse y en qué tipo de producto.

e) 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. También 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.

f) Casi nula financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.

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

h) 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

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495791

perseguidos. Las incertidumbres legislativas en el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, está provocando en inversores, promotores y compradores paralización en la toma de decisiones, e incluso algunos de los "players" estén desinvirtiendo en este segmento de actividad. Durante 2023, se aprobó la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, y recoge entre otras modificaciones, la limitación del precio de los alquileres, la creación de un nuevo índice de revisión de precios y la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida.

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

i) 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 seria: 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 (@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).

j) En línea con los expuesto en el punto anterior, 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.

k) Tendencia a la baja en la valoración de los activos inmobiliarios destinados a oficinas no prime, por la bajada en niveles de ocupación y de inversión en este segmento. El resto de activos se espera hayan culminado la penalización en su valoración y se encaminen a una zona de estabilidad o ligero repunte.

l) La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas del Grupo, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía europea para continuar el proceso des inflacionista que permita cambiar la política monetaria generando un mayor dinamismo inversor que provoque la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro.

El Grupo Realia estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla directamente o a través de sus sociedades participadas. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada; pero deberá acometer las actuaciones descritas en el punto j, donde el grupo tiene en marcha un programa de trabajos e inversión en materia de sostenibilidad, rendimiento energético y descarbonización, para que todos sus edificios destinados al alquiler, tengan un óptimo rendimiento energético y la máxima calificación en el certificado de sostenibilidad Breeam en uso. 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 a dichas demandas y al cumplimiento de toda la normativa regulatoria de sostenibilidad , así como a analizar su viabilidad y su rentabilidad, sobre todo estando atentos a los riesgos de incrementos de costes (mano de obra, suministros, cumplimiento de normativas regulatorias....), acometiendo solo los proyectos cuando el riesgo de comercialización, así como el de rentabilidad tengan visibilidad y puedan acotarse. Por último, en el desarrollo y explotación de promociones destinadas al alquiler residencial se debe estar atento a todo el cambio regulatorio y sus 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.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495792

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).

	Miles de euros	
	30.06.2024	**30.06.2023**
Importe neto de la cifra de negocios	52.065	43.958
Otros ingresos de explotación	9.293	9.889
Total Ingresos	**61.358**	**53.847**

13.2 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2024	**30.06.2023**
Sueldos y salarios	2.222	2.285
Cargas Sociales	692	658
Total	**2.914**	**2.943**

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 2024 y 2023, ha sido de 75 (57 hombres y 18 mujeres) y de 76 (58 hombres y 18 mujeres) respectivamente. Al cierre de junio de 2024 y 2023 el número de personas empleadas ascienden a 75 y 78 personas, respectivamente.

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

Al 30 de junio de 2024 y 2023 las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración de Realia Business, S.A., ascendió a 359 y 367 miles de euros respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	30.06.2024	**30.06.2023**
Retribución Fija	-	27
Atenciones Estatutarias	166	180
Otras retribuciones	193	160
Total	**359**	**367**

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

Durante el primer semestre de 2024, la variación respecto a 2023, en los conceptos de retribución fija y otras retribuciones se debe al cambio en el primer semestre de 2023 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.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495793

La Sociedad Dominante tiene contratado a 30 de junio de 2024 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 2024, ha sido de 505 miles de euros para 4 personas (467 miles de euros a 30 de junio de 2023 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 2024:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	**No Corrientes**	**Corrientes**	**Total**
Soinmob Inmob.Española, S.A.U.	-	11	11	-	4.527	4.527	-	-	-
Jezzine Uno, S.L.U.	-	34	34	-	-	-	-	-	-
DDG, S.A.U.	-	6	6	-	-	-	-	-	-
FCyC, S.A.	-	2.803	2.803	-	31.517	31.517	-	109	109
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	3	3	-	309	309
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	50	14	64
Fomento Constr. y Contratas, S.A.	-	(1)	(1)	-	99.865	99.865	27	58	85
FCC Construcción, S.A.	-	3	3	-	-	-	-	2.632	2.632
FCC Medio Ambiente, S.A.U.	-	-	-	-	-	-	-	37	37
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	268	268
Cementos Portland, SA	-	(17)	(17)	-	1	1	132	-	132
As Cancelas S.XXI, S.L.	40.401	6.674	47.075	-	-	-	-	-	-
	40.401	**9.513**	**49.914**	**-**	**135.913**	**135.913**	**209**	**3.427**	**3.636**

