

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

**REALIA BUSINESS, S.A. y Sociedades Dependientes
Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022**

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Realia Business, S.A.:

Informe sobre los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Realia Business, S.A. (la Sociedad dominante) y sus Sociedades Dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de inversiones inmobiliarias y existencias

Descripción El Grupo cuenta al 31 de diciembre de 2022 con inversiones inmobiliarias y existencias por importe de 1.509.154 miles de euros y 352.760 miles de euros, respectivamente, que se corresponden, en el caso de las inversiones inmobiliarias, fundamentalmente con edificios de oficinas y centros comerciales mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler o para obtener una plusvalía en su venta futura, y, en el caso de existencias, con terrenos, promociones en curso y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

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

Al cierre del ejercicio, la Dirección del Grupo determina el valor razonable o de realización utilizando para ello las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors "RICS" para las inversiones inmobiliarias y existencias. La determinación de estos valores requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes. El detalle de las diferentes metodologías y las principales hipótesis empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad, se encuentran desglosados en las Notas 10 y 13 de la memoria consolidada.

Hemos considerado esta área como una cuestión clave de nuestra auditoría dada la significatividad de los importes y la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las hipótesis consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos para las inversiones inmobiliarias, y los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización utilizadas para estimar los flujos futuros asociados a los suelos en los cálculos para las existencias.

**Nuestra
respuesta**

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

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

Recuperabilidad de activos por impuesto diferidos

Descripción Según se indica en la Nota 21 de la memoria consolidada adjunta, al 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene registrados activos por impuestos diferidos por importe de 99.803 miles de euros.

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

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

**Nuestra
respuesta**

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

- ▶ Entendimiento de los procesos establecidos por la Dirección del Grupo para la evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos, incluyendo la evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes.
- ▶ Revisión, en colaboración con nuestros especialistas fiscales, de las hipótesis empleadas por la Dirección del Grupo en el proceso de estimación de la probabilidad de generar por el Grupo suficientes beneficios fiscales futuros en base a presupuestos, evolución del negocio y experiencia histórica, manteniendo a estos efectos reuniones con la Dirección del Grupo.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022 cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante, y no forma parte integrante de los estados financieros consolidados.

Nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros consolidados no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a. Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b. Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con los estados financieros consolidados, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de los estados financieros consolidados del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y del comité de auditoría y control en relación con los estados financieros consolidados

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular los estados financieros consolidados adjuntos, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El comité de auditoría y control de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de los estados financieros consolidados.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Nos comunicamos con el comité de auditoría y control de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al comité de auditoría y control de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al comité de auditoría y control de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2022 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen los estados financieros consolidados del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de Realia Business, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2022 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE). A este respecto el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión consolidado.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de los estados financieros consolidados incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de los estados financieros consolidados que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con los estados financieros consolidados auditados, y éstos se presentan y han sido marcados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

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

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el comité de auditoría y control de la Sociedad dominante de fecha 22 de febrero de 2023.

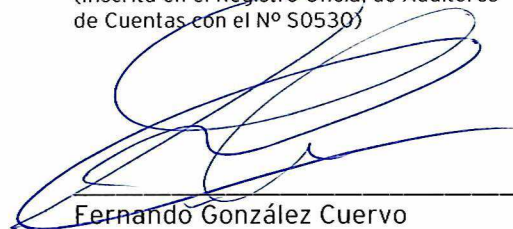
Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2021 nos nombró como auditores del Grupo por un período de un año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/23/02712
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

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



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

22 de febrero de 2023

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2022

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Miles de euros)

ACTIVO	31/12/2022	31/12/2021		31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO (Nota 16):		
Activos intangibles (Nota 8)	42	69	Capital social	196.864	196.864
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	633	2.051	Prima de emisión	528.492	528.492
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	1.509.154	1.468.782	Reservas	394.678	332.744
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	38.622	37.253	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(7.526)	(7.526)
Activos financieros no corrientes (Nota 14.2)			Ajustes por valoración	6.435	(4.326)
Créditos no corrientes a empresas asociadas	-	9.700	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	58.139	57.861
Derivados (Nota 19)	4.540	-	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	1.177.082	1.104.109
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	99.803	109.821	Intereses minoritarios (Nota 17)	75.876	76.732
Otros activos no corrientes (Nota 14.3)	9.252	9.517	Total Patrimonio Neto	1.252.958	1.180.841
Total activo no corriente	1.662.046	1.637.193			
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Provisiones no corrientes (Nota 18)	18.224	15.740
			Pasivos financieros no corrientes: (Nota 19)		
			Deudas con entidades de crédito	465.677	497.123
			Derivados	-	2.289
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	193.613	183.591
			Otros pasivos no corrientes (Nota 20.a)	15.241	17.178
			Total pasivo no corriente	692.755	715.921
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Existencias (Nota 13)	352.760	352.075	Provisiones corrientes (Nota 18)	508	516
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14.1)			Pasivos financieros corrientes: (Nota 19)		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10.102	7.990	Deudas con entidades de crédito	25.896	1.083
Otros deudores	2.178	3.367	Derivados	-	2.386
Activos por impuesto corriente (Notas 21 y 14.1)	9.297	5.733	Otros pasivos financieros corrientes	84.264	129.693
Activos financieros corrientes (Nota 14.2)			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20.b)		
Créditos corrientes a empresas asociadas	8.201	-	Proveedores	16.071	13.004
Derivados (Nota 19)	6.870	-	Otros acreedores	18.297	14.732
Otros activos financieros corrientes	832	1.377	Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	-	4.685
Otros activos corrientes (Nota 14.3)	4.296	4.310	Otros pasivos corrientes (Nota 20.d)	1.482	1.280
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	35.649	52.096	Total pasivo corriente	146.518	167.379
Total activo corriente	430.185	426.948			
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.092.231	2.064.141
TOTAL ACTIVO	2.092.231	2.064.141			

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2022

(Miles de euros)

	2022	2021
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23.a)	113.336	161.815
Otros ingresos de explotación (Nota 23.b)	20.859	18.260
Exceso de provisiones	-	22
Variación de existencias de productos terminados o en curso (Nota 23.c)	6.846	(40.335)
Aprovisionamientos (Nota 23.c)	(54.848)	(34.957)
Gastos de personal (Nota 23.d)	(5.360)	(5.763)
Otros gastos de explotación (Nota 23.c)	(31.858)	(33.972)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 23.j)	24.298	2.914
Resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias	997	-
Dotación a la amortización (Notas 8 y 9)	(322)	(292)
Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado (Notas 8 y 9)	(44)	(8)
Otros resultados	143	(7)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	74.047	67.677
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Notas 4.aa y, 10 y 23.f)	11.559	38.073
Ingresos financieros (Nota 23.g)	2.733	675
Gastos financieros (Nota 23.g)	(14.627)	(14.206)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros (Nota 23.g)	3.137	(234)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 23.g y 23.i)	806	190
RESULTADO FINANCIERO	(7.951)	(13.575)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11 y 23.e)	2.585	1.339
Resultado por deterioro	1	(1)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	80.241	93.513
Impuestos sobre beneficios (Nota 21)	(18.769)	(22.089)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	61.472	71.424
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	61.472	71.424
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 23.h)	58.139	57.861
Intereses minoritarios (Nota 17 y 23.h)	3.333	13.563
Beneficio por acción:		
De operaciones continuadas € / acción		
Básico	0,072	0,071
Diluido	0,072	0,071

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2022.

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

(Miles de euros)

	2022	2021
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	61.472	71.424
<i>Otro resultado global que podrá ser reclasificado a la cuenta de pérdidas y ganancias en ejercicios posteriores:</i>		
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por coberturas de flujos de efectivo	13.117	947
Diferencias de conversión	1	(54)
Efecto impositivo	(3.279)	(237)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	9.839	656
TRANSFERENCIA A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por cobertura de flujos de efectivo	1.230	2.526
Diferencias de conversión	-	-
Efecto impositivo	(308)	(631)
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	922	1.895
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	72.233	73.975
a) Atribuidos a la Sociedad Dominante	68.900	60.412
b) Atribuidos a intereses minoritarios	3.333	13.563

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado del resultado global consolidado del ejercicio 2022.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

(Miles de euros)

	Miles de euros											
	Capital social (Nota 16)	Prima de emisión (Nota 16)	Reservas de la sociedad dominante (Nota 16)	Acciones propias (Nota 16)	Reservas de consolidación (Nota 16)	Coberturas	Diferencias conversión	Revaloriz. de activos (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Patrimonio atribuido a los accionistas de la sociedad dominante	Intereses minoritarios (Nota 17)	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2020	196.864	528.492	(135.336)	(7.526)	452.954	(5.226)	(1.651)	5.067	2.113	1.035.751	238.033	1.273.784
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	2.605	(54)	-	57.861	60.412	13.563	73.975
Distribución del resultado 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reservas	-	-	(9.751)	-	11.864	-	-	-	(2.113)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(113)	(113)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	7.944	-	-	-	-	7.944	(174.751)	(166.807)
Otros movimientos	-	-	-	-	5.069	-	-	(5.067)	-	2	-	2
Saldos al 31 de diciembre de 2021	196.864	528.492	(145.087)	(7.526)	477.831	(2.621)	(1.705)	-	57.861	1.104.109	76.732	1.180.841
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	10.760	1	-	58.139	68.900	3.333	72.233
Distribución del resultado 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reservas	-	-	22.776	-	35.085	-	-	-	(57.861)	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.089)	(3.089)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	(61)	-	-	-	-	(61)	(1.639)	(1.700)
Otros movimientos	-	-	-	-	4.134	-	-	-	-	4.134	539	4.673
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

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2022.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

(Miles de euros)

	2022	2021
Resultados antes de impuestos	80.241	93.513
Ajustes del resultado	(31.509)	(29.710)
a) Amortización del inmovilizado (Notas 8 y 9)	322	292
b) Otros ajustes del resultado	(31.831)	(30.002)
1. Variación de valor inversiones inmobiliarias (Nota 23.f)	(11.559)	(38.073)
2. Variación de provisiones de tráfico (Nota 23.j)	(24.298)	(2.914)
3. Ingresos financieros (Nota 23.g)	(2.733)	(675)
4. Gastos financieros (Nota 23.g)	14.627	14.206
5. Resultados entidades método de la participación	(2.585)	(1.339)
6. Otros	(5.283)	(1.207)
Cambios en el capital corriente	28.642	40.647
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes (Notas 13 y 14)	21.691	48.377
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 20)	6.951	(7.730)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(7.133)	(5.446)
a) Cobro de dividendos (Nota 11)	1.217	820
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(12.124)	(7.527)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	3.774	1.261
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	70.241	99.004
Pago por inversiones:	(16.923)	(7.835)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	(16.828)	(7.684)
c) Otros activos financieros	(95)	(151)
Cobros por desinversiones:	1.411	43.722
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	1.051	43.305
c) Otros activos financieros (Nota 14.2)	360	417
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	5.583	(2.328)
a) Cobros de intereses (Nota 14.2)	2.732	675
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	2.851	(3.003)
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	(9.929)	33.559
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	(1.706)	(189.074)
c) Adquisición (Nota 16)	(1.706)	(189.074)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(62.505)	45.011
a) Emisión	-	136.214
b) Devolución y amortización	(62.505)	(91.203)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio (Nota 17)	(3.089)	(1.039)
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(9.459)	(10.180)
a) Pagos de intereses	(9.926)	(10.262)
b) Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación	467	82
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(76.759)	(155.282)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	-	(7)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	(16.447)	(22.726)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	52.096	74.822
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	35.649	52.096

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2022.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

1) Actividad del Grupo Realia

Las Sociedades del Grupo y asociadas detalladas en los Anexos I y II, respectivamente, se dedican, fundamentalmente, a las actividades de promoción y explotación de negocios inmobiliarios. Durante el ejercicio 2022, dichas actividades se han desarrollado en España y Rumanía.

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

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

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

2) Bases de presentación de los estados financieros consolidados

a) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados del Grupo Realia Business (en adelante Grupo Realia) del ejercicio 2022, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (que se detallan en los Anexos I y II), son formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración del 22 de febrero de 2023.

Estos estados financieros consolidados han sido formulados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Realia al 31 de diciembre de 2022 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros consolidados del Grupo del ejercicio 2022 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2021, formulados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), fueron aprobados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 14 de junio de 2022. Los estados financieros consolidados del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2022, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichos estados financieros serán aprobados sin ninguna modificación.

b) Moneda de valoración

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

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2022 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El valor razonable de determinados activos no cotizados. (Notas 4.c,d y f).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 4.q)
- El importe de determinadas provisiones (Notas 4.m)
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Notas 4.i y 4.k)
- La vida útil de los activos intangibles y materiales (Notas 4.a y 4.b).

Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo, se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 31 de diciembre de 2022 (Notas 4.c, 4.f , 10 y 13).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2022 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad del Grupo

Durante el ejercicio 2022 se ha vuelto a la normalidad en la actividad económica de nuestro país, finalizando las medidas sociales y económicas aplicadas por los Gobiernos durante el periodo de la pandemia (Covid 19) en los años 2020 y 2021. En esta línea, en el Grupo Realía han finalizado las medidas de apoyo concedidas a los arrendatarios ligadas al Covid.

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

e) Principios de consolidación

i) Sociedades dependientes

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

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

ii) Negocios en gestión conjunta

Durante los ejercicios 2022 y 2021 el Grupo ha desarrollado negocios de gestión conjunta mediante la participación en una comunidad de bienes que se han integrado en los estados financieros consolidados adjuntos en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros (Anexo III).

iii) Sociedades asociadas

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

iv) Operaciones entre empresas del Grupo

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

f) Diferencias de primera consolidación

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

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realía (formado por Realía Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2022 y 2021 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se produjo ninguna entrada al perímetro de consolidación del Grupo Realía.

Salidas del perímetro de consolidación

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se ha producido ninguna salida del perímetro de consolidación del Grupo Realía.

Variaciones del perímetro de consolidación

Ejercicio 2022:

- Con fecha 17 de marzo de 2022 Realía Business, S.A. ejecuta el contrato privado de compraventa firmado en 2021 y adquiere las acciones de Nozar en la empresa Servicios Índice, S.A., de forma que se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 50,50% al 90,42%. Esta operación

supone un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 1.639 miles de euros. La inversión realizada es de 1.700 miles de euros.

Ejercicio 2021:

- Con fecha 16 de febrero de 2021, Realia Business, S.A. adquirió a Martinsa Fadesa, S.A. (en liquidación), 1.116 participaciones representativas del 33,33% del capital social de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tenía con la misma. Tras esta adquisición alcanza el 66,70% del capital social. La inversión total realizada fue de 4.000 miles de euros.