(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 2023:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	**No Corrientes**	**Corrientes**	**Total**
Soinmob Inmob.Española, S.A.U.	-	10	10	-	-	-	-	-	-
Jezzine Uno, S.L.U.	-	32	32	-	-	-	-	-	-
DDG, S.A.U.	-	6	6	-	-	-	-	-	-
FCyC, S.A.	-	1.440	1.440	-	80	80	-	87	87
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	6	6	-	420	420
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	49	20	69
Fomento Constr. y Contratas, S.A.	-	-	-	-	99.894	99.894	27	52	79
FCC Construcción, S.A.	-	3	3	-	-	-	-	2.263	2.263
FCC Medio Ambiente, S.A.U.	-	-	-	-	-	-	-	74	74
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	257	257
Cementos Portland, SA	-	-	-	-	1	1	131	-	131
As Cancelas S.XXI, S.L.	40.676	6.509	47.185	-	-	-	-	-	-
	40.676	**8.000**	**48.676**	**-**	**99.981**	**99.981**	**207**	**3.173**	**3.380**

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

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495794

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	
	30.06.2024	30.06.2023
Ingresos por arrendamiento	1.279	1.252
Servicios prestados	2.862	2.034
Otros Ingresos	124	211
Aprovisionamientos	(2.217)	(4.728)
Servicios recibidos	(1.292)	(1.259)
Intereses abonados	160	187
Intereses pagados	(2.509)	(1.307)

Durante el primer semestre de los ejercicios 2024 y 2023, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

Adicionalmente, existen contratos de prestación de servicios entre Realia Business, S.A. y dos miembros del Consejo de Administración que han ascendido en el primer semestre de 2024 a 193 miles de euros, según se refleja en nota 14.

16. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	2.894	2.728
Entregas a cuenta realizadas por clientes en promociones	9.895	4.692
	12.789	**7.420**

(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

FCyC, S.A., filial del Grupo FCC (80,03%), es titular del 76,63% de Realia Business, S.A., cabecera del Grupo Realia.

En la Junta General de Accionistas de FCC celebrada el 27 de junio de 2024, se ha aprobado la escisión parcial financiera de FCC en virtud de la cual la Sociedad traspasará en bloque, sin extinguirse, a Inmocemento, S.A.U. ("Inmocemento"), sociedad íntegramente participada por FCC, dos unidades económicas consistentes la primera en la totalidad de las acciones de FCYC, S.A. ("FCYC") titularidad de FCC que representan el 80,03% del capital social de FCYC y la segunda la totalidad de las acciones de Cementos Portland Valderrivas, S.A. ("Cementos") titularidad de FCC que representan el 99,028% del capital social de Cementos (conjuntamente, el "Patrimonio Escindido"), unidades económicas que Inmocemento adquirirá por sucesión universal, con todos los activos, pasivos, derechos, obligaciones y demás elementos inherentes al Patrimonio Escindido (la "Escisión Parcial").

La Escisión Parcial proyectada está ligada esencialmente a la admisión a negociación de las acciones de Inmocemento en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia (las "**Bolsas de Valores**

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495795

españolas") a través del Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE).

El objeto de la escisión es diferenciar la estrategia, gestión y valoración del nuevo grupo con respecto a FCC y facilitar la percepción y maximización de valor por separado de ambos grupos por los mercados.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495796

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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.U. (participada 100% por Realia Business, S.A.), y a través de las sociedades Planigesa, S.A. (sociedad absorbente de Hermanos Revilla S.A. con una participación directa e indirecta del 87,40%) y de As Cancelas, S.L. (50% de participación directa). Toda la actividad se desarrolla en España.

Estas inversiones financieras representan en torno al 34,8%del total del activo del balance de la sociedad matriz Realia Business, S.A.

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

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

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

c) ALQUILER DE VIVIENDAS RESIDENCIALES: Se ejecuta esta línea de negocio a través de la sociedad VALAISE, S.L.U. participada al 100% por Realia Business, S.A. El Grupo cuenta con una cartera en explotación de 280 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid). La ocupación a 30 de junio de 2024 es del 98,9%.

La Sociedad matriz Realia Business, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo y que entre sus accionistas más significativos se encuentra la sociedad FCyC, S.A., perteneciente al Grupo FCC, la sociedad Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U. y la sociedad Finver Inversiones 2020 S.L.U. con unas participaciones, comunicadas a la CNMV, a 30 de junio de 2024 del 76,63%, del 11,04% y del 5,01%, respectivamente.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

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

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

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

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495797

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

En el primer semestre de 2024:

- En el mes de marzo de 2024 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.

Durante el ejercicio 2023 tuvo lugar la siguiente variación del perímetro:

- 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 supuso ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.

- Con fecha 17 de mayo de 2023, adquirió firmeza el auto de adjudicación a Realia Business S.A. de la participación de Reyal Urbis, S.A. en Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L.U. (1.004 participaciones representativas del 29,99% del capital social) y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tenía con la misma. Tras esta adquisición la Sociedad dominante alcanzó el 96,69% del capital social. La inversión total realizada fue de 3.238 miles de euros (1 euro por la participación y 3.238 miles de euros por el contrato de crédito), de forma que se incrementó el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 66,70% al 96,69%. Esta operación supuso un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 10.180 miles de euros.

- Con fecha 21 de junio de 2023, Realia Business S.A. adquirió las acciones de Inmuebles Carpe, S.A. en la empresa Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2.000, S.L.U. (111 participaciones representativas del 3,32% del capital social) y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tenía con la misma. Tras esta adquisición la Sociedad dominante alcanzó 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 incrementó el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 96,69% al 100%. Esta operación supuso un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 1.126 miles de euros.

- Con fecha 13 de julio de 2023 se fusionaron, con efectos 1 de Enero 2023, las sociedades Hermanos Revilla, S.A. como sociedad absorbente y Boane-2.003, S.A.U. como sociedad absorbida. De esta forma Boane-2003, S.A.U. causó baja en el perímetro de consolidación. Esta operación no ha supuso ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. en el Grupo.

- Con fecha 7 de septiembre de 2023 se fusionaron, con efectos 1 de Enero 2023, las sociedades Planigesa, S.A. como sociedad absorbente y Hermanos Revilla, S.A. como sociedad absorbida. De esta forma Hermanos Revilla, S.A., que en el ejercicio 2022 se integraba al 87,76 %, causó baja en el perímetro de consolidación. Esta operación supuso también, el cambio de porcentaje de integración de la sociedad Planigesa, S.A. en el Grupo, pasando a integrar en un 87,40% cuando hasta este momento lo hacía al 76,00 %. El impacto conjunto de la fusión de Boane-2.003, S.A.U. y Hermanos Revilla, S.A. en Planigesa, S.A. en el patrimonio neto del Grupo fue de una disminución de 165 miles de euros por los gastos de ambas operaciones, 144 miles de euros en la dominante y 21 miles de euros en minoritarios. Así mismo y como consecuencia de esta operación, se produjo un traspaso de reservas de minoritarios a dominante por importe de 865 miles de euros.

3. MAGNITUDES PRINCIPALES 2024

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el primer semestre de 2024 de 61,36 M.€, frente a los 53,85 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2023 (+13,9%).

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495798

- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2023, ha sido:

Patrimonio:	44,53 M.€ (+0,1%)
Promociones:	13,96 M.€ (+89,9%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 2,87 M.€ (+41,4% respecto a junio 2023).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos ha sido del 0,1% que se justifica por los mayores ingresos en la actividad Build to Rent (BTR) (+0,99 M.€), contrarrestado por (-0,93 M.€) debido al efecto neto de la actualización de rentas y a una menor ocupación de activos de uso terciario por -1,4%, respecto de junio de 2023.

En el área de promoción, los ingresos han aumentado un 89,9% (+6,61 M.€) respecto a junio de 2023, que se justifica por el incremento de las unidades entregadas y del precio medio las mismas.

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

El incremento de los ingresos por prestación de servicios y otros ha sido del +41,4% (0,84 M.€), es debido al aumento de los honorarios de gestión y comercialización por el incremento en las reservas/ventas de las promociones comercializadas a terceros.

- Los gastos operacionales han alcanzado 26,26 M.€ con un incremento del 13,7% respecto a junio de 2023 (23,09 M. €); que se justifica mayoritariamente por el mayor coste de las unidades entregadas (2,86 M. €).

- Los gastos generales se sitúan en 2,53 M.€, con una disminución del 13,4% respecto al mismo periodo del 2023 (2,92 M.€), motivado por la mayor facturación de prestación de servicios a terceros; contrarrestando el efecto de la inflación y el incremento de costes laborales.

- Respecto a las provisiones, en el primer semestre de 2024 se ha producido una dotación neta de -0,84 M.€, frente a una reversión neta de +1,20 M.€ en el mismo periodo de 2024. Los movimientos más significativos son:

  1. Reversión, de las provisiones asociadas a las entregas del producto terminado residencial por importe de 0,41 M.€., frente a las revertidas en el mismo periodo de 2023 (1,03 M.€).
  2. Dotación de provisión de existencias (suelos) por importe de -1,30 M.€., frente a la reversión realizada en el mismo periodo de 2023 (0,35 M.€).
  3. Reversión por riesgos (clientes, litigios, garantía decenal del producto entregado, etc.) por importe de 0,05 M.€, frente a la dotación realizada en el mismo periodo de 2023 (-0,18 M.€).

- El Resultado Bruto de Explotación – "EBITDA Ajustado" (incluye las provisiones asociadas al activo circulante por importe de -0,84 M.€), aumenta un 9,3%, situándose en 31,73 M.€, frente a los 29,04 M.€ del primer semestre de 2023, debido a la mejora en los márgenes tanto en la actividad de promoción como en el área de patrimonio.

  Sin considerar el impacto de las provisiones asociadas al activo circulante, el EBITDA se situaría en 32,57 M.€ (+17,0%), frente a los 27,83 M.€ de junio de 2023.