Con posterioridad, en fecha 2 de diciembre de 2021, se realizó una modificación a los estatutos sociales por la cual el Grupo adquiere el control de la sociedad, modificándose el método de consolidación a consolidación global. Los impactos fueron:

	12/2021		12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO (Nota 16):	
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	(11.549)	Reservas	11.241
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	440	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	(103)
		Total patrimonio neto atribuible a Sociedad Dominante	11.138
		Intereses minoritarios (Nota 17)	11.378
Total activo no corriente	(11.109)	Total Patrimonio Neto (Nota 16)	22.516
Existencias (Nota 13)	53.609	Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	6.247
Activos por impuesto corriente (Nota 21)	48	Total pasivo no corriente	6.247
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	331	Otros pasivos financieros corrientes	14.114
		Acreed. comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20.b)	2
Total activo corriente	53.988	Total pasivo corriente	14.116
TOTAL ACTIVO	42.879	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	42.879

Las variaciones más significativas de la consolidación de la participada Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas S.L. fueron:

a) Eliminación de la participación en el epígrafe Inversiones en empresas asociadas por importe neto de 11.549 miles de euros, que se descomponen en 20.179 miles de euros de valor bruto de la participación y un deterioro de 8.630 miles de euros. Adicionalmente, existían plusvalías asignadas a la participación de 351 miles de euros, siendo a nivel consolidado la disminución de la inversión en empresas asociadas de 11.900 miles de euros (Nota 11).

b) Incorporación de existencias por importe de 53.609 miles de euros correspondiente a terrenos ubicados en el término municipal del Molar (Madrid), que se encuentran desglosados entre terrenos y solares por importe de 53.064 miles de euros y Anticipos por importe de 545. (Nota 13)

c) Reservas por importe de 11.241 miles de euros por la diferencia de consolidación entre el valor de la participación incluyendo la compra realizada y el patrimonio neto de la sociedad. (Nota 16)

d) El resultado de -103 miles de euros, reflejado en el cuadro anterior corresponde a la sociedad individual siendo el impacto a nivel consolidado de -33 miles de euros (Nota 23 h)

e) Intereses minoritarios por importe de 11.378 miles de euros derivados del cambio de método de consolidación (Nota 17).

f) Impuesto diferido de pasivos por importe de 6.247 miles de euros generado por la diferencia entre el valor contable y el valor fiscal de los terrenos recibidos como consecuencia de varias operaciones de fusión realizadas en el ejercicio 2004. (Nota 21)

g) Otros pasivos financieros corrientes derivados de préstamos por importe de 14.114 miles de euros, de los cuales 9.408 miles de euros son objeto de eliminación intragrupo al ser un préstamo con Realia Business S.A., siendo el saldo de 4.706 miles de euros de los que 3.590 miles de euros son el principal de los préstamos y el resto son intereses y otras deudas. (Nota 19)

-Con fecha 21 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante y la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U. adquirieron por un importe de 189.062 miles de euros un mayor porcentaje de participación sobre la filial Hermanos Revilla, S.A., (31,01% y 6,10% directo respectivamente), de forma que se incrementó el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 48,79% al 87,76%, lo que supuso un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 186.129 miles de euros.

h) Fechas de cierre del ejercicio

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

i) Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2021 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

j) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

k) Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros consolidados adjuntos no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en los estados financieros consolidados del ejercicio 2021.

3) Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	2022
Reserva legal	3.356
A compensar resultados negativos ejercicios anteriores	30.206
Total	33.562

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad Dominante no ha realizado distribución de dividendos a cuenta.

4) Normas de valoración

En la elaboración de los estados financieros consolidados del Grupo Realia correspondientes al ejercicio 2022 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

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

	Coefficientes de Amortización
Edificios (en alquiler y uso propio) y otras construcciones	1% – 4%
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4% – 25%
Otro inmovilizado	5% – 25%

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

e) Arrendamientos

i) Grupo como arrendatario

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

- *Derechos de uso*

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

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

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

• *Pasivos por arrendamiento*

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

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

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

El Grupo aplica la exención de reconocimiento del arrendamiento de corto plazo a aquellos arrendamientos que tienen un plazo del arrendamiento de 12 meses o menos a partir de la fecha de inicio y no tienen opción

de compra. También aplica la exención de reconocimiento de activos de bajo valor a los arrendamientos de equipos de oficina que se consideran de bajo valor. Los pagos por arrendamientos en arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen como gastos lineales durante el plazo del arrendamiento.

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

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

El Grupo tiene la opción, en virtud de algunos de sus contratos, de arrendar los activos por plazos adicionales. El Grupo evalúa si es razonablemente cierto ejercer la opción de renovar. Es decir, considera todos los factores pertinentes que crean un incentivo económico para renovar. Después de la fecha de inicio, el Grupo reevalúa el plazo del arrendamiento si hay un evento significativo o un cambio en las circunstancias que esté bajo su control y afecte a su capacidad para ejercer, o no ejercer, la opción de renovación.

ii) Grupo como arrendador operativo

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

iii) Permutas de activos

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

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

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

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

f) Existencias

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

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

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

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, financieros, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de “Promociones en curso de ciclo largo” a “Promociones en curso de ciclo corto” los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo, se transfiere de “Promociones en curso de ciclo corto” a “Promociones terminadas” los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de los terrenos y solares y las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorando, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

El valor en libros de las existencias del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2022, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

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

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

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

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

g) Deudores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes dudosos estimados.

h) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta por la entrega de los inmuebles, se registra en la cuenta “Anticipos de clientes” dentro del epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del pasivo del estado de situación financiera consolidado al cierre del ejercicio.

i) Activos financieros

Los activos financieros se valoran en su reconocimiento inicial a valor razonable, posteriormente, se valoran 1) a coste amortizado, 2) a valor razonable con cambios en el patrimonio neto o 3) a valor razonable con cambios en el resultado, dependiendo de:

- a) modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y
- b) de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero

Un activo deberá valorarse por el criterio del coste amortizado si se cumplen dos condiciones;

- a) El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales
- b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un activo financiero deberá medirse a valor razonable con cambios en el patrimonio neto si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- a) el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y
- b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por último, un activo financiero se medirá a valor razonable con cambios en resultados cuando no se cumplan las condiciones para la aplicación a coste amortizado o a valor razonable con cambios en patrimonio neto.

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

La categoría más relevante para el Grupo es la de Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda) e incluyen las cuentas a cobrar comerciales, créditos a empresas asociadas y fianzas.

Para esta categoría, el Grupo mide los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener activos financieros para cobrar flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre la cantidad del principal pendiente.

Los activos financieros a coste amortizado se miden posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

Cancelación

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja inicialmente (por ejemplo, se cancela en los estados financieros consolidados del Grupo) cuando:

- Han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo, o
- El Grupo ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin dilación a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y el Grupo (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b)

no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del mismo.

Cuando el Grupo ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos, evalúa si ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control del mismo, el Grupo sigue reconociendo el activo transferido sobre la base de su implicación continuada en el mismo. En este caso, el Grupo también reconoce el pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se valoran de acuerdo a un criterio que refleje los derechos y obligaciones que el Grupo ha retenido.

Cuando la implicación continuada se deba a una garantía sobre los activos transferidos, se valora al menor entre el valor contable original del activo y el importe máximo de la contraprestación que el Grupo podría tener que pagar por la garantía.

Deterioro de los activos financieros

El Grupo aplica el modelo simplificado de pérdida esperada para los activos financieros (cuentas a cobrar comerciales, los activos por contratos y las cuentas a cobrar por arrendamientos). Por lo tanto, el Grupo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión para pérdidas basada en las pérdidas crediticias esperadas de por vida en cada fecha de reporte. El Grupo calcula la pérdida esperada considerando el riesgo o la probabilidad de que se produzca una pérdida crediticia atendiendo a la posibilidad de que esta se produzca y a la posibilidad de que no se produzca.

j) Pasivo financiero y Patrimonio Neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Diferencias de conversión

La conversión a euros de los estados financieros de sociedades extranjeras expresadas en otra moneda se ha realizado, en general, según el tipo de cambio de cierre a excepción de:

- Capital y reservas que se han convertido a los tipos de cambio históricos.
- Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias de las sociedades extranjeras, tanto dependientes como asociadas, que se han convertido aplicando los tipos de cambio medios del período.
- Para la conversión del resto de partidas de activos y pasivos se ha aplicado el tipo de cierre.

Las diferencias de conversión de las sociedades extranjeras del perímetro de consolidación, que han aplicado el método del tipo de cambio de cierre en el epígrafe “Ajustes por valoración” del Patrimonio Neto del estado de situación financiera consolidado adjunto, las cuales no son significativas.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por el Grupo se registran por el importe recibido en el patrimonio neto minorados por los costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del

instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Acreedores comerciales

- Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

k) Instrumentos financieros derivados y de cobertura

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados tales como contratos de swaps de tipos de interés para la cobertura del riesgo de tipo de interés. Estos instrumentos financieros derivados son registrados inicialmente por su valor razonable a la fecha en que se contrata el derivado y son posteriormente valorados a su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo.

Cualquier pérdida o ganancia proveniente de cambios en el valor razonable de los derivados que no cumplen los requisitos para contabilizarlos como de cobertura se llevan directamente a ganancia o pérdida neta del ejercicio.

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

- Coberturas del valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o un pasivo registrados;
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que es atribuible bien a un riesgo concreto asociado con un activo o pasivo, o bien a una transacción prevista;
- Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero.

Al principio de la relación de cobertura, el Grupo designa y documenta la relación de cobertura a la que se desea aplicar la contabilización de coberturas, el objetivo de gestión de riesgo y la estrategia para acometer la cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se está cubriendo y cómo la entidad va a evaluar la eficacia del instrumento de cobertura para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto. Se espera que dichas coberturas sean altamente efectivas para compensar cambios en el valor razonable o flujos de efectivo, y se evalúan de forma continua para determinar si realmente han sido altamente efectivas a lo largo de los periodos financieros para los que fueron designadas.

Las coberturas que cumplen los estrictos criterios para la contabilización de coberturas se contabilizan del siguiente modo:

Coberturas del valor razonable

Las coberturas del valor razonable son coberturas de la exposición del Grupo a los cambios del valor razonable de un activo o pasivo reconocido, o de un compromiso en firme no reconocido, o de una parte identificada de ese activo, pasivo o compromiso en firme, que es atribuible a un riesgo particular y puede afectar al beneficio o pérdida. Para coberturas del valor razonable, el valor en libros de la partida cubierta se ajusta por las ganancias y pérdidas atribuibles al riesgo cubierto, el derivado se vuelve a valorar a su valor razonable, y las ganancias y pérdidas de los dos se registran en resultados.

Cuando un compromiso en firme no reconocido se designa como partida cubierta, los sucesivos cambios en el valor razonable de la obligación en firme atribuibles al riesgo cubierto se reconocen como un activo o pasivo con la correspondiente ganancia o pérdida reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura también se reconocen como ganancia o pérdida.

El Grupo cesa la contabilización de la cobertura a valor razonable si el instrumento de cobertura vence o se vende, se termina o se ejercita, ya no cumple los criterios para la contabilización de la cobertura o el Grupo revoca la designación.

Cobertura de flujos de efectivo

Las coberturas de flujos de efectivo son coberturas de la exposición a la variación en los flujos de efectivo que es atribuible a un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable, y puede afectar a la ganancia o pérdida. La parte efectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce directamente en el patrimonio neto, mientras que la parte inefectiva se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada.

Los importes registrados en el patrimonio neto se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada cuando la transacción cubierta afecta a ganancias o pérdidas, como cuando un ingreso o gasto financiero cubierto es reconocido, o como cuando se produce una venta o compra prevista. Cuando la partida cubierta es el coste de un activo o pasivo no financiero, los importes registrados en el patrimonio neto se traspasan al valor en libros inicial del activo o pasivo no financiero.

Si ya no se espera que ocurra la transacción prevista, los importes previamente registrados en el patrimonio neto se traspasan a la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada. Si un instrumento de cobertura vence o se vende, termina o se ejercita sin reemplazarse o renegociarse, o si su designación como cobertura se revoca, los importes previamente reconocidos en el patrimonio neto permanecen en el mismo hasta que la transacción prevista ocurra. Si no se espera que ocurra la transacción relacionada, el importe se lleva a la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada.

l) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones propias de la Sociedad Dominante se presentan minorando el Patrimonio Neto. Al 31 de diciembre de 2022 mantiene 9.176.469 acciones propias cuyo coste de adquisición asciende a 7.526 miles de euros (0,82 €/acción) al igual que al 31 de diciembre de 2021 (véase Nota 16).

m) Provisiones

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

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

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

n) Indemnizaciones por despido

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

o) Planes de pensiones y obligaciones similares

Las Sociedades Realia Business S.A. y Realia Patrimonio S.L.U. mantienen un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos 1 mes de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. Desde junio de 2017, el Plan de Pensiones está adscrito a Pensions Caixa 97, F.P., siendo las entidades gestora y depositaria Vida Caixa, S.A.U. de Seguros y Reaseguros y Cecabank respectivamente. Desde el mes de julio, y en base al “principio de no discriminación” establecido en la ley 12/2022 de 30 de junio, la aportación anual consiste en el 1% de su retribución fija anual desde el cumplimiento del mes de antigüedad y hasta el cumplimiento de los dos años, momento a partir del cual la aportación a realizar es del 7% de la retribución fija anual más el 3% de

la retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones (véase Nota 17.4). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

p) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el Impuesto sobre Beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales vigentes a la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el estado de situación financiera y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

Además de lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

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

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

q) Régimen fiscal en España

Desde el ejercicio 2007, el Grupo tributa en régimen de consolidación fiscal, el cual está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital (véase Anexo I). El número del Grupo fiscal es el 135/07. Para este ejercicio 2022, se han incorporado al Grupo Fiscal las sociedades Hermanos Revilla S.A. y Boane 2003 S.A.U.

r) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes al efectivo

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

s) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

t) Costes por intereses

Los costes de financiación directamente imputables a la construcción de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han activado gastos financieros en existencias.

Los demás costes de financiación se reconocen en resultados en el período en que se incurren, conforme a su devengo financiero y por aplicación del método de coste efectivo.

u) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas, del resultado por variación de valor de inversiones inmobiliarias y los resultados financieros.

v) Estado de flujos de efectivo consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

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

w) Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad Dominante clasifica un activo no corriente como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses. Estos activos se valoran por el menor entre su valor en libros o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada estado de situación financiera se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor en libros no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

x) Saldos y transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera" y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

En la fecha de cada estado de situación financiera, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconvierten según los tipos vigentes en la fecha del estado de situación financiera. Los activos y pasivos no monetarios registrados al valor razonable denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se determinó el valor razonable. Los beneficios y las pérdidas procedentes de la reconversión se incluyen en los resultados netos del ejercicio, excepto las diferencias de cambio derivadas de activos y pasivos no monetarios, en cuyo caso las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto.

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2022 corresponden en su totalidad a la sociedad del Grupo Realia Contesti, S.R.L., no siendo significativos.

y) Activos y pasivos corrientes

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Existencias (Nota 13)	291.899	319.092
Total activos corrientes	291.899	319.092
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	863	2.139
Total pasivos corrientes	863	2.139

z) Costes repercutidos a inquilinos

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2022 y 2021 han ascendido a 20.061 y 17.495 miles de euros, respectivamente, se encuentra registrada en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 23.b).

aa) Ventas de patrimonio inmobiliario

El Grupo registra las ventas de patrimonio inmobiliario en el epígrafe “Resultado variación valor inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, reflejando como resultado del ejercicio la diferencia entre el precio de venta del activo y la última valoración obtenida del experto independiente. Adicionalmente, cualquier ajuste derivado de la venta de un activo realizado en ejercicios anteriores, se reflejan en el epígrafe “Resultado variación valor inversiones inmobiliarias” o “Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias”, en función de la norma aplicada por el Grupo en el momento en que se produjo la venta, ya sea “valor razonable” o “valor histórico” (NIC 40).