- 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 2024, ha supuesto un resultado positivo de 1,86 M.€ (+0,3% variación valor respecto a dic. 2023), frente a los 15,03 M.€ negativos en el primer semestre de 2023. Esta valoración sigue afectada por los altos tipos de interés que han conllevado un alza de las yields exigidas por los inversores para determinadas tipologías activos en alquiler. La valoración de los activos en BtR ha supuesto un incremento de 12,1 M.€ que ha contrarrestado la pérdida de valor de otros activos (oficinas principalmente).

- El resultado financiero en el primer semestre de 2024 ha sido negativo por importe de 11,89 M.€, frente a un

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495799

importe negativo de 7,97 en el mismo periodo de 2023. Esta variación negativa interanual de 3,92 M.€, se justifica por un incremento de 2,79 M.€ de coste financiero ordinario debido al incremento de los tipos de interés por el alza del euribor y la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo, así como por 1,13 M.€ de resultado financiero extraordinario positivo producido en 2023.

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros atípicos u extraordinarios, el resultado financiero ordinario del Grupo en el primer semestre de 2024, este hubiera alcanzado el importe de -11,89 M.€ frente a los -9,10 M.€ del mismo periodo de 2023, lo cual supone un incremento del 30,7%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada al euribor y la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo.

- En resumen, el beneficio antes de impuestos a junio de 2024 asciende a 22,88 M.€, frente a los 7,13 M.€. en el mismo periodo de 2023 (+220,9%). Este incremento se origina principalmente por:
  1. Mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales (+16,89 M.€).
  2. Al mayor "EBITDA Ajustado" (+2,69 M.€), que se origina por la mejora en los márgenes de todas sus actividades.
  3. Y al incremento del resultado financiero negativo como consecuencia del encarecimiento del coste financiero motivado por el alza del euribor, la finalización de coberturas de tipo de interés y por los ingresos financieros extraordinarios en el primer semestre de 2023 (-3,92 M.€).
- El BDI a 30 de junio de 2024 se sitúa en 18,36 M.€, lo que supone un incremento del 205,0% respecto a los 6,02 M.€ del mismo periodo de 2023, donde destaca el impacto de la variación positiva por valoración de activos patrimoniales una vez deducidos los impuestos (+12,76 M.€), además de lo expuesto en los puntos anteriores.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 17,64 M.€ a 30 de junio de 2024, un 219,6% superior al obtenido en el mismo periodo del primer semestre anterior (5,52 M.€), destacando el impacto de la variación positiva de la valoración de activos patrimoniales deducidos los impuestos y socios minoritarios (+12,43 M.€).

ENDEUDAMIENTO

- A 30 de junio de 2024, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 496,52 M.€, frente a los 507,73 M.€ de junio de 2023 (-2,2%).
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 557,53 M.€ a 30 de junio de 2024, frente a los 537,79 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2023 (+3,7%), y una tesorería y equivalentes a 30 de junio de 2024 que asciende a 61,01 M.€, frente a los 30,06 M.€ de junio de 2023 (+ 103,0%); que se destinará: al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, la realización de capex de los actuales activos que permitan cubrir las exigencias de los arrendatarios en cuanto a sostenibilidad y bienestar (tecnología, salud laboral...) y al desarrollo de nuevos proyectos.
- El resultado financiero en el primer semestre de 2024 ha sido negativo por importe de 11,89 M.€, frente a un importe negativo de 7,97 en el mismo periodo de 2023. Esta variación negativa interanual de 3,92 M.€, se justifica por un incremento de 2,79 M.€ de coste financiero ordinario debido al incremento de los tipos de interés por el alza del euribor y la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo, así como por 1,13 M.€ de resultado financiero extraordinario positivo producido en 2023

  Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros atípicos u extraordinarios, el resultado financiero ordinario del Grupo en el primer semestre de 2024, este hubiera alcanzado el importe de -11,89 M.€ frente a los -9,10 M.€ del mismo periodo de 2023, lo cual supone un incremento del 30,7%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada al euribor y la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo.

- El tipo medio ponderado de los préstamos se sitúa en el 5,02% a 30 de junio de 2024, frente al 2,88% (incluyendo derivados) en el mismo periodo del año 2023.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495800

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos del área patrimonial por alquileres de los inmuebles de Realia ascienden a 44,53 M.€ al 30 de junio de 2024, con un aumento del 0,1% respecto al mismo periodo del primer semestre precedente (44,47 M.€.), que se justifica: por los mayores ingresos en la actividad Build to Rent (BTR) (+0,99 M.€), contrarrestado por (-0,93 M.€) debido al efecto neto de la actualización de rentas y a una menor ocupación de activos de uso terciario por -1,4%, respecto de junio de 2023.

- La ocupación global de los inmuebles de uso terciario en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), se sitúa en el 90,9% a junio de 2024 frente al 92,3% de junio 2023.

- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 30 de junio de 2024 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid), frente a las 128 viviendas en explotación en el mismo periodo de 2023.

  La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Built to Rent (BTR) se sitúa a junio de 2024 en un 98,9%, frente al 100,0% de junio 2023.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 30 de junio de 2024 se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado 26,5 unidades por un importe de 13,49 M. €, frente a las 23,5 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2023 por importe de 6,67 M.€. Este incremento del 102,2% se justifica por la diferencia entre los precios medios de las unidades entregadas, siendo de 0,51 M.€ en junio de 2024, frente a 0,28 M.€ de junio de 2023.

- Realia cuenta a 30 de junio de 2024 con un stock de 544,0 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 187,5 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 6.925.735 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.710.671 m².

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.552,5 M.€ a junio de 2024; frente a los 1.548,5 M.€ de diciembre 2023 (+0,3%).

  Las valoraciones de los activos patrimoniales siguen afectadas por los altos tipos de interés que han conllevado un alza de las yields exigidas por los inversores para determinadas tipologías activos en alquiler. La valoración de los activos en BtR ha supuesto un incremento de 12,1 M.€ que ha contrarrestado la pérdida de valor de otros activos (oficinas principalmente).

- Las inversiones realizadas en el primer semestre 2024 por importe de 2,17 M.€, se corresponden con activos en renta (incluye inversiones de la sociedad As Cancelas XXI consolidada por el método de la participación). Si estas inversiones no se hubieran realizado y homogeneizamos los activos existentes a junio de 2024, el valor razonable de los activos patrimoniales aumentaría 0,12% (+1,86 M.€)

- Los activos en renta incluyen tres inmuebles residenciales destinado a la actividad de alquiler ubicados en el término municipal de Tres Cantos cuya valoración conjunta ha ascendido a 87,7 M.€, con un incremento respecto a dic. 2023 del 16,0%.

- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 345,6 M.€ a junio de 2024, frente a la valoración de diciembre de 2023 que alcanzó la cifra de 348,0 M.€ (-0,7%). Si homogeneizamos los activos existentes a junio de 2024 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado), el valor razonable de los activos residenciales disminuiría 0,06% (-0,2 M.€).

TIMBRE DEL ESTADO

OP1495801

CLASE 8.ª

Las principales variaciones de los activos residenciales son:

- Inversiones realizadas en suelo durante el primer semestre 2024 por importe de 0,9 M.€.
- Inversiones realizadas en las promociones en curso durante el primer semestre 2024 por importe de 10,2 M.€.
- Disminución de la valoración del producto en stock por las entregas realizadas en el primer semestre de 2024, por importe de 13,26 M.€.

- El 82% del GAV total corresponde al negocio patrimonial (1.552,5 M. €) y el 18% restante al negocio residencial (345,6 M. €)
- El valor de liquidación neto (NNAV), a junio de 2024, tras el reconocimiento de un dividendo de 0,05 € acción acordada en la Junta General de Junio 2024, es de 1.156 M. € frente a 1.185 M.€ de diciembre de 2023. En términos unitarios se sitúa en 1,43 euros por acción, un 2,1% inferior al valor de diciembre de 2023, que era de 1,46 euros por acción. Sin tener en cuenta este dividendo el NNAV por acción seria de 1,48 euros por acción.

DATOS BURSATILES

Los principales parámetros bursátiles de la Sociedad dominante Realia Business, S.A. en el primer semestre de 2024 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre Junio 2024(€ / acción)	0,96
Cotización al cierre 2023 (€/ acción)	1,06
Variación de cotización (%)	-9,4%
Capitalización bursátil al cierre 06 2024(millones €)	790,74
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,08
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,92
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,026
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	1.776
Volumen medio diario de contratación (acciones)	1.011

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 2024 y durante 2023 no se han realizado adquisiciones ni ventas de acciones por parte de la matriz del grupo. Al 31 de diciembre de 2023 el precio medio de adquisición unitario era de 0,82 euros.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2024, se ha aprobado la reducción de capital social en un importe máximo de 2.202 miles de euros, mediante la amortización de un máximo de 9.176.469 acciones propias

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.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495802

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.

EBITDA (Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)	**miles de euros**	
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:	**jun-24**	**jun-23**
+ Resultado de explotación	31.652	28.922
+ Dotación amortización	77	106
+/- Variación provisiones tráfico	846	-1.203
	32.575	**27.825**

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**	
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:	**jun-24**	**jun-23**
+ Resultado de explotación	31.652	28.922
+ Dotación amortización	77	106
	31.729	**29.028**

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***	
Datos balance de situación	**jun-24**	**2023**
+ Deudas entidades de crédito no corrientes	27.498	408.897
- Activos por derivados no corriente	-	-
+ Deudas entidades de crédito corrientes	430.170	66.185
- Activos por derivados corriente	-	5.252
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	61.014	52.821
	396.654	**417.009**