Durante el ejercicio 2022, el Grupo ha reflejado en el epígrafe “Resultado variación valor inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta el importe de 11.559 miles de euros, de los cuales 11.444 miles de euros proceden del cambio de valor razonable de los activos por la valoración realizada por un experto independiente y 115 miles de euros por el ajuste de gastos asociados a la venta de la parcela sita en Parc Central (22@) Barcelona, por importe de 18.500 miles de euros realizada en julio de 2021.

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

Adicionalmente, en 2021 se reflejó un resultado de 0,93 millones de euros en el epígrafe “Resultados variación valor inversiones inmobiliarias”, motivado por ajustes de costes urbanísticos de la parcela y 1,34 millones de euros por la diferencia entre el precio de venta (23,11 millones de euros) y el valor razonable determinado por un experto independiente de 5 activos “no core” de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. (ver Notas 10 y 23.f).

5) Normas e interpretaciones contables

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las mismas que las aplicadas en los estados financieros consolidados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, excepto por las siguientes normas, interpretaciones y modificaciones que se han aplicado por primera vez en este ejercicio.

Norma, interpretación o modificación	Fecha de aplicación en la UE
Modificaciones a NIIF 3 Combinaciones de negocios NIC 16 Propiedad planta y equipo NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes Mejoras anuales 2018 - 2020	1 enero 2022

Modificaciones a la NIIF 3, NIC 16, NIC 37 y Mejoras anuales 2018-2020

En julio de 2021, el IASB publicó las modificaciones a la NIIF 3, NIC 16 y NIC 37, las cuales aportaron nuevas aclaraciones para una aplicación más coherente de las normas, o referencias actualizadas y publicó a su vez las Mejoras Anuales de las Normas Internacionales de Información Financiera, Ciclo 2018-2020. Las mejoras anuales contienen modificaciones de la NIC 41 Agricultura, la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera y la NIIF 9 Instrumentos financieros.

b) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son todavía aplicables en este ejercicio

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables.

Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus estados financieros consolidados.

Norma, interpretación o modificación	Fecha de publicación diario oficial UE	Fecha de aplicación en la UE	Fecha de aplicación del IASB
Modificación a la NIC 1 Presentación de estados financieros: clasificación de pasivos financieros como corrientes o no corrientes	Pendiente	Pendiente	1 enero 2023
Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF N° 2)	2 marzo 2022	1 enero 2023	1 enero 2023
Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)	2 marzo 2022	1 enero 2023	1 enero 2023
Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única—Modificaciones a la NIC 12	11 de agosto 2022	1 enero 2023	1 enero 2023

6) Beneficio básico y diluido por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2022	2021
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	58.139	57.861
Número medio ponderado de acciones en circulación	811.089.229	811.089.229
Beneficio básico por acción (euros)	0,072	0,071

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

7) Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Realía Business en vigor al cierre de los ejercicios 2022 y 2021; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2022 y 2021 el Grupo Realía centró sus actividades productivas en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

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

Segmentos secundarios – geográficos

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

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

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

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

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

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

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

Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ingresos:								
Ventas externas (1)	46.957	98.300	88.235	81.775	-	-	135.192	180.075
Ventas entre segmentos	2.269	1.981	3	3	(2.272)	(1.984)	-	-
Total ingresos	49.226	100.281	88.238	81.778	(2.272)	(1.984)	135.192	180.075
Resultados:								
Resultado de explotación-	17.298	16.285	56.749	51.392	-	-	74.047	67.677
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	-	7	11.559	38.066	-	-	11.559	38.073
Resultado financiero	3.869	1.087	(11.820)	(14.662)	-	-	(7.951)	(13.575)
Participación del resultado en empresas asociadas	-	(33)	2.585	1.372	-	-	2.585	1.339
Pérdidas netas por deterioro	1	(1)	-	-	-	-	1	(1)
Resultado antes de impuestos	21.168	17.345	59.073	76.168	-	-	80.241	93.513
Impuesto sobre Beneficios	(4.526)	(3.371)	(14.243)	(18.718)	-	-	(18.769)	(22.089)
Intereses minoritarios	(47)	13	3.380	13.550	-	-	3.333	13.563
Resultado de segmento	16.689	13.961	41.450	43.900	-	-	58.139	57.861

- (1) Los ingresos del segmento "Patrimonio en renta" incluyen la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4.x) y otros, dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23.a se desglosa el importe neto de la cifra de negocios por situación geográfica. Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	48	61	21.613	10.112	-	-	21.661	10.173

Amortizaciones	(90)	(102)	(232)	(191)	-	-	(322)	(293)
Deterioros reconocidos en resultados:								
Inversiones Inmobiliarias	-	-	-	-	-	-	-	-
Existencias y otros activos	22.842	4.465	(222)	35	-	-	22.620	4.500
Estado de situación financiera:								
Activo-								
Activo por segmentos	673.304	688.621	1.604.041	1.567.838	(223.736)	(229.571)	2.053.609	2.026.888
Participaciones en empresas Asociadas	-	-	38.622	37.253	-	-	38.622	37.253
Activo total consolidado	673.304	688.621	1.642.663	1.605.091	(223.736)	(229.571)	2.092.231	2.064.141
Pasivo y Patrimonio Neto								
Patrimonio Neto por segmentos	614.326	511.524	821.392	836.320	(182.760)	(167.703)	1.252.958	1.180.141
Resto de pasivo por segmentos	58.978	177.097	821.271	768.771	(40.976)	(61.868)	839.273	884.000
Pasivo y Patrimonio Neto total consolidado	673.304	688.621	1.642.663	1.605.091	(223.736)	(229.571)	2.092.231	2.064.141

Información de segmentos secundarios

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

	Miles de Euros							
	Ingresos		Activos No Corrientes		Activos Totales		Adiciones a las Inversiones Inmobiliarias Inmovilizado Material y Activos Intangibles	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
España	135.192	180.075	1.662.046	1.637.193	2.088.726	2.060.665	21.661	9.934
Resto	-	-	-	-	3.505	3.476	-	-
	135.192	180.075	1.662.046	1.637.193	2.092.231	2.064.141	21.661	9.934

8) Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
	Activos Intangibles
Coste:	
Saldos al 31 de diciembre de 2020	961
Adiciones	33
Bajas	(109)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	885
Adiciones	1
Bajas	(7)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	879
Amortización acumulada:	
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(883)
Dotaciones	(42)
Bajas	109
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(816)
Dotaciones	(28)
Bajas	7
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(837)
Activo intangible neto:	
Saldos al 31 de diciembre de 2021	69
Saldos al 31 de diciembre de 2022	42

El saldo a 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, el Grupo ha dotado gastos por amortización por activos intangibles por importes de 28 y 42 miles de euros, respectivamente, registrándolo en el epígrafe de "Dotación a la amortización", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascienden a un

importe de 724 y 590 miles de euros respectivamente.

9) Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Construcciones Uso Propio, Planta y Equipo	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	2.049	4.139	6.188
Adiciones	6	33	39
Retiros	(74)	(27)	(101)
Traspasos y otros (Nota 10)	(4)	1	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1.977	4.146	6.123
Adiciones	42	30	72
Retiros	-	(379)	(379)
Traspasos y otros (Nota 10)	(1.534)	-	(1.534)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	485	3.797	4.282
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(580)	(3.248)	(3.828)
Dotaciones	(39)	(212)	(251)
Retiros	35	27	62
Traspasos	-	(2)	(2)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(584)	(3.435)	(4.019)
Dotaciones	(25)	(269)	(294)
Retiros	-	329	329
Traspasos	387	-	387
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(222)	(3.375)	(3.597)
Pérdidas por deterioro:			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(51)	-	(51)
Dotaciones	(2)	-	(2)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(53)	-	(53)
Dotaciones	1	-	1
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(52)	-	(52)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1.340	711	2.051
Saldos al 31 de diciembre de 2022	211	422	633

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

El valor razonable de los activos, “Net Asset Value”, incluidos en el detalle de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” del Grupo al 31 de diciembre de 2022 calculado en función de valoraciones realizadas por expertos independientes, valorador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 10 miles de euros (7.397 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Durante los ejercicios 2022 y 2021, el Grupo ha dotado gastos por amortización de inmovilizado material por importe de 294 y 251 miles de euros, respectivamente, de los cuales la totalidad han sido registrados en el epígrafe de “Dotación a la amortización”, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascienden a un importe de 1.818 y 1.875 miles de euros, respectivamente.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2022 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

A 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene compromisos firmes de adquisición o construcción de inmovilizaciones materiales por importe de 134 miles de euros (no tenía compromisos a 31 de diciembre de 2021).

10) Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipos	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2020	1.450.812	13.306	1.464.118
Adiciones	1.340	8.522	9.862
Retiros	(42.923)	(351)	(43.274)
Traspasos	1.318	(1.315)	3
Cambios de Valor Razonable	38.228	(155)	38.073
Saldo a 31 de diciembre de 2021	1.448.775	20.007	1.468.782
Adiciones	609	20.979	21.588
Retiros	(46)	-	(46)
Traspasos	5.312	(4.164)	1.148
Cambios de Valor Razonable (*)	16.044	1.638	17.682
Saldo a 31 de diciembre de 2022	1.470.694	38.460	1.509.154
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1.448.775	20.007	1.468.782
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1.470.694	38.460	1.509.154

*Del total de cambios en el Valor Razonable, 6.238 miles de euros corresponden a los cambios de valor por traspaso de inmovilizado de "uso propio" a inversiones inmobiliarias que tenía un valor neto contable de 1.148 miles de euros (Nota 9).

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe registrado en Cambios de Valor Razonable por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2022 ha supuesto un incremento de 17.682 miles de euros (un incremento de 38.073 miles de euros en 2021), este incremento se desglosa en 6.238 miles de euros por el cambio de valor derivado del traspaso de inmovilizado de "uso propio" a inversiones inmobiliarias comentado en la nota anterior y 11.444 miles de euros por la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se ha registrado en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (ver nota 23 f).

Durante el ejercicio 2021 se produjeron retiros de inversiones inmobiliarias por importe de 43.274 miles de euros, correspondiendo en su mayor parte a la venta realizada por la sociedad Hermanos Revilla, S.A., de activos "no core" por importe de 23.108 miles de euros y a la venta realizada por Realía Patrimonio, S.L.U. de una parcela sita en 22 @ Barcelona por importe de 18.500 miles de euros. El precio de venta de estos activos respecto al valor razonable de los mismos reflejado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias por la última valoración realizada por expertos independientes a 30 de junio de 2021 supuso reflejar un incremento de resultados por cambios de valor razonable de 2.268 miles euros (ver nota 4.aa), que junto a los 35.805 miles de euros procedentes de las valoraciones realizadas por expertos independientes suponen en 2021 un cambio de valor razonable de 38.073 miles de euros.

a) Inmuebles para arrendamiento

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

- En el mes de marzo la filial Hermanos Revilla trasladó sus oficinas centrales del edificio Pº de la Castellana 41 (edificio de su propiedad) a Avda. Camino de Santiago 40 (oficinas en alquiler), ambas de Madrid, causando la reclasificación de las primeras al epígrafe de Inversiones inmobiliarias por importe neto de 1.148 miles de euros. Al cambiar el uso de las oficinas, cambia el método de valoración pasando de estar registradas a valor histórico a registrarse a valor razonable, contabilizando un incremento de 6.238 miles de euros contra las reservas de consolidación y su efecto fiscal en pasivos por impuesto diferido (Ver notas 16 y 17). Además, activó 414 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios y ha

traspasado por las obras finalizadas a “inmuebles para arrendamiento” un total de 513 miles de euros durante el ejercicio 2022.

- La filial Realia Patrimonio, S.L.U. activó 195 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Realia Patrimonio, S.L.U. ha traspasado por las obras finalizadas un importe de 3.644 miles de euros de “Construcciones en curso” a “Inmuebles para arrendamiento”, de los cuales 2.848 miles de euros corresponden a la finalización de la construcción de una nave para su explotación por un nuevo operador en el Centro Comercial La Noria.

Durante el ejercicio 2021 no se produjeron adiciones y traspasos significativos, el importe de las adiciones y traspasos ascendieron a 1.340 miles de euros y 1.318 miles de euros, respectivamente, principalmente por liquidación de obras de urbanización de la parcela sita en 22 @ Barcelona y por obras de mejora y adecuación en varios edificios de Realia Patrimonio S.L.U. y Hermanos Revilla S.A.

b) Construcciones en curso y anticipos

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de “Construcciones en curso y anticipos” del ejercicio 2022 y 2021 corresponden fundamentalmente a:

- La filial Valaise, S.L. adquirió en el ejercicio 2019 dos suelos en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) en el que está desarrollando la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler. Durante el ejercicio 2022 la inversión total realizada ha ascendido a 18.570 miles de euros (4.955 miles de euros en el ejercicio 2021).
- Realia Patrimonio, S.L.U. ha activado 1.570 miles de euros, de los cuales 156 miles de euros corresponden a anticipos (2.705 y 167 miles de euros en construcciones en curso y en anticipos, respectivamente, a 31 de diciembre de 2021).
- La filial Hermanos Revilla, S.A., ha activado 839 miles de euros (862 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) derivados de las obras de mejora y adecuación que está llevando a cabo en diversos edificios de su propiedad.

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. En los ejercicios 2022 y 2021 el Grupo no ha capitalizado intereses por este concepto.

c) Medición del valor razonable y sensibilidad

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

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

La determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 y 2021, calculado en función de valoraciones realizadas por, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.509.154 y 1.468.782 miles de euros respectivamente.

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

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se

realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

El experto independiente aplica el método de descuento de flujo de caja sobre el 93,6% de los activos inmobiliarios.

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

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

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio 2022 fueron las siguientes:

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

(1) Ponderada por valor de los activos

(2) La renta bruta actual y la ERV disminuye en 2022 respecto a 2021 por el cambio de método de valoración del activo sito en García de Paredes.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio 2021 han sido las siguientes:

	Renta media bruta actual	Exit Yield (1)	TIR (1)	ERV
Oficinas	20,1 €/m2/mes	4,5%	6,5%	20,0 €/m2/mes
Centros comerciales	11,1 €/m2/mes	6,0%	8,1%	12,0 €/m2/mes
Otros activos	16,9 €/m2/mes	5,8%	6,8%	18,7 €/m2/mes
Residencial	6,6 €/m2/mes	4,0%	6,0%	8,7 €/m2/mes

(1) Ponderada por valor de los activos

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

	Miles de Euros			
	2022		2021	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(46.385)	(34.789)	(47.305)	(35.479)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	51.095	38.321	52.515	39.386

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

	Miles de Euros			
	2022		2021	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	110.725	83.044	113.315	84.986
Disminución de un 10% del ERV	(112.175)	(84.131)	(111.470)	(83.603)

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

	Miles de Euros			
	2022		2021	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(28.970)	(21.728)	(26.610)	(19.958)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	26.730	20.048	27.460	20.595

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

Tipo de Activo	Miles de Euros	
	2022	2021
Oficinas	15.529	38.805
Centros comerciales	(8.133)	(3.990)
Otros activos	2.233	1.162
Residencial	1.930	2.096
	11.559	38.073

El Informe de valoración realizado por un experto independiente, cumple con la definición de valor de mercado sin albergar ninguna hipótesis ni condición ni advertencia especial relevante. Dicho experto independiente es el valorador regular de la cartera de propiedades del Grupo, y sigue un plan activo de valoración, con visitas cada tres años, salvo en las nuevas adquisiciones o la realización de inversiones significativas en los activos ya existentes. Las valoraciones de los ejercicios 2022 y 2021 se han realizado en base a las rentas contractuales y sus actualizaciones.

d) Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La valoración de los activos valorados por su valor razonable se desglosa en tres niveles según la jerarquía establecida por la NIIF 13:

- Nivel 1: Los inputs están basados en precios cotizados en mercados activos
- Nivel 2: Los inputs están basados en precios cotizados en mercados activos (no incluidos en nivel 1), precios cotizados en mercados que no son activos y técnicas basadas en modelos de valoración en el que los inputs son observables en el mercado o son corroborados por datos observables de mercado
- Nivel 3: Los inputs no son observables y se basan en estimaciones de supuestos de mercados para la determinación del precio del activo, los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos.