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495803

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

Endeudamiento Financiero sin origen bancario	**miles de euros**	
Datos balance de situación	**jun-24**	**2023**
+ Deudas financieras con empresas del Grupo	99.865	99.894
+ Dividendo activo a pagar empresas del Grupo	35.964	-
+ Dividendo activo a pagar ajenos al Grupo	4.590	-
+ Otras Deudas (proveedores de inmovilizado, fianzas...)	4.058	6.287
	144.477	**106.181**

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-24	**2023**
Patrimonio neto atribuido a dominante	1.141,31	1.167,54
+ Plusvalías netas de existencias	15,00	16,90
	1.156,31	**1.184,44**

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-24**	**2023**
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) bancario	396.654	417.009
GAV Valor de reposición de activos	1.944.555	1.943.531
	20,40%	**21,46%**

Total deuda financiera:

Loan to Value (LTV)	**miles de euros**	
Cociente entre	**jun-24**	**2023**
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) total	541.131	523.190
GAV Valor de reposición de activos	1.944.555	1.943.531
	27,83%	**26,92%**

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495804

GAV (Valor de Liquidación):

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

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

Valoración expertos independientes		
	millones de euros	
GAV. Valor de Reposición	**jun-24**	**2023**
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB	1.605,99	1.604,53
Valor de tasación de activos TINSA	338,56	339,00
	1.944,55	**1.943,53**
- Costes de transacción	**millones de euros**	
	jun-24	**2023**
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB	46,50	47,05
	46,50	**47,05**
GAV. Valor de Liquidación.	**millones de euros**	
	jun-24	**2023**
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB	1.559,49	1.557,48
Valor de tasación de activos TINSA	338,56	339,00
Total	**1.898,05**	**1.896,48**

Conciliación con Cuentas Anuales Consolidadas		
	millones de euros	
GAV. Valor de Liquidación.	**jun-24**	**2023**
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB (1)	**1.559,49**	**1.557,48**
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-50,60	-50,60
- Valoración de inmovilizado material (autoconsumo)	-7,61	-
- Valoración de existencias R Ellis	-4,78	-6,80
+ Valor contable de Anticipos de inversiones inmobiliarias no valorados	1,86	1,86
Valor de mercado Inversiones Inmobiliarias Cuentas Anuales del Grupo	**1.498,36**	**1.501,94**
Valor de tasación de activos de promoción TINSA (2)	**338,56**	**339,00**
- Valoración existencias R Ellis	4,78	6,80
Valor de mercado de Existencias Cuentas Anuales del Grupo	**343,34**	**345,80**
Total GAV. Valor de Liquidación (1+2)	**1.898,05**	**1.896,48**

5. DESCRIPCION 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

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495805

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.

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgos financieros

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

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

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

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo Realia Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago, actualmente el Grupo no tiene deudas por este motivo. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo se incrementó por la incertidumbre del Covid-19 y el Grupo tomo medidas de apoyo a los arrendatarios para dar continuidad a sus negocios, ya durante 2023 y 2024 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 y de dudoso cobro ha ascendido a 2.084 miles de euros al cierre de junio frente a 2.841 miles de euros de diciembre de 2023, y no se estima problemas que hagan pensar en variaciones significativas a corto plazo.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo ha mantenido hasta su fecha de vencimiento, es decir 27 de abril de 2024 los contratos de cobertura de tipos de interés con 4 de las 5 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio, S.L.U. por importe de 427.341 millones de euros. El importe total cubierto es del 73,9% del saldo vivo del préstamo; al 30 de junio de 2024 no existe cobertura (a diciembre de 2023 ascendía a 340.949 miles de euros). El tipo de instrumento de cobertura era un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495806

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 tras la finalización de las negociaciones encaminadas a la refinanciación de la deuda asociada al área Patrimonial, cuyo vencimiento es Abril 2025.

Durante el primer semestre de 2024, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 3.412 miles de euros (3.287 positivos en igual periodo del ejercicio 2023) y negativo en el patrimonio neto de 2.488 miles de euros (1.809 miles de euros negativos en el primer semestre de 2023).

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre del primer semestre de 2024 y el ejercicio 2023, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	Jun-24	**%**	**Dic-23**	**%**
Deuda a tipo de interés fijo	-	-	344.213	60%
Deuda a tipo de interés variable	556.341	100%	231.281	40%
Total Deuda Financiera (*)	**556.341**	**100%**	**575.494**	**100%**

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

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

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

	Millones €	
Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)	+1%	-0,25%
Gasto financiero al coste medio	+5,6	-1,4
Variación en cobertura		
Impacto en Resultado:	-	-
Impacto en Patrimonio	-	-

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.

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.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495807

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 2024 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra negativo por importe 199.981 y positivo de 207.765 miles de euros a cierre del ejercicio 2023. Dicho fondo de maniobra negativo se debe principalmente al: 1) vencimiento en abril de 2025 del préstamo sindicado de la sociedad Realia Patrimonio por importe de 427.341 miles de euros y cuya novación se estima se produzca en el último trimestre del ejercicio; 2) vencimiento de dos préstamos con empresas de grupo, Fomento de Construcciones y Contratas, por importe conjunto de 99.000 miles de euros, ambos préstamos contemplan renovaciones tácitas a su vencimiento. Si a esa fecha, no se ha llegado a un acuerdo de una nueva estructura financiera con acreedores financieros (actuales o nuevos), o no ha sido posible la incorporación de nuevas fuentes de financiación, el Grupo, en esos supuestos tendría un problema de liquidez. Sin embargo, dado la calidad de los activos inmobiliarios de la Sociedad participada prestados en garantía, tal y como se menciona en la Nota 5, así como la estructura del accionariado de la compañía, ver nota 8.1, hacen previsible que el citado proceso de financiación termine con éxito. En cualquier caso, dicha deuda no tiene recurso ni garantía de ningún tipo de Realia Business, S.A.

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 147 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 136 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 11 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 61 millones de euros y líneas de financiación presentes y futuras, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), el pago del dividendo acordado, acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en capex de los edificios destinados al arrendamiento , así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

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 2024 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo ascendía a 496.519 miles de euros (516.903 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	**Jun-24**	**dic-23**
Entidades de crédito y otros pasivos financieros		
Préstamos garantía hipotecaria	427.341	440.494
Sindicado	427.341	440.494
Préstamos bilaterales	129.000	135.000
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(3.600)	(5.643)
Intereses	4.792	5.125
Derivados	-	(5.252)
Endeudamiento financiero bruto	**557.533**	**569.724**
Tesorería y equivalentes	61.014	52.821
Endeudamiento financiero neto	**496.519**	**516.903**

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495808

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

	Jun-24
Ratios endeudamiento Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	26,2%
Ratio Cobertura EBITDA/Gasto financiero	2,5

El fondo de maniobra al cierre de junio de 2024 es negativo por importe de 199.981 miles de euros (en 2023 fue positivo por importe de 207.765 miles de euros), ello debido principalmente al traspaso de 414.197 miles de euros desde pasivos financieros no corrientes a corrientes, procedentes del saldo del préstamo sindicado de la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U., como consecuencia de su vencimiento el 27 de abril de 2025. Actualmente se han iniciado las conversaciones con el banco agente para proceder a su novación, estimándose que se concluirán con éxito.

Riesgos de mercado

Durante el primer semestre de 2024 la actividad económica en España ha mostrado un comportamiento más favorable del inicialmente previsto, según las últimas estimaciones del Banco de España, se espera que en el conjunto de 2024 el PIB crezca a una tasa del 2,3 %. Para los años 2025 y 2026 se proyectan unas tasas de crecimiento medio anual del 1,9 % y el 1,7 %, respectivamente.

La inflación general ha repuntado en el primer semestre de 2024 hasta el 3,4% frente al 3,1% de diciembre de 2023, motivado por un repunte inesperado del precio del petróleo y una mayor resistencia a la baja de la inflación de los servicios, estimando que la inflación general se sitúe en el 3,0% en el promedio de este año. La inflación subyacente continúa moderándose hasta el 3,0% frente al 3,8% de diciembre de 2023. Se estima que para los años 2025 y 2026 continue el proceso de desaceleración de la inflación general hasta el 2,0% y 1,9% respectivamente.

Esta resistencia del proceso desinflacionista ha provocado que la política monetaria aplicada por los Bancos Centrales haya sido más restrictiva y que el proceso de bajada de tipos de interés se ralentice.

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

- el impacto que la persistencia 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 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.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495813

- A medio y largo plazo, la persistencia de un déficit público elevado es un factor de vulnerabilidad para la economía española, en un contexto de reactivación de las reglas fiscales europeas y de retirada del apoyo del banco central, tanto en materia de tipos como de compra de deuda.
- La evolución del mercado de trabajo donde el envejecimiento de la mano de obra en el sector de la construcción e inmobiliario es muy importante. Esto implica que en los próximos años se deberá hacer frente a un relevo generacional en un contexto de déficit de mano de obra. La formación de sus trabajadores y la inversión en industrializar los procesos constructivos deben ser prioritarios para mejorar la productividad del sector y atenuar, en la medida de lo posible, la escasez de oferta de trabajo.

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

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

a) Mantenimiento de la venta de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha. El mantenimiento de las dificultades en el acceso a la financiación y el incremento de los costes financieros puede provocar que se alarguen los plazos de venta y, consecuentemente, que se produzca un ajuste en los precios.

b) El inicio de los nuevos proyectos estará condicionado por la rentabilidad que ofrezcan, el incremento de los costes de construcción debido al espiral inflacionista que hemos vivido ha impactado en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.

c) Todo el proceso de sostenibilidad que se debe ir incorporando al proceso constructivo inmobiliario, puede tener un impacto en los costes de construcción y consecuentemente en el precio final del producto.

d) La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, en función de donde la demanda quiere situarse y en qué tipo de producto.

e) 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. También 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.

f) Casi nula financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.