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

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

	2021
Valoraciones a valor razonable recurrentes	
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	1.117.103
Centros Comerciales	291.714
Otros activos	26.065
Residenciales (1)	33.900
Total activos valorados a valor razonable	1.468.782

(1) Incluye un activo residencial cuya explotación se inició en 2020, valorado en 18.600 y 18.300 miles de euros en 2022 y 2021 respectivamente.

Durante el ejercicio 2022, ni el 2021, no se produjeron traspasos de activos entre los diferentes niveles.

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

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

	M ² Alquilables S/R (3)		% Ocupación (3)	
	2022	2021	2022	2021
Madrid (1)	257.731	257.741	93,07	93,34
Barcelona	32.325	32.325	93,19	95,29
Logroño	40.544	40.544	100,00	100,00
Sevilla (2)	8.735	8.735	85,61	82,85
Guadalajara	32.440	32.507	81,64	77,85
Resto	16.946	13.931	77,99	79,28
	388.721	385.783	92,03	92,16

(1) Incluye un activo residencial en explotación.

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

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

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

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

	M ² Alquilables S/R		% Usos	
	2022	2021	2022	2021
Oficinas	224.749	224.759	57,82	58,26
Comercial	111.588	108.640	28,71	28,16
Residencial	9.973	9.973	2,56	2,59
Otros (1)	42.411	42.411	10,91	10,99
	388.721	385.783	100,00	100,00

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

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2022 y 2021 a 86.983 y 81.451 miles de euros (véanse Notas 23.a y 23.b) y los gastos de explotación operativos directamente relacionados con la actividad ascendieron a 27.646 y 25.895 miles de euros.

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

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	2022	2021	2022	2021
Realia Patrimonio, S.L.U.	834.110	829.152	450.299	457.677
Total inversiones con carga hipotecaria	834.110	829.152	450.299	457.677

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo no tenía compromisos firmes de adquisición de inversiones inmobiliarias. En el desarrollo de sus actividades, la sociedad del Grupo Valaise, S.L.U. ha formalizado compromisos de construcción en inmovilizado en curso que a 31 de diciembre de 2022 estaban pendientes de ejecutar por 9.935 miles de euros (27.300 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). El resto del grupo ha formalizado compromisos de construcción en capex que a 31 de diciembre de 2022 estaban pendientes por importe de 3.371 miles de euros.

11) Inversiones en empresas asociadas

El epígrafe Inversiones en empresas asociadas a 31 de diciembre de 2022 y 2021 presenta el siguiente detalle, por sociedad:

	Miles de Euros	
	2022	2021
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	38.622	37.253
	38.622	37.253

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de las inversiones inmobiliarias de las sociedades integradas por el método de la participación a su porcentaje de participación de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por el experto independiente (véase Nota 10). Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la valoración de las inversiones inmobiliarias en las sociedades integradas por el método de la participación, al 50% asciende a 51.500 y 51.450 miles de euros, respectivamente. Dicho valor se ha visto recogido en el valor de la participación del Grupo.

Con fecha 16 de febrero de 2021, Realia Business, S.A. adquirió a Martinsa Fadesa, S.A. (en liquidación), 1.116 participaciones representativas del 33,33% del capital social de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tiene con la misma. Tras esta adquisición alcanzó el 66,70% del capital social. Con posterioridad, en fecha 2 de diciembre de 2021, se realizó una modificación a los estatutos sociales por la cual el Grupo adquiere el control de la sociedad, modificándose el método de consolidación a consolidación global.

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

	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36 / 66,70%)	Total
Saldos a 31 de diciembre de 2020	36.702	11.900	48.602
Dividendos	(821)	-	(821)
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	1.372	(33)	1.339
Cambios en el método de consolidación y traspasos	-	(11.867)	(11.867)
Saldos a 31 de diciembre de 2021	37.253	-	37.253
Dividendos	(1.216)	-	(1.216)
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	2.585	-	2.585
Saldos a 31 de diciembre de 2022	38.622	-	38.622

La Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.A., ha repartido en el ejercicio 2022 dividendos a su accionista Realía Patrimonio, S.L.U., por importe de 1.216 miles de euros (821 miles de euros a 31 de diciembre 2021).

El impacto de la valoración de las propiedades de inversión a NIC 40 Valor Razonable, queda recogido dentro del resultado del ejercicio (véase Nota 23.e).

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el desglose de activos, pasivos y principales cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias de las empresas asociadas, a su porcentaje de participación en el Grupo es el siguiente:

A cierre del ejercicio 2022:

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

(1) El resultado del ejercicio se expresa con criterios PGC, no incluye el impacto de la aplicación de la NIC 40 a valor razonable.

A cierre del ejercicio 2021:

	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Total
Estado de situación financiera:		
Activos no corrientes	35.404	35.404
Activos corrientes	1.724	1.724
Total Activo	37.128	37.128
Patrimonio Neto	24.634	24.634
Pasivos no corrientes	10.758	10.758
Pasivos corrientes	1.736	1.736
Total Pasivo	37.128	37.128
Cuenta de pérdidas y ganancias:		
Ingresos	5.523	5.523
Resultado de explotación	1.714	1.714
Resultado antes de impuestos	1.622	1.622
Resultado del ejercicio (1)	1.217	1.217

(1) El resultado del ejercicio se expresa con criterios PGC, no incluye el impacto de la aplicación de la NIC 40 a valor razonable.

12) Negocios de gestión conjunta

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

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

Las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2022 y 2021, de la Comunidad de Bienes (incluida en el Anexo III), que se integran en los estados financieros consolidados del Grupo Realia, afectados de su % de participación, son las que se relacionan a continuación:

	Miles de euros	
	100 % CB	
	2022	2021
Importe neto de la cifra de negocios	3.022	2.391
Resultado de Explotación	547	194
Ingresos Financieros	-	-
Activos no corrientes	1	1
Activos corrientes-resto	958	3.278
Tesorería	270	64
Pasivos corrientes - financieros	548	2.823
Pasivos corrientes - resto	128	319

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de activos inmobiliarios para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de activos inmobiliarios formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

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

13) Existencias

La composición de los saldos del epígrafe de existencias al 31 de diciembre de 2022 y 2021, mayoritariamente de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2022			2021		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	678.974	(417.000)	261.974	707.586	(441.413)	266.173
Materiales diversos	8	-	8	6	-	6
Obras en curso de construcción de ciclo corto	34.048	-	34.048	-	-	-
Obras en curso de construcción de ciclo largo	63.241	(33.316)	29.925	84.653	(31.734)	52.919
Edificios construidos	31.806	(5.869)	25.937	37.597	(5.656)	31.941
Anticipos a proveedores	868	-	868	1.036	-	1.036
	808.945	(456.185)	352.760	830.878	(478.803)	352.075

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 371.504 y 379.592 miles de euros, respectivamente. Como consecuencia de dicha valoración a mercado y a las aplicaciones por venta, el Grupo ha registrado una reversión neta por importe de 22.620 miles de euros (reversión neta de 4.500 miles de euros en el ejercicio 2021).

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, TINSA ha determinado el valor razonable de los activos a diciembre de 2022 y 2021 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

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

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

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

Las hipótesis clave consideradas para realizar las valoraciones son:

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

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

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

El resultado del análisis de sensibilidad para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

(MM €)	Fluctuación tipo Actualización		Fluctuación de Precio Productos Finales			
	-1%	+1%	-1%	+1%	-5%	+5%
Variación del Valor de Cartera	14,1	(12,9)	(10,6)	10,5	(52,1)	52,3

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 en los epígrafes de existencias, sin considerar los deterioros, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Edificios Construidos	Elementos Incorporables	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	659.722	60.081	62.645	39.863	7	822.318
Diferencias de conversión	(172)	-	(11)	-	-	(183)
Variaciones del perímetro de consolidación	53.064	-	-	-	-	53.064
Adiciones	12.087	12.698	4.904	49	9	29.747
Bajas	-	-	-	(75.094)	(10)	(75.104)
Traspasos	(17.115)	(72.779)	17.115	72.779	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	707.586	-	84.653	37.597	6	829.842
Diferencias de conversión	2	-	-	-	-	2
Variaciones del perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-
Adiciones	3.423	11.972	11.497	-	10	26.902
Bajas	(22.950)	-	(204)	(25.507)	(8)	(48.669)
Traspasos	(9.087)	22.076	(32.705)	19.716	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	678.974	34.048	63.241	31.806	8	808.077

a) Terrenos y solares y Promociones en curso

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

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

En el ejercicio 2021 se recogió por el concepto de variaciones en el perímetro de consolidación, 53.064 miles de euros de unos suelos en el municipio de El Molar (Madrid), correspondientes a la aportación de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. como consecuencia del cambio del método de consolidación (ver Nota 2.g).

Durante el ejercicio 2021 se produjeron adiciones de terrenos y solares por importe de 12.087 miles de euros, siendo las más significativas en Madrid (Valdebebas), en Valencia (Fuente San Luis) y en Madrid (Alcorcón-Retamar) por importes de 9.939, 772 y 487 miles de euros respectivamente.

En el ejercicio 2021, se realizaron traspasos de “Terrenos y Solares” a “Obras en curso de ciclo largo” de dos promociones “Parque del Ensanche II” y “Sabadell FII” por importe de 17.115 miles de euros.

Adicionalmente se traspasó de “Obras en curso de ciclo corto” a “Edificios terminados” un importe de 72.779 miles de euros correspondiente a las promociones terminadas “Parque del Ensanche I”, “Valdebebas Único” y “Essencia Sabadell”.

Las adiciones más importantes en curso de ciclo corto realizadas durante 2021 corresponden al desarrollo de las promociones inmobiliarias que el Grupo tiene en marcha y que supusieron una inversión de 12.698 miles.

b) Anticipos a proveedores

El detalle del epígrafe de “Anticipos a proveedores” a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Realia Business, S.A.:		
Valdebebas	-	473
El Molar	323	18
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.		
El Molar	545	545
Total anticipos	868	1.036

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

Los anticipos a proveedores de 2021 correspondían básicamente a gastos de urbanización girados por la Junta de Compensación de Valdebebas (473 miles de euros) y por la adquisición del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector SAU-21 de El Molar (545 miles de euros).

Durante el ejercicio 2021 y consecuencia de la entrada en el perímetro descrita en la nota 2.g, se incorporaron cantidades entregadas a proveedores en la promoción "El Molar" por 545 miles de euros, correspondientes a la entrega a cuenta realizada al Ayuntamiento de El Molar por la monetarización del aprovechamiento urbanístico del sector.

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han capitalizado gastos financieros.

Todas las promociones en curso y terminadas se encuentran asegurados con un seguro "Todo riesgo construcción" durante la fase de ejecución y con el oportuno seguro de comunidades, en los supuestos de estar acabados.

Al 31 de diciembre de 2022 existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 4.453 miles de euros, y que sirven de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realia Patrimonio, S.L.U. con el "sindicado" por importe de 2.727 miles de euros (véase Nota 19). Al 31 de diciembre de 2021 existían activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable ascendía a 4.659 miles de euros, y que servían de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realia Patrimonio, S.L.U. con el "sindicado" por importe de 2.800 miles de euros (véase Nota 19).

c) Deterioros de existencias

Los movimientos que han afectado a los deterioros de las existencias en los ejercicios 2022 y 2021 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Saldo inicial	(478.803)	(483.438)
Dotaciones netas terrenos (Nota 23.j)	17.550	(5.177)
Aplicaciones/reversiones netas promoción en curso y terminados (Nota 23.j)	5.070	9.677
Variaciones por diferencias de conversión	(2)	135
Saldo final	(456.185)	(478.803)

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

14) Otros activos

14.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2022	2021
Cientes	10.608	8.757
Cientes impagados	-	14
Cientes de dudoso cobro	513	814
Deterioro de clientes	(1.019)	(1.595)
Deudores diversos	2.053	3.382
Deterioros de deudores	(624)	(667)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)	749	652
Activos por impuestos corrientes (Nota 21)	9.297	5.733
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	21.577	17.090

El saldo de “Clientes” al cierre del ejercicio 2022 corresponde principalmente a facturas pendientes de emitir por las sociedades patrimoniales, principalmente en concepto de linealización de las carencias y bonificaciones de los contratos de alquiler por importe de 8.103 miles de euros (6.419 miles de euros en el ejercicio 2021), de acuerdo al tratamiento contable en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF 16 / NIC 17).

Durante el ejercicio 2021, el saldo de Clientes - efectos impagados se canceló debido al acuerdo con el deudor, en concurso, del crédito comercial generado por la venta terrenos, cancelando la totalidad del crédito comerciales por venta de suelo que ascendía a 8.188 miles de euros, y que se encontraba provisionado en su totalidad

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

14.2 Activos financieros no corrientes y corrientes

Los epígrafes “Activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2022		2021	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	8.201	9.700	347
Activos por derivados financieros (Nota 19)	4.540	6.870	-	-
Otros	-	832	-	1.030
Total otros activos financieros	4.540	15.903	9.700	1.377

Los activos financieros corrientes por “Créditos” reflejan un saldo al cierre de 2022 que corresponde al préstamo concedido por la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. a su filial As Cancelas Siglo XXI, S.L., por importe de 8.200 miles de euros y los intereses devengados por importe de 1 miles de euros, traspasado del no corriente en enero de 2022. A 31 de diciembre de 2021 como crédito no corriente se encontraba este mismo crédito por un importe de 9.700 miles de euros.

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

La partida de otros activos financieros corrientes tiene a 31 de diciembre de 2022 un saldo de 832 miles de euros que corresponde principalmente a las cantidades depositas en el juzgado por sentencias judiciales de litigios en la promoción Fuente San Luis (Valencia) por importe de 705 miles de euros. Durante el ejercicio, se han cancelado activos financieros de la promoción Arroyo de la Encomienda por importe de 185 miles de euros y se ha recuperado el depósito judicial de 120 miles de euros entregado por la adjudicación de la parcela RC 1.9 en Valdemoro (Madrid).

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

14.3 Otros activos corrientes y no corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen como activos corrientes los gastos anticipados generados en la actividad

que ascienden a 4.296 y 4.310 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente y como activos no corrientes se recogen las fianzas y depósitos a largo plazo en los Órganos de Administración Pública, que al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 ascienden a 9.252 y 9.517 miles de euros, respectivamente.

15) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Miles de Euros	
	2022	2021
Depósitos disponibles a corto plazo con Entidades de crédito	339	372
Tesorería y cuentas corrientes	35.310	51.724
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	35.649	52.096

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, de acuerdo al contrato de préstamo “sindicado” de Realia Patrimonio S.L.U , las cuentas corrientes de esta sociedad se encuentran pignoradas. Los saldos en cuenta que se encuentran pignorados a 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascienden a 14.373 y 2.953 miles de euros respectivamente.

16) Patrimonio Neto

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital social de la Sociedad Dominante se compone de 820.265.698 acciones, todas ellas al portador, de 0,24 euros el valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas más representativos a 31 de diciembre de 2022, según las participaciones declaradas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV) son los siguientes:

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

De acuerdo al hecho relevante comunicado por Fomento de Construcciones y Contratas S.A. con fecha 8 de octubre de 2021, la filial inmobiliaria de FCC, FCyC, S.A. llegó a un acuerdo con Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (“CEC”) para la adquisición por parte de FCyC, S.A. de un porcentaje del 13,11% del capital social de Realia Business, S.A. (“Realia”) a CEC por un importe en efectivo de 83,9 millones de euros (equivalente a un precio de 0,78 euros/acción), logrando una participación directa de control en Realia de un 50,1%, lo que supuso su consolidación global en el Grupo FCC. Posteriormente, durante el ejercicio 2022 se ha ido incrementando esta participación.

También en el mes de octubre, CEC vendió a Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U. el 23,23% del capital social de Realia Business, S.A. por un importe efectivo de 148,6 millones de euros (equivalente a un precio de 0,78 euros/acción).

Adicionalmente, y de acuerdo con las declaraciones realizadas a la CNMV, Control Empresarial de Capitales S.A. de Capital Variable participa en el Grupo FCC y en Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U., por tanto, tendría una participación efectiva, directa e indirecta, de Realia Business, S.A. del 61,71%

A 31 de diciembre del ejercicio 2021 el capital social de la Sociedad, estaba representado por 820.265.698 acciones. Los accionistas más representativos, según las participaciones declaradas a CNMV eran los siguientes:

Accionistas	% Participación
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	23,23%
FC y C , S.A. (filial 80,03% FCC, S.A.)	50,10%
Resto	26,67%
	100%

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 1,07 y 1,03 euros por acción, respectivamente (0,80 y 0,75 euros por acción, respectivamente a 31 de diciembre de 2021).

Prima de emisión

El texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines. El importe de la prima de emisión asciende a 528.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (528.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio 2022, la reserva legal asciende a 24.987 miles de euros (22.709 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), no encontrándose totalmente constituida.

Otras reservas

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.876 y 262.679 miles de euros respectivamente (43.876 y 262.679 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Las reservas especiales se componen de unas reservas indisponibles, por importe de 43.764 miles de euros, que se generaron el 15 de junio de 2000 por un traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produa Este, S.A., actualmente Realía Business, S.A. y un importe de 112 miles de euros constituido con motivo de la entrada en vigor del euro en el ejercicio 2002 (mismo importe a 31 de diciembre de 2021).

Adicionalmente, existen “Resultados negativos de ejercicios anteriores” por importe negativo de 453.853 miles de euros (474.351 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Reserva en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	2022	2021
Realía Business, S.A. y ajustes de consolidación	37.013	19.416
Subgrupo Planigesa	164.130	147.571
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	2.542	11.241
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	13.861	13.706
Realía Contesti, S.R.L.	1.696	1.650
Servicios Índice, S.A.	(61)	-
Realía Patrimonio, S.L.U.	295.921	284.257
Valaise, S.L.U.	1.887	(10)
Total	516.989	477.831

Se incluye en 2022 y 2021 dentro de las reservas en sociedades consolidadas el importe de 473.736 y 454.987 miles de euros, respectivamente, por la revalorización a valor razonable de inversiones inmobiliarias.

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

Acciones propias

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

El movimiento registrado durante los ejercicios 2022 y 2021 han sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2020	9.176.469	7.526
Adquisiciones	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	9.176.469	7.526
Adquisiciones	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	9.176.469	7.526

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2022 es de 0,82 €/acción y 2021 fue de 0,82 €/acción. El número de acciones en autocartera representa el 1,12% del total.

17) Intereses minoritarios

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

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2020	238.033
Variaciones método consolidación (Nota 2.g)	11.378
Variaciones % participación (Nota 2.g)	(186.129)
Distribución de dividendos	(113)
Resultado del ejercicio 2021	13.563
Saldo al 31 de diciembre de 2021	76.732
Variaciones % participación (Nota 2.g)	(1.639)
Distribución de dividendos	(3.089)
Resultado del ejercicio 2022	3.333
Otros movimientos	539
Saldo al 31 de diciembre de 2022	75.876

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, los “Intereses minoritarios”, por sociedad, son los siguientes:

	Miles de euros	
	2022	2021
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (Nota 2.g)	11.306	11.378
Subgrupo Planigesca (Nota 2.g)	64.186	63.322
Servicios Índice, S.A. (Nota 2.g)	384	2.032
Saldo final	75.876	76.732

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

	Sociedad	Porcentaje de Participación	
		2022	2021
Nozar, S.A.	Servicios Índice, S.A.	0,00%	39,92%
Ecohabitallia, S.L.U.	Planigesia, S.A.	23,48%	23,48%

18) Provisiones

Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1.896	10.138	12.034
Dotaciones	3.120	1.261	4.381
Aplicaciones	-	(732)	(732)
Traspasos	57	-	57
Saldo al 31 de diciembre de 2021	5.073	10.667	15.740
Dotaciones	-	3.959	3.959
Aplicaciones	(982)	(185)	(1.137)
Traspasos	(308)	-	(308)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3.783	14.441	18.224

El importe registrado como “Garantías” corresponde a la estimación realizada por el Grupo para poder hacer frente en cualquier momento a responsabilidades derivadas por defecto de calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias de los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor (diez años). Durante 2022, se han revertido 982 miles de euros por la resolución de litigios relacionados con defectos constructivos.

Del concepto de otras provisiones, durante el ejercicio 2022 el Grupo ha dotado y ha revertido por importe de 3.959 y 185 miles de euros respectivamente (1.261 y 732 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2021). Las dotaciones del ejercicio 2022 se corresponden principalmente con la posible nueva liquidación del Ayuntamiento de Barcelona de la plusvalía municipal por la venta del inmueble sito en Diagonal Sarriá. En cuanto a las reversiones por 185 miles de euros son aplicaciones de provisiones por litigios relacionado con la promoción Arroyo de la Encomienda cuyo importe se encontraba depositado en el juzgado y cuya dotación impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias de ejercicios anteriores.

Provisiones corrientes

A 31 de diciembre de 2022 las provisiones corrientes incluyen, fundamentalmente, provisiones por garantías al corto plazo por importe de 508 miles de euros. A 31 de diciembre de 2021 las provisiones corrientes ascendían a 516 miles de euros.

19) Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2022	2021
No corrientes:		
Deudas con entidades de crédito	465.677	497.123
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	475.239	511.189
(Gastos de formalización)	(4.881)	(7.168)
(Ajustes de valoración NIIF 9)	(4.681)	(6.898)
(Activos)/Pasivos por derivados no corrientes	(4.540)	2.289
Corrientes:		
Deudas con entidades de crédito	25.896	1.083
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	23.787	-
(Gastos de formalización)	(152)	-
(Ajustes de valoración NIIF 9)	(147)	-
Intereses corrientes de deudas con entidades de crédito	2.408	1.083
(Activos)/Pasivos por derivados corrientes	(6.870)	2.386
Otros pasivos financieros corrientes	84.264	129.693
Préstamos y otras deudas con empresas del grupo	70.000	120.000
Préstamos y otras deudas con terceros	3.590	3.590
Intereses corrientes de deudas con terceros	1.037	952
Proveedores inmovilizado	8.991	4.158
Otros	646	993
Total deuda financiera (incluye derivados)	564.427	632.574

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros clasificadas por su naturaleza tienen la siguiente composición:

Naturaleza	Miles de Euros			
	2022		2021	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Personal y otras garantías	134.997	119.590	191.997	169.590
Sindicado Patrimonio	453.026	453.026	465.189	465.189
Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9	(9.861)	(9.861)	(14.066)	(14.066)
Intereses de deudas corrientes	3.445	3.445	2.035	2.035
Endeudamiento financiero bruto	581.607	566.200	645.155	622.748
Derivados	(11.410)	(11.410)	4.675	4.675
Total endeudamiento financiero	570.197	554.790	649.830	627.423

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle es el siguiente:

Préstamos y Créditos Corrientes y No Corrientes	Miles de Euros	
	2022	2021
Sindicado Patrimonio	453.026	465.189
Préstamo y crédito bilateral con entidades de crédito	46.000	46.000
Préstamos y otras deudas con empresas del grupo	70.000	120.000
Préstamos y otras deudas con terceros	3.590	3.590
Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9	(9.861)	(14.066)
Intereses	3.445	2.035
Derivados	(11.410)	4.675
Total	554.790	627.423

El vencimiento del endeudamiento es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
2022	-	125.625
2023	97.377	14.826
2024	55.709	61.433
2025	419.530	432.895
Intereses (2023)	3.445	2.035
Gastos formalización y ajustes valoración NIIF 9	(9.861)	(14.066)
Derivados	(11.410)	4.675
	554.790	627.423

Al 31 de diciembre de 2022 los gastos de formalización de deuda (5.033 miles de euros) y los ajustes de valoración (4.828 miles de euros) derivados de la aplicación de la NIIF 9 en la novación en abril de 2020 del préstamo sindicado de Realía Patrimonio, S.L.U. se presentan minorando el saldo en pasivos financieros no corrientes de “Deudas con entidades de crédito” del estado de situación financiera adjunto y ascienden en su totalidad a 9.861 miles de euros (14.066 miles de euros en 2021).

Préstamos sindicados – Patrimonio en renta

Con fecha 27 de abril de 2017, la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. contrató un préstamo sindicado formado inicialmente por 6 entidades quedando en 5 a 31 de diciembre de 2022, donde Bankia (actualmente CaixaBank) es el banco agente, por un importe total de 582.000 miles de euros y cuyo vencimiento se estableció en Abril de 2024.

Con fecha 27 de abril de 2020, suscribió una novación modificativa no extintiva del citado préstamo prorrogando el vencimiento hasta el 27 de abril de 2025 y renegociando una reducción del margen aplicable al tipo de referencia para el cálculo de los intereses y ratificando las garantías actuales. Como consecuencia de esta novación, el tipo de interés aplicable es el Euribor más un margen variable en función del ratio de “Loan to Value” en un rango entre 120 y 190 p.b, manteniéndose el resto de condiciones del préstamo, aplicándose a 31 de diciembre de 2021 y de 2022 un diferencial de 120 puntos básicos..

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

Para la amortización citada en el párrafo anterior se contó con 20.000 miles de euros de tesorería de la propia sociedad Realía Patrimonio, S.L.U y un crédito de 30.000 miles de euros concedido por su matriz, Realía Business S.A., este crédito ha sido amortizado en 10.900 miles de euros y se han capitalizado los intereses devengados por un importe de 346 miles de euros, quedando un saldo a 31 de diciembre de 2022 de 19.446 miles de euros

Con fecha 27 de enero de 2022 se amortizó anticipadamente 1.224 miles de euros con motivo del reparto de un dividendo extraordinario por los Fondos Netos procedentes de la venta de activos de la sociedad Hermanos Revilla.

Con fecha 27 de abril de 2022 se realizó una amortización anticipada obligatoria parcial en concepto de Barrido de Caja por importe de 10.939 miles de euros

A 31 de diciembre de 2022 el saldo pendiente del citado préstamo sindicado es de 453.026 miles de euros (465.189 miles de euros a 2021), sin considerar ajustes de valoración de NIIF 9 ni gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo por importe de 9.836 miles de euros y los intereses devengados por importe de 2.313 miles de euros.

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

Durante la vigencia de la financiación, la Sociedad debe cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda (RCSD igual o superior a 1,10x) y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios ("Loan to Value" o LTV inferior al 60%). A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad cumple con los covenants establecidos en el contrato de crédito. Igualmente, la Sociedad deberá destinar anualmente a la amortización anticipada un importe equivalente al 50% del flujo de caja excedentario, tal como se define en el contrato de financiación.

Adicionalmente, la Sociedad firmó un contrato de permuta financiera de interés (IRS), con un floor del 0% por el 70% del saldo vivo del préstamo para reducir el riesgo de variación de tipos de interés y su impacto en los flujos de efectivo asociado a la financiación cubierta. El periodo de vigencia de dicho instrumento de cobertura es hasta el 27 de abril de 2024, el mismo que el establecido inicialmente para el préstamo sindicado, siendo el notional actual por importe de 340.949 miles de euros. No obstante según la cláusula 6ª de novación del préstamo firmada el 27 de abril de 2020, Realia Patrimonio, S.L.U. se compromete a firmar con anterioridad al 27 de marzo de 2024 a precios de mercado, nuevos contratos de cobertura que cubran el periodo de tiempo comprendido entre el 27 de abril de 2024 y el 27 de abril de 2025 con aquellas entidades que deseen participar en las nuevas coberturas de tipo de interés y que deberán cubrir un nominal que no sea inferior al 70% del Importe vivo de la financiación en el momento que se cierre la cobertura

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

El Grupo ajustó el importe en balance de la deuda financiera para reflejar un importe igual a la suma de los nuevos flujos modificados descontados con la TIR original, contra la cuenta de resultados, y ajustó el importe de la deuda nueva con los gastos incrementales para devengarlos a lo largo de la vida de la nueva deuda, recalculando la TIR. El impacto al cierre del ejercicio 2020 de esta modificación fue de 10.348 miles de euros que fueron registrados en el epígrafe "Ingresos financieros" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada. Durante los ejercicios siguientes se han ido afluado gastos financieros quedando un saldo del impacto mencionado anteriormente a 31 de diciembre de 2022 de 4.828 miles de euros.

Préstamos bilaterales con entidades de crédito

La sociedad Hermanos Revilla, S.A. tiene a 31 de diciembre de 2022 concedidos pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 61.000 miles de euros (68.000 miles de euros a 2021). Durante el mes de diciembre del ejercicio 2022, vencieron créditos por importe de 22.000 miles de euros y se formalizó un nuevo crédito por importe de 15.000 miles de euros que tiene su vencimiento en 2024. A cierre del ejercicio, el crédito se encuentra sin disponer y los préstamos se encuentran dispuestos en su totalidad, es decir, 46.000 miles de euros (46.000 miles de euros a cierre de ejercicio 2021). El vencimiento de los préstamos bilaterales se producirá durante los años 2023 y 2024 y el coste medio a 31 de diciembre de 2022 es del 2,40%.

Préstamos bilaterales con empresas del Grupo

Con fecha 21 de diciembre de 2021 la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. concedió un préstamo a la Sociedad Dominante por importe de 120.000 miles de euros con la finalidad de financiar parcialmente la compra de acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. (ver Nota 2.g), que tiene su vencimiento en diciembre de 2023, tras prorrogarse tácitamente por un año más. Durante el ejercicio 2022 se ha amortizado por importe de 50.000 miles de euros. A 31 de diciembre de 2022 el saldo pendiente del citado préstamo es de 70.000 miles de euros (120.000 miles de euros a 2021). Este importe aparece recogido en el epígrafe "Otros pasivos financieros corrientes".

Préstamos bilaterales con otras entidades

En el epígrafe "Otros pasivos financieros corrientes" se incluye el principal por importe de 3.590 miles de euros y sus intereses que ascienden a 957 miles de euros, del préstamo concedido a Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas S.A. (IIRU), por las sociedades Reyal e Inmuebles Carpe. Este importe se incorporó en el ejercicio 2021 a este epígrafe con motivo del cambio de método de consolidación de IIRU que pasó de consolidar por el método de la participación a hacerlo por el de integración global.

Información sobre coberturas

Realia Patrimonio, S.L.U. tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés para

cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus flujos de efectivo futuros. El detalle en el ejercicio 2022 de los instrumentos derivados contratados así como su desglose de vencimiento de los valores nominales se presenta a continuación:

Miles de euros	Valoración	Nacionales	Vencimientos nominales	
			2023	2024
I.R.S. + Floor	11.410	340.949	16.736	324.213

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

La imputación prevista como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias en los próximos ejercicios del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo es de 6.871 miles de euros para el ejercicio 2023 y el resto, es decir 4.540 miles de euros, para años posteriores.

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

El Grupo ha realizado test de eficacia a todos los instrumentos derivados de cobertura, como consecuencia de los cuales, los derivados se han clasificado en las siguientes dos categorías:

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

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

De cobertura ineficaz, en cuyo caso, el efecto de la variación de los derivados designados como ineficaces o especulativos se recoge en el resultado del ejercicio.

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

En el ejercicio 2022, la Sociedad ha reconocido como resultado financiero positivo con motivo de la valoración de la cobertura por un importe de 733 miles de euros, los cuales se presentan incluidos en la rúbrica de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" (nota 23.g).

El importe reconocido en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2022 es positivo por importe de 8.139 miles de euros netos de impuestos. Durante el ejercicio 2022 se ha traspasado a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe negativo de 1.230 miles de euros por efecto de la cobertura del tipo de interés. Este importe incluye 559 miles de euros de ingresos devengados que se liquidarán en el ejercicio 2023, habiéndose liquidado 1.789 miles de euros en el ejercicio 2022 de los cuales 446 miles de euros procedían del ejercicio 2021. Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros.

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

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivo idénticos.

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

Miles de Euros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros a Valor Razonable	-	11.410	-	-
Derivados de Cobertura	-	11.410	-	-

Durante el ejercicio 2022 no se han producido transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

19.1 Cambios en pasivos provenientes de actividades de financiación

En el siguiente cuadro se resumen la variación de los flujos de efectivos del endeudamiento financiero bruto durante los ejercicios 2022 y 2021:

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

	31 de diciembre de 2020	Flujos de efectivo	Otros	31 de diciembre de 2021
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	528.061	(18.592)	(12.346)	497.123
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	41.358	(56.563)	16.288	1.083
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	-	120.081	(41)	120.040
Deudas con empresas fuera grupo a corto plazo	-	85	4.417	4.502
Derivados a largo plazo	5.530	-	(3.241)	2.289
Derivados a corto plazo	2.403	-	(17)	2.386
Total pasivos por actividades de financiación	577.352	45.011	5.060	627.423

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

19.2 Valores razonables de instrumentos financieros

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

	Miles de euros			
	Valor contable		Valor razonable	
	2022	2021	2022	2021
• Activos financieros (Nota 14.2)				
Créditos no corrientes	-	9.700	-	9.700
Créditos corrientes	9.033	1.377	9.033	1.377
Derivados	11.410	-	11.410	-
	20.443	11.077	20.443	11.077

• Pasivos financieros				
Deudas con entidades de crédito (Nota 19)	491.573	498.206	491.573	498.206
Deudas con terceros (Nota 19)	84.264	129.693	84.264	129.693
Derivados (Nota 19)	-	4.675	-	4.675
	575.837	632.574	575.837	632.574

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

20) Otros pasivos

a) Otros pasivos no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Otros pasivos a pagar no corrientes	-	2.404
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	15.241	14.774
	15.241	17.178

b) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Proveedores empresas vinculadas	6.017	5.477
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	3.170	3.170
Proveedores – Resto	6.884	4.357
Anticipos de clientes promoción (Nota 4.h)	6.879	3.003
Acreedores y personal	7.931	7.681
Hacienda pública acreedora (Nota 21)	3.487	4.048
Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	-	4.685
	34.368	32.421

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

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

c) Periodo medio de pago a proveedores

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

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	59	67
Ratio de operaciones pagadas	65	68
Ratio de operaciones pendientes de pago	38	57
	Miles de euros	
Total pagos realizados	62.845	53.958
Total pagos pendientes	18.924	11.165

	2022	2021
Total pagos realizados en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	52.785	43.131
	Ratio	Ratio
	84	80
Número total de facturas pagadas en el período	8.896	8.916
Número de facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	7.326	6.791
	Ratio	Ratio
	82	76

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

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

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

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

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

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

d) Otros pasivos corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen principalmente rentas por facturaciones de arrendamientos anticipados, que se imputan a pérdidas y ganancias en función del devengo de las mismas, por importe de 1.482 miles de euros (1.280 miles de euros en 2021).

21) Administraciones públicas y situación fiscal

Desde el ejercicio 2007, el Grupo tributa en régimen de consolidación fiscal, siendo la Sociedad Dominante la matriz del Grupo Fiscal. El grupo de consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014,

de 27 de noviembre, está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital (véase Anexo I).

El 2 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante recibió de la Agencia tributaria el número del grupo fiscal asignado, correspondiendo el nº 135/07.

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

El 1 de enero de 2022, se han incorporado al grupo fiscal las sociedades Hermanos Revilla, S.A y Boane, S.A.U

Con fecha 10 de diciembre de 2018, la Sociedad como dominante del grupo fiscal número 135/07 recibió notificación de inicio de actuaciones de comprobación e inspección de los ejercicios 2014 y 2015 para el Impuesto sobre Sociedades consolidado y del periodo comprendido entre noviembre de 2014 y diciembre de 2015 para el Impuesto sobre el Valor Añadido. Estas actuaciones tenían carácter general incluida la comprobación de la totalidad de las bases o cuotas pendientes de compensar o de las deducciones pendientes de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 66. Bis 2 de la Ley General Tributaria, lo que ha dado lugar a la revisión de las bases negativas generadas desde el ejercicio 2008 hasta diciembre de 2015. Las actuaciones inspectoras finalizaron el 12 de noviembre de 2020, con la firma de las correspondientes actas en conformidad. Los resultados de la inspección no han supuesto ninguna liquidación económica, ni para la sociedad matriz ni para las dependientes. No obstante, la inspección ha abierto un expediente sancionador por importe de 143 miles de euros a la empresa matriz, la cual procedió a la presentación de los correspondientes recursos. Con fecha 20 de octubre de 2022, el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid, comunicó la estimación del recurso presentado anulando los actos impugnados. Con fecha 23 de enero de 2023, la Agencia Tributaria, comunicó el acuerdo de ejecución de resolución económico-administrativo, procediendo a la devolución de las cantidades pagadas por la sociedad.

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

Los principales saldos deudores y acreedores registrados en los estados financieros con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Impuestos anticipados	-	-	33.643	36.764	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	59.234	62.147	-	-	-	-
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	-	-	6.926	10.910	-	-	-	-
H.P. por IVA/IGIC	746	648	-	-	2.768	1.849	-	-
H.P. por devolución de impuestos	9.297	5.733	-	-	-	-	-	-
H.P. acreedora Impto. Sociedades	-	-	-	-	-	4.685	-	-
H.P. acreedora por IRPF	-	-	-	-	210	164	-	-
Organismos de Seguridad Social	3	4	-	-	90	95	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	419	1.940	-	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	193.613	183.591
	10.046	6.385	99.803	109.821	3.487	8.733	193.613	183.591

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

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

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2022 y 2021 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Saldo al 31 de diciembre de 2020	116.709	172.262
Derivados	(867)	-
Créditos fiscales y deducciones en el ejercicio	(5.635)	-
Provisiones gastos	340	-
Provisiones de cartera	-	-
Ajustes consolidación	37	(493)
Libertad de amortización	-	(337)
Valores fusión	-	6.247
Gastos financieros no deducibles	(512)	-
Gastos amortización no deducibles	(243)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	5.953
Otros	(8)	(41)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	109.821	183.591
Derivados	(876)	-
Créditos fiscales y deducciones en el ejercicio	(6.897)	-
Provisiones gastos	1.122	-
Provisiones de cartera	-	-
Ajustes consolidación	56	(477)
Libertad de amortización	-	(135)
Valores fusión	-	-
Gastos financieros no deducibles	(3.181)	-
Gastos amortización no deducibles	(237)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	7.963
Otros	(5)	2.671
Saldo al 31 de diciembre de 2022	99.803	193.613

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, a cierre de los ejercicios 2022 y 2021 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Activos Diferidos		Pasivos Diferidos	
	2022	2021	2022	2021
Créditos por pérdidas a compensar	59.234	62.147	-	-
Créditos por deducc. pdtes. Aplicar	6.926	10.910	-	-
Derivados	-	876	-	-
Provisiones de gastos	5.864	4.742	-	-
Eliminaciones intragrupo	447	391	-	-
Gastos financieros no deducibles	26.745	29.926	-	-
Gastos amortización no deducibles	473	710	-	-
Otros	114	119	-	-
Cartera de valores	-	-	-	-
Plusvalías	-	-	5.604	5.604
Ajustes de consolidación	-	-	1.371	1.848
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	-	172.211	164.248
Libertad de amortización	-	-	4.407	4.542
Valor activos en fusión (Nota 2.g)	-	-	6.247	6.247
Otros	-	-	3.773	1.102
Total	99.803	109.821	193.613	183.591

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

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

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

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			93.513
Diferencias permanentes y temporarias no activadas:			(5.236)
Diferencias permanentes:			(1.307)
Recargos y sanciones	7		
Ajustes de consolidación:			
<i>Resultado de sociedades consolidadas método participación</i>		(1.339)	
<i>Otros ajustes de consolidación</i>	43		
Ajustes por dividendos	52		
Otros ajustes e intereses participativos	4	(74)	
Diferencias temporarias no activadas:			(3.929)
Provisión para insolvencias		(7.953)	
Provisión para gastos y responsabilidades	2.647		
Provisión deterioro existencias e inmovilizado	1.377		
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:			(19.645)
Gastos financieros no deducibles			
Provisión deterioro existencias e inmovilizado	1.931		
Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)		(48.940)	
Reversión impuestos diferidos por ventas y otros	27.364		
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:			(17.444)
Libertad de amortización y revalorizaciones	1.304	(344)	
Amortizaciones no deducibles		(731)	
Provisión deterioro existencias e inmovilizado		(1.209)	
Gastos financieros no deducibles		(2.065)	
Compensación de bases activadas		(14.399)	

Compensación de bases imponible negativas de ejercicios anteriores no activadas		(28)	(28)
Base imponible (resultado fiscal)	34.729	77.082	51.160

Las principales diferencias permanentes de los ejercicios 2022 y 2021 se producen por:

- En el epígrafe de “ajustes de consolidación”, se recogen los siguientes ajustes:
 - Ajuste negativo de 2.585 miles de euros por eliminación del resultado de las sociedades consolidadas por el método de participación (negativo de 1.339 miles de euros en el ejercicio 2021).

Las principales diferencias temporarias activadas y no activadas de los ejercicios 2022 y 2021 se producen por:

- El epígrafe “Gastos financieros no deducibles”, recoge los ajustes por la aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 16, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, que supone una limitación general en la deducción de los “gastos financieros netos” y que se convierte en la práctica en una regla de imputación temporal específica, permitiendo la deducción en ejercicios futuros de manera similar a la compensación de las bases imponible negativas.

En este sentido, los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio. A estos efectos, la norma entiende por “gastos financieros netos” el exceso de gastos financieros respecto de los ingresos derivados de la cesión a terceros de capitales propios devengados en el período impositivo. En todo caso, serán deducibles, sin límite alguno, gastos financieros netos del período impositivo por importe de hasta 1 millón de euros. En el ejercicio 2022 se ha registrado un ajuste negativo de 12.394 miles de euros, (un ajuste negativo de 2.065 miles de euros en el ejercicio 2021).

- Ajuste negativo por importe de 23.347 miles de euros correspondientes 11.559 miles de euros a la revalorización a valor razonable (Nota 10 y 23 f) y 11.788 a la eliminación de amortizaciones y provisiones de sus inversiones inmobiliarias (ajuste negativo de 48.940 miles de euros en el ejercicio 2021).
- Ajuste positivo en el ejercicio 2021 por importe de 27.364 miles de euros principalmente por reversión de impuestos diferido de activos vendidos y ajuste derivado de la reversión de ingresos financieros por la aplicación de la NIIF 9.

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minorra en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El gasto por Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2022 asciende a 18.769 miles de euros de gasto (22.089 miles de euros en el ejercicio 2021) tal como se ha recogido en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas. A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Base contable antes de impuestos	80.241	93.513
Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	(2.585)	(1.339)
Otros ajustes de consolidación	38	43
Resto diferencias permanentes	2.121	(11)
Diferencias temporales no activadas	(4.168)	(3.957)
Resultado contable ajustado	75.647	88.249
Cuota	18.912	22.063
Deducciones y bonificaciones	(120)	48
Impuesto sobre Sociedades devengado	-	-

Ajustes a la imposición	(23)	(22)
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	18.769	22.089
Créditos por pérdidas a compensar y deducciones pendientes	(6.494)	(5.864)
Activos y pasivos diferidos derivados del impuesto del ejercicio	(8.321)	(5.674)
Hª Pª Deudora por devolución de impuesto	4.067	5.151
Aplicación de retenciones y pagos a cuenta	(8.021)	(11.014)
Hª Pª Acreedora por impuestos	-	(4.688)

A 31 de diciembre de 2022 el importe de créditos fiscales por Bases imponibles negativas activados, ascendía a 59.234 (62.147 miles de euros en 2021). Los administradores estiman que los mismos podrán ser recuperados en el futuro por la evolución esperada del negocio, tanto en el área de promociones como patrimonial, así como por las altas plusvalías latentes que tienen las inversiones inmobiliarias del Grupo por las que tiene recogido un impuesto diferido de pasivo de 172.211 miles de euros en el ejercicio 2022 (164.248 miles de euros en el ejercicio 2021).

Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, activados y no activados, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, de la sociedad y su grupo fiscal, han sido inspeccionados y reconocido su deducibilidad de acuerdo con la normativa fiscal vigente. Estos créditos del grupo fiscal, ascienden a un total de 100.123 miles de euros por BIN y a 6.926 miles de euros por deducciones, de los cuales se encuentran activados 59.234 miles de euros y 6.926 miles de euros respectivamente.

El detalle de los Ajustes a la imposición es:

Concepto	Miles de euros	
	2022	2021
Por liquidación I. Sociedades ejercicios anteriores	23	22
Total ajustes a la imposición	23	22

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Impuesto corriente	(29.746)	(22.111)
Impuesto diferido	10.978	22
Total gasto por impuesto	(18.769)	(22.089)

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2022	2021
1998	33	33
1999	393	393
2000	191	191
2001	832	832
2002	185	185
2003	547	547
2004	71	71
2005	200	200
2006	166	166
2007	238	238
2008	329	329
2009	1.173	1.201
2010	19.079	30.325
2011	64.613	64.613
2012	246.494	246.494
2013	29.754	29.754
2014	31.428	31.428
2015	1.437	1.437
2016	6.109	6.109
2017	436	436
2018	145	145
2019	123	123
2020	11.599	11.599
2021	68	68
2022	202	-
	415.845	426.917

Del total de las bases imponibles pendientes de compensar, corresponden a las sociedades que forman el Grupo Fiscal el importe de 400.492 y 411.734 miles de euros en 2022 y 2021 respectivamente.

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

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los administradores estiman posible su recuperación (ver Nota 4.o), siendo el importe de las bases imponibles no activadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2022 de 178.758 miles de euros; (a 31 de diciembre de 2021 de 178.329 miles de euros).

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

Año origen	Miles de Euros			
	Deducciones Pendientes de Aplicar			
	2022	2021	Activada 2022	Activada 2021
2008	457	457	457	457
2009	4.754	4.763	4.754	4.763
2010	48	48	48	48
2011	-	1.672	-	1.672
2012	-	1.323	-	1.323
2013	285	1.275	285	1.275
2014	1.262	1.262	1.262	1.262
2015	120	110	120	110
	6.926	10.910	6.926	10.910

Este inventario de deducciones recoge los ajustes efectuados por la inspección tributaria.

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

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

De acuerdo a lo establecido en la Disposición 5ª de la Ley 38/2022, se limita exclusivamente para el ejercicio 2023 el aprovechamiento de las bases negativas generadas por las entidades del grupo en dicho ejercicio al 50%. El importe de las bases negativas no incluidas en la base imponible del grupo fiscal se integrará por partes iguales en la base imponible del mismo en cada uno de los primeros 10 periodos impositivos que se inicien el 1 de enero de 2024. Esta nueva limitación tiene un impacto mínimo en el Grupo Fiscal.

Por todo ello, para el cierre del ejercicio 2022 el Grupo ha procedido a evaluar de conformidad con el párrafo 39 de la NIC 12, si deberían de registrarse los correspondientes impuestos diferidos de pasivo por las reservas de las filiales y asociadas del Grupo no distribuidas.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2022 todas las sociedades del grupo tienen abiertos a inspección los ejercicios 2018 a 2022 para todos los impuestos estatales. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o

pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones

22) Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	2.033	2.418
Entregas a cuenta realizadas por clientes en promociones	9.302	2.629
	11.335	5.047

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

23) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Ejercicio 2022

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

Ejercicio 2021

	Miles de Euros				
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Servicios	Total	%
Madrid	54.674	49.997	3.168	107.839	66,64%
Cataluña	14.744	6.399	-	21.143	13,07%
Andalucía	8.333	786	660	9.779	6,04%
Castilla la Mancha	-	2.689	-	2.689	1,66%
Valencia	3.087	-	-	3.087	1,91%
Castilla y León	479	44	-	523	0,32%
Murcia	-	1.034	-	1.034	0,64%
Baleares	12.714	-	-	12.714	7,86%
Galicia	-	1.617	-	1.617	1,00%
Resto de comunidades	-	1.390	-	1.390	0,86%
TOTAL	94.031	63.956	3.828	161.815	100,00%

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Menos de un año	63.401	63.850
Entre dos y cinco años	106.184	120.003
Más de cinco años	17.370	68.615
	186.955	252.468

b) Otros ingresos de explotación

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

	Miles de Euros	
	2022	2021
Gastos repercutidos por arrendamientos (Nota 4.z)	20.061	17.495
Otros	383	365
Trabajos realizados por la empresa para su activo	415	400
Total otros ingresos	20.859	18.260

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

El desglose del importe registrado como “Aprovisionamientos” y “Variación de existencias de producto terminado y en curso” en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2021 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Compras de terrenos y solares	(3.591)	(12.264)
Variación de existencias	(28.613)	(5.021)
Obras y servicios realizados por terceros	(22.644)	(17.672)
Variación de existencias de prod.term. y curso	6.846	(40.335)
	(48.002)	(75.292)

Durante el ejercicio 2022, las compras de terrenos y solares recogen principalmente la incorporación de la parcela RC-1.9 de Valdemoro (Madrid) por importe de 2.512 miles, así como los gastos incurridos en el desarrollo de distintos ámbitos urbanísticos. Las obras y servicios realizados por terceros recogen las inversiones realizadas en el desarrollo de nuevas promociones.

El menor volumen de entregas realizadas durante 2022, justifica la variación de existencias de producto terminado y curso respecto al ejercicio 2021. La variación en consumos y aprovisionamiento se debe fundamentalmente a la baja de costes por la entrega del solar de Pinto por importe de 21.422 miles de euros.

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

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2022 y 2021 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Arrendamientos y cánones	186	174
Reparaciones y conservación	7.650	8.448
Servicios profesionales independientes	455	305
Seguros	344	299
Servicios bancarios y similares	111	72
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	683	670
Suministros	5.310	2.672
Servicios prestados por terceros	10.184	10.928
Otros tributos	6.935	10.404
Total otros gastos externos	31.858	33.972

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	4.115	4.559
Cargas sociales	912	940
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	190	181
Otros gastos sociales	143	83
Total gastos de personal	5.360	5.763

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

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2022 y 2021 ha sido de 80 y 90 personas respectivamente. La distribución por categorías de los ejercicios 2022 y 2021, es la siguiente:

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

	Número Medio de Empleados				
	2021				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	37	24	13	37	-
Técnicos y titulados grado medio	8	7	1	8	-
Administrativos y asimilados	14	5	9	14	-
Resto personal asalariado	31	31	-	31	-
	90	67	23	90	-

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a 77 y 85 respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021, el Grupo no mantiene en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual al 33%.

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

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

	Miles de Euros	
	2022	2021
Entidades asociadas:		
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	2.585	1.372
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	-	(33)
Total (Nota 11)	2.585	1.339

En la sociedad As Cancelas Siglo XXI, SL se recoge el impacto de las valoraciones de las propiedades de inversión a NIC 40 Valor Razonable, en 2022 el impacto ha sido positivo por importe de 1.023 miles de euros y en 2021 positivo por importe de 150 miles de euros.

f) Variación de valor de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de Euros	
	2022	2021
Variación de valor por tasaciones expertos independientes (Nota 10)	11.559	38.073
Resultado Variación de Valor Inversiones Inmobiliarias	11.559	38.073

Se incluye en 2022 el ajuste al resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias por importe de 115 miles de euros y en 2021 el resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias por importe de 2.268 miles de euros (Notas 4.aa y 10)

g) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	80	91
Otros ingresos financieros	2.653	584
	2.733	675
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos (1)	(13.299)	(11.658)
Gastos financ. instrumentos cobertura flujos efectivo	(1.230)	(2.526)
Otros	(98)	(22)
	(14.627)	(14.206)
Variación del valor razonable otros pasivos financieros (Nota 20)	2.404	-
Variación del valor razonable derivados (Nota 19)	733	(234)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 23.i)	806	190
Resultado financiero	(7.951)	(13.575)

(1) Incluye el gasto financiero devengado por la reversión de la NIIF 9 por importe de 2.070 miles de euros en 2022 y 2.070 miles de euros en 2021.

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

h) Aportación al resultado consolidado

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

Sociedad	Miles de Euros					
	2022			2021		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses minoritarios	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses minoritarios	Total
Integración global:						
Realía Business, S.A.	16.316	-	16.316	14.405	-	14.405
Valaise, S.L.U.	1.787	-	1.787	1.903	-	1.903
Servicios Índice, S.A.	(41)	(9)	(50)	14	13	27
Subgrupo Planiges	24.348	3.380	27.728	19.886	13.550	33.436
Realía Patrimonio, S.L.U.	13.568	-	13.568	20.670	-	20.670
Realía Contesti, S.R.L.	28	-	28	62	-	62
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(77)	(38)	(115)	-	-	-
Guillena Golf, S.L.U.	(375)	-	(375)	(418)	-	(418)

Método de la participación:						
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	2.585	-	2.585	1.372	-	1.372
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	-	-	-	(33)	-	(33)
	58.139	3.333	61.472	57.861	13.563	71.424

i) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

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

	Miles de Euros	
	2022	2021
Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro	806	190
	806	190

j) Variación de provisiones de tráfico

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

	Miles de Euros	
	2022	2021
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 13)	17.550	(1.425)
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 13)	5.070	5.925
Provisiones netas de tráfico	1.678	(1.586)
	24.298	2.914

24) Saldos y transacciones con empresas vinculadas

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

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

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

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2021:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U.	-	-	-	-	3	3	-	359	359
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	39	11	50
Jezzine Uno, SLU	-	36	36	-	-	-	-	-	-
FCyC, S.A.	-	1.423	1.423	-	80	80	-	-	-
Dominun Dirección y Gestión, SAU	-	6	6	-	-	-	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	301	301

CB Turó del Mar	-	3	3	-	-	-	-	1	1
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	48.479	52	48.531	-	-	-	-	-	-
Soinmob Inmobiliaria Española, SAU	-	9	9	-	-	-	-	-	-
FCC, S.A.	-	-	-	-	120.040	120.040	24	47	71
Cementos Portland Valderribas, S.A.	-	-	-	-	-	-	132	17	149
FCC Construcción, S.A.	-	3	3	-	-	-	-	4.708	4.708
FCC Medio Ambiente, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	50	50
	48.479	1.532	50.011	-	120.123	120.123	195	5.494	5.689

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

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

	Miles de Euros	
	Empresas Asociadas	
	2022	2021
Ingresos por arrendamiento	2.260	2.027
Servicios prestados	3.974	3.127
Otros Ingresos	164	154
Obras y Servicios	(5.948)	(12.163)
Servicios recibidos	(2.395)	(2.163)
Gastos financieros	(1.123)	(40)
Ingresos financieros	79	92

Durante los ejercicios 2022 y 2021, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

25) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

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

- D. Juan Rodríguez Torres, D. Gerardo Kuri Kaufmann, D^a Esther Alcocer Koplowitz y D^a Alicia Alcocer Koplowitz se abstuvieron de participar en la deliberación y de votar en acuerdos relacionados con la adjudicación de contratos a empresas del Grupo FCC.

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2022 y 2021 y el número medio de los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realía Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2022

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

Ejercicio 2021

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Sueldos	Otras Retribuciones	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Consejo de Administración	6	-	355	321	-	-	-
Alta dirección	4	664	-	-	43	2	3
	10	664	355	321	43	2	3

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad Dominante del ejercicio 2022.

La Sociedad Dominante tiene contratado a 31 de diciembre de 2022 una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados por la que pagó una prima de 17 miles de euros (30 miles de euros en 2021).

27) Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de estados financieros consolidados del Grupo, excluyendo a las sociedades consolidadas por el método de la participación, Ernst & Young, S.L., así como los honorarios por los servicios facturados por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Ejercicio 2022

	Servicios Prestados por el Auditor y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	110
Otros servicios de verificación	6
Total servicios de auditoría y relacionados	116

Ejercicio 2021

	Servicios Prestados por el Auditor y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	107
Otros servicios de verificación	11
Total servicios de auditoría y relacionados	118

28) Información sobre medioambiente

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

Durante el ejercicio 2022 el Grupo ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 126 miles de euros (113 miles de euros en el ejercicio 2021).

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

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

29) Gestión de riesgos

El Grupo 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. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo se había incrementado a lo largo de 2020 por la incertidumbre del Covid-19, durante el ejercicio 2021 el Grupo continuo apoyando a los arrendatarios pero en menor medida que el ejercicio anterior, y en 2022 han finalizado todos esos apoyos 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 dudoso cobro ha ascendido a 513 miles de euros frente a 828 miles de euros de 2021, y no se estima problemas que hagan pensar en variaciones significativas a corto plazo.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 4 de las 5 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio, S.L.U. por importe de 453.026 millones de euros. El importe total cubierto es del 75% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2022 ascendía a 340.949 miles de euros (a 2021 ascendía a 356.524 miles de euros) y el vencimiento es el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

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

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

Durante el ejercicio 2022, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto negativo en pérdidas y ganancias de 1.230 miles de euros y positivo en el patrimonio neto de 8.139 miles de euros.

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	2022	%	2021	%
Deuda a tipo de interés fijo	364.539	64%	380.114	60%
Deuda a tipo de interés variable	208.077	36%	254.665	40%
Total Deuda Financiera (*)	572.616	100%	634.779	100%

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

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

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

	Millones €	
	2022	
	+1%	-0,25%
Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)		
Gasto financiero al coste medio	-2,1	-0,5
Variación en cobertura		
Impacto en Resultado:	-	-
Impacto en Patrimonio	4,01	-1,01

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

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

Por último, habría que mencionar el posible impacto negativo en las cuentas del Grupo Realia, por el próximo vencimiento (27 de Abril 2024) de la actual cobertura de tipos y que cada incremento del Euribor en 100 pb, supondría un impacto negativo adicional por coste financiero de aproximadamente 3,4 millones.

Riesgo de liquidez

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

El Grupo Realia Business se apalanco financieramente, mediante un préstamo de 120 millones de euros concedido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A con la finalidad de financiar parcialmente la compra del 37,11% de las acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A., durante 2022 se ha amortizado 50 M. € del mencionado préstamo.

Cuando alguna de sus sociedades ha precisado renovar o refinanciar alguna de las líneas ya existentes no ha tenido ningún problema para hacerlo dentro del sistema bancario tradicional y a unos tipos de interés 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 ha bajado del 40%.

Asimismo, al cierre de 2022 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 283.667 miles de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 183 millones de euros que junto con unas previsiones de

pago de 106 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 77 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 36 millones de euros, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento, así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2022 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo, más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 519.141 miles de euros (575.327 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Entidades de crédito y otros pasivos financieros		
Préstamos garantía hipotecaria	453.026	465.189
Sindicado	453.026	465.189
Préstamos bilaterales	119.590	169.590
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(9.861)	(14.066)
Intereses	3.445	2.035
Derivados	(11.410)	4.675
Endeudamiento financiero bruto	554.790	627.423
Tesorería y equivalentes	35.649	52.096
Endeudamiento financiero neto	519.141	575.327

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

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	27,4%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,4

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2022 es positivo por importe de 283.667 miles de euros (en 2021 fue positivo por importe de 259.569 miles de euros).

Riesgo de concentración

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

- Fuentes de financiación: El Grupo Realia Business obtiene financiación principalmente de 7 Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de un préstamo sindicado. En diciembre de 2021 obtuvo apoyo financiero del Grupo FCC para financiar parcialmente la compra del 37,11% de la sociedad Hermanos Revilla.
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realia Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realia Business, préstamos, créditos y operaciones sindicadas, entre otros.
- Divisa: El Grupo Realia Business gestiona cuentas de resultados en distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

Riesgos de mercado

Todas las previsiones económicas realizadas para el año 2022, se han visto alteradas por lo acontecido durante el año. El fuerte repunte de la inflación con una subida desmesurada de los costes energéticos, la aparición de alteraciones en la cadena de suministros globales provocando escasez de materias primas, y el inicio de la invasión de Ucrania ha obstaculizado una sólida reactivación económica. La retirada de estímulos monetarios más rápido de lo previsto ante el repunte inflacionista y el aumento de la aversión al riesgo tras el conflicto bélico y las tensiones geopolíticas han provocado un endurecimiento de las condiciones financieras globales desde el principio de 2022.

Aunque el PIB de la economía española cerró 2022 con un crecimiento del 5,5%, por encima de las últimas estimaciones realizadas por el Banco de España, la alta tasa de inflación que alcanzó el 5,7% y una inflación subyacente del 7%, nos sitúa en un contexto económico incierto que no favorece el consumo y la inversión, esperando para 2023 y 2024 tasas de crecimiento del PIB del 1,3% y del 2,7% respectivamente.

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

A pesar de las dificultades del actual entorno macroeconómico en el que nos encontramos, se espera que en 2023 se produzca:

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

b) El inicio de los nuevos proyectos, estará condicionado por la crisis de “las materias primas” del “mercado laboral de la construcción”, de la espiral inflacionista que se está viviendo y la caída del ahorro; que de seguir manteniéndose, implicará altos costes de producción, con su correspondiente repercusión en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.

c) La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, pues el Covid-19 ha hecho replantearse a la demanda, donde quiere situarse y en qué tipo de producto.

d) Escasa y selectiva financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del mismo. Asimismo, aumentarán las dificultades y requisitos exigibles a los compradores para el acceso a la financiación de sus viviendas, donde las entidades financieras pondrán especial hincapié en la solvencia del comprador y en la rentabilidad de la operación propuesta.

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

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

g) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas con el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda que continúa en trámite parlamentario, sin que exista certeza de sus contenidos y alcance, esta 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. El anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, recoge entre otras modificaciones, la limitación del precio de los alquileres y la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida. Depende de la redacción final de la citada ley el que la actividad del “Build to Rent” pueda verse afectada más o menos negativamente y por tanto también afectaría al Grupo Realia.

h) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) la incidencia del Covid-19 ha sido determinante para que pensemos hacia donde van las tendencias del futuro, y que van cambiando los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El escenario previsible sería: 1) las rentas se mantendrán en oficinas y en los centros comerciales iría 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 a la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @commerce...) y 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con

los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares).

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

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

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

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

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

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

Riesgos operativos

La actividad de promoción y venta de viviendas es vulnerable a determinados riesgos, tales como que los costes de los proyectos puedan exceder de las estimaciones iniciales, particularmente en una situación económica en la que los costes de la mano de obra de construcción y la “crisis de suministro de materiales” pueden acelerarse, sin que puedan repercutirse a los compradores finales y como retrasos en los proyectos que puedan obligar a pagar penalizaciones a los compradores de viviendas o a soportar unos costes de financiación superiores.

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

Riesgos en materias de índole legal y fiscal

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

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

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.-

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

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

b) Responsabilidades de Realía derivadas de procedimientos contenciosos que puedan afectar al planeamiento urbanístico o las licencias de construcción.- La actividad de Realía puede originar que se emprendan por terceros, basándose en la legitimación pública, procedimientos contenciosos encaminados a la anulación del planeamiento urbanístico o de las licencias otorgadas.

Para reducir este riesgo, Realía contrata a equipos redactores y arquitectos de reconocido prestigio y probada competencia, y realiza un seguimiento exhaustivo de su trabajo. En el caso de que, finalmente se presentaran estos contenciosos, Realía encomienda su dirección jurídica a letrados expertos del ámbito competencial y geográfico en el que se desarrolle el procedimiento, cuyo trabajo es igualmente supervisado por los servicios jurídicos de la compañía.

Riesgos en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo que el Grupo tiene implantado, que cuenta con un Manual Interno de aplicación a toda la organización, que recoge las normas de orden interno en esta materia; con un Órgano colegiado de Control Interno (el OCIC), que supervisa el efectivo cumplimiento de la normativa interna y mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención externos; con una Unidad Técnica para el tratamiento y análisis de la información, encargada de analizar y canalizar las comunicaciones de operaciones potencialmente sospechosas; y con un sistema automatizado de detección de operaciones de riesgo. El Sistema se revisa anualmente a fin de realizar las actualizaciones que sean necesarias teniendo en cuenta los cambios normativos, las recomendaciones propuestas de las auditorías externa e interna, o simplemente la puesta en práctica de las propias medidas implementadas en el ejercicio anterior.

Como todos los años, en el ejercicio 2022 la Sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la Ley, de la que, una vez más, se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la Compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención en materia de protección de datos de carácter personal del Grupo, que se adapta a las exigencias del RGPD y de la LOPDGDD. Este sistema cuenta con una Política de PD, con un Manual de Sistema de Gestión de PD, y con toda una serie de Procedimientos Normalizados de Tratamiento para las diferentes áreas de la actividad, que facilitan el cumplimiento de la normativa que regula esta materia por todo el personal de la compañía. En el ejercicio 2021 la Sociedad se ha sometió a la auditoría bienal por experto independiente que establece la Norma, habiendo sido el resultado de la misma muy satisfactorio.

Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

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

1º) El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo Realía, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

2º) El Código Ético y de Conducta fue aprobado por primera vez en noviembre de 2010. Posteriormente, en abril de 2018, se aprobó una nueva versión, que ha sido actualizada posteriormente en diversas ocasiones, habiendo sido la última vez en enero de 2023, con motivo de la aprobación de diversas políticas corporativas en los meses de noviembre y diciembre de 2022. Su objetivo es establecer los principios, valores y normas de conducta que deben presidir la actuación de las empresas que conforman el Grupo Realía, la de todos sus empleados, y la de los restantes grupos de interés, así como delimitar los criterios de actuación de los directivos y empleados del Grupo Realía. Este Código es de cumplimiento obligado.

3º) La Política Fiscal Corporativa, que recoge el compromiso de la aplicación de buenas prácticas tributarias.

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

5º) El Manual de Prevención Penal, aprobado al inicio de 2020 y revisado en el tercer trimestre de 2021, define el diseño, la estructura y pautas de funcionamiento del Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal del Grupo, y detalla y regula sus órganos y procedimientos. Además, Realía cuenta con un “Responsable de Cumplimiento” que vela por el buen funcionamiento del Modelo.

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

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

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

9º) El Protocolo para la prevención y erradicación del acoso, aprobado en diciembre de 2022, y cuyo objetivo es reiterar el compromiso del Grupo Realía con el cumplimiento de las normas y el desarrollo de un comportamiento ético en sus actividades empresariales que no tolera el abuso de autoridad y cualquier tipo de acoso, ya sea de tipo físico, psicológico o moral, así como cualquier otra conducta que pueda generar un entorno de trabajo intimidatorio, ofensivo u hostil para las personas.

10º) El Procedimiento del Canal Ético, aprobado en diciembre de 2022, y cuyo objetivo es proporcionar a los empleados del Grupo Realía y a cualquier contraparte que tenga un interés legítimo por su relación con el Grupo, un canal de denuncias a fin de garantizar y promover el comportamiento ético mediante la comunicación de asuntos o actividades que puedan suponer incumplimientos del Código Ético y de Conducta y la comisión de ilícitos penales por parte del Grupo o de sus empleados.

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

12º) El Procedimiento del Comité de Cumplimiento, que regula el funcionamiento del Comité de Cumplimiento, órgano creado por el Consejo de Administración en diciembre de 2022, y que está encargado de impulsar la cultura ética en toda la organización y velar por el cumplimiento regulatorio y normativo, tanto interno como externo.

30) Hechos posteriores

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 Hermanos Revilla, S.A. (87,76% de participación directa e indirecta y un 100% de control) y de As Cancelas, S.L. (50% de participación directa). Toda la actividad se desarrolla en España.

Estas inversiones financieras representan en torno al 36,48% 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 Baleares
- 4) Andalucía y Canarias

c) **ALQUILER DE VIVIENDAS RESIDENCIALES:** Se ejecuta esta línea de negocio a través de la sociedad VALAISE, S.L.U. participada al 100% por Realia Business, S.A. Esta sociedad posee una promoción terminada de 85 viviendas de protección pública (VPPB) para alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), que se encuentra en fase de explotación y comercializada al 100% al cierre del ejercicio. Así mismo tiene otros 2 proyectos en curso, en el mismo municipio, para 195 viviendas de protección pública (VPPL y VPPB) en alquiler, cuyo desarrollo se encuentra muy avanzado, esperando que 43 viviendas entren en explotación en el primer trimestre 2023, y el resto en el 3er trimestre del mismo año.

La Sociedad matriz Realia Business, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo y que entre sus accionistas más significativos se encuentra la sociedad FCyC, S.A., perteneciente al Grupo FCC y la sociedad Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. con unas participaciones al cierre del ejercicio, comunicadas a la CNMV, del 51,89% y del 23,23%, respectivamente.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

CONSEJERO DELEGADO: En dependencia directa del Consejo de Administración y a su vez miembro del mismo.

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

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

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS

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

- En los meses de enero y junio de 2022 el socio único ha realizado en Guillena Golf, S.A.U. dos aportaciones dinerarias por importe de 250 y 400 miles de euros respectivamente, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Estas operaciones no han supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.

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

3. PERIODO MEDIO DE PAGO PROVEEDORES

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

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	59	67
Ratio de operaciones pagadas	65	68
Ratio de operaciones pendientes de pago	38	57
	Miles de euros	
Total pagos realizados	62.845	53.958
Total pagos pendientes	18.924	11.165

	2022	2021
Total pagos realizados en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	52.785	43.131
	Ratio	Ratio
	84	80
Número total de facturas pagadas en el período	8.896	8.916
Número de facturas pagadas en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	7.326	6.791
	Ratio	Ratio
	82	76

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

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

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

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

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

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

4. MAGNITUDES PRINCIPALES DE 2022

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2022 de 135,19 M.€, frente a los 180,07 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2021 (-24,9%).

En el área de patrimonio los ingresos al cierre de ejercicio han sido de 88,24 M.€ que suponen un incremento del 7,9% respecto a 2021, debido a: 1) Las actualizaciones de rentas, el aumento de recuperación de gastos comunes y la finalización de las bonificaciones por efectos del covid-19; 2) las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR); y 3) el resultado obtenido por la venta de inmovilizado por la devolución de una plusvalía municipal.

En el área de promoción, los ingresos han sido de 42,56 M.€ un 55,1%, inferior a los obtenidos en diciembre de 2021, motivado principalmente por el menor número de unidades entregadas de promociones (98 unid. en 2022, frente a 291 unid. en 2021), debido fundamentalmente al calendario de finalización de obras, pues el Grupo Realia, siguiendo la normativa contable, no reconoce ningún ingreso por las ventas de sus unidades inmobiliarias hasta que no transmite el conjunto de derechos y obligaciones sobre los mismos a sus compradores, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa.

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 4,39 M.€ (+24,4%).

- Los gastos generales evolucionan favorablemente alcanzando los 4,54 M.€ (-17,3%) respecto al mismo periodo del 2021 (5,49 M.€), debido a sinergias producidas en la reordenación funcional de la sociedad Hermanos Revilla.
- Respecto a las provisiones, al cierre del ejercicio 2022 se ha producido una reversión neta de +24,30 M.€, frente a una reversión neta de +2,94 M.€ en el mismo periodo de 2021. Los movimientos más significativos son:
 1. Reversión de provisiones asociadas a la venta de producto terminado de promoción y suelo por importe de 17,05 M.€, frente a las aplicadas en el mismo periodo de 2021 (6,45 M.€).
 2. Reversión neta de provisión de existencias derivada de las valoraciones realizadas por experto independiente, por importe de 5,57 M.€, frente a la dotación realizada en el mismo periodo de 2021 (1,92 M.€).
 3. Reversión por riesgos (clientes, litigios, garantía decenal del producto entregado, etc.) por importe de 1,68 M.€, frente a la dotación realizada en el mismo periodo de 2021 (1,59 M.€).
- El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (por las provisiones asociadas al activo circulante por importe de 24,30 M.€), creció un 9,5%, situándose en 74,41 M.€, frente a los 67,98 M.€ del ejercicio 2021. El Grupo ha obtenido en el ejercicio 2022 un Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) positivo en todas sus actividades (promoción, patrimonio y servicios).

- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros, según

la valoración realizada por expertos independientes a 31 de diciembre de 2022, ha supuesto un resultado positivo de 11,56 M.€, frente a los 38,07 M.€ positivos del ejercicio 2021. Las valoraciones de los activos patrimoniales se han visto afectadas por el incremento de los tipos de interés que conllevan un alza de las rentabilidades solicitadas por los inversores.

- El resultado financiero alcanza los -7,95 M.€, que supone una mejora del 41,4% respecto al ejercicio 2021 (-13,57 M.€), esta mejora del resultado financiero negativo se debe a la obtención durante 2022 de “Otros ingresos financieros” que podemos resumir en:
 1. Una mayor valoración de los derivados financieros realizada por expertos independientes que en el ejercicio 2022 ha sido de +0,73 M.€, frente a -0,23 M.€ del mismo periodo de 2021.
 2. En el cobro de 2,52 M.€ de intereses de demora en la resolución favorable de un litigio fiscal, así como 2,40 M.€ por la variación en el valor razonable de un pasivo financiero.

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros, el resultado financiero ordinario del Grupo al cierre del ejercicio 2022, este hubiera alcanzado el importe de -12,40 M.€ frente a los -11,92 M.€ del mismo periodo de 2021, lo cual supondría un incremento del 3,9%, debido al aumento de costes por la financiación referenciada al euribor.

- En resumen, el beneficio antes de impuestos a diciembre de 2022 asciende a 80,24 M.€, frente a los 93,52 M.€ en el mismo periodo de 2021 (-14,2%). Este descenso se debe a un menor incremento en la valoración de los activos patrimoniales por importe de -26,51 M. €, mitigado por una mejora del resultado de explotación de 6,37 M €, y del resultado financiero y de las particiones en sociedades puesta en equivalencia por importe de total de 6,86 M.€.
- El BDI a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 61,47 M.€, lo que supone una disminución del 13,9% respecto a los 71,43 M.€ del mismo periodo de 2021.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 58,14 M.€ a 31 de diciembre de 2022, un 0,5% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (57,86 M.€), debido fundamentalmente a la mejora del resultado de explotación, financiero y de sociedades puestas en equivalencia, así como al incremento de la atribución de resultados por la adquisición de la participación en diciembre de 2021 del 37,11% en la sociedad de Hermanos Revilla.

ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 554,79 M.€ a 31 de diciembre de 2022, frente a los 627,43 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2021 (-11,6%). Esta disminución de deuda se produce principalmente por las distintas amortizaciones realizadas con la generación de cash-flow del Grupo. Destaca la amortización de 50 M € del préstamo intragrupo de 120 M € otorgado para la adquisición del 37,11% de acciones de la sociedad Hermanos Revilla en diciembre de 2021.
- La tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2022 asciende a 35,65 M.€, frente a los 52,10 M.€ a 31 de diciembre de 2021; que se destinarán, junto al cash-flow que se genere; al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, desarrollo de la actividad “Build to Rent” (BTR), la realización de capex en los actuales activos que permitan cubrir las exigencias de los arrendatarios en cuanto a sostenibilidad y bienestar (tecnología, salud laboral...) y a la adquisición de nuevos proyectos.
- Consecuentemente, a 31 de diciembre de 2022, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 519,14 M.€, frente a los 575,33 M.€ de diciembre de 2021 (-9,8%).
- El tipo medio ponderado del endeudamiento