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

h) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas en el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, está provocando en inversores, promotores y compradores paralización en la toma de decisiones, e incluso algunos de los "players" estén desinvirtiendo en este segmento de actividad. Durante 2023, se aprobó la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, y recoge entre otras modificaciones, la limitación del precio de los alquileres, la creación de un nuevo índice de revisión de precios y la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida.

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

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495814

i) 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 seria: 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 (@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).

j) En línea con los expuesto en el punto anterior, 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.

k) Tendencia a la baja en la valoración de los activos inmobiliarios destinados a oficinas no prime, por la bajada en niveles de ocupación y de inversión en este segmento. El resto de activos se espera hayan culminado la penalización en su valoración y se encaminen a una zona de estabilidad o ligero repunte.

l) La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas del Grupo, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía europea para continuar el proceso des inflacionista que permita cambiar la política monetaria generando un mayor dinamismo inversor que provoque la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro.

El Grupo Realia estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla directamente o a través de sus sociedades participadas. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada; pero deberá acometer las actuaciones descritas en el punto j, donde el grupo tiene en marcha un programa de trabajos e inversión en materia de sostenibilidad, rendimiento energético y descarbonización, para que todos sus edificios destinados al alquiler, tengan un óptimo rendimiento energético y la máxima calificación en el certificado de sostenibilidad Breeam en uso. 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 a dichas demandas y al cumplimiento de toda la normativa regulatoria de sostenibilidad , así como a analizar su viabilidad y su rentabilidad, sobre todo estando atentos a los riesgos de incrementos de costes (mano de obra, suministros, cumplimiento de normativas regulatorias....), acometiendo solo los proyectos cuando el riesgo de comercialización, así como el de rentabilidad tengan visibilidad y puedan acotarse. Por último, en el desarrollo y explotación de promociones destinadas al alquiler residencial se debe estar atento a todo el cambio regulatorio y sus 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.

6. HECHOS POSTERIORES

FCyC, S.A., filial del Grupo FCC (80,03%), es titular del 76,63% de Realia Business, S.A., cabecera del Grupo Realia.

En la Junta General de Accionistas de FCC celebrada el 27 de junio de 2024, se ha aprobado la escisión parcial financiera de FCC en virtud de la cual la Sociedad traspasará en bloque, sin extinguirse, a Inmocemento, S.A.U. ("Inmocemento"), sociedad íntegramente participada por FCC, dos unidades económicas consistentes la primera en la totalidad de las acciones de FCYC, S.A. ("FCYC") titularidad de FCC que representan el 80,03% del capital social de FCYC y la segunda la totalidad de las acciones de Cementos Portland Valderrivas, S.A. ("Cementos") titularidad de FCC que representan el 99,03% del capital social de Cementos (conjuntamente, el "Patrimonio

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495815

Escindido"), unidades económicas que Inmocemento adquirirá por sucesión universal, con todos los activos, pasivos, derechos, obligaciones y demás elementos inherentes al Patrimonio Escindido (la "Escisión Parcial").

La Escisión Parcial proyectada está ligada esencialmente a la admisión a negociación de las acciones de Inmocemento en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia (las "**Bolsas de Valores españolas**") a través del Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE).

El objeto de la escisión es diferenciar la estrategia, gestión y valoración del nuevo grupo con respecto a FCC y facilitar la percepción y maximización de valor por separado de ambos grupos por los mercados.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

OP1495816

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

OP1495818

CLASE 8.ª

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

Los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión Intermedio, correspondiente al período de seis meses, terminado el 30 de junio de 2024, han sido aprobados por el Consejo de Administración de Realia Business, S.A. en su sesión de 29 de julio de 2024, con la asistencia y voto favorable de todos los Sres. Consejeros, lo cuales se relacionan más abajo. Al haber asistido parte de los Consejeros por videoconferencia, dichos Estados Financieros solo se suscriben por los Consejeros que han asistido presencialmente, quienes firman la presente hoja, si bien en el Acta de la reunión figura el voto favorable y unánime de todos los Consejeros a su aprobación. Dichos Estados Financieros se identifican por ir extendidos en el reverso de 48 hojas de papel timbrado numeradas correlativamente del nº OP1495765 al OP1495808 y OP1495813 al OP1495816, todos ellos inclusive, y la presente hoja nº OP1495818.

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

Dª ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical

Dª ALICIA ALCOCER KOLPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical

Dª XIMENA CARAZA CAMPOS
Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente

D. ELÍAS FERERES CASTIEL
Vocal del Consejo de Administración
Consejero independiente

En Madrid, 29 de julio de 2024.

Fdo.: Jesús Rodrigo Fernández
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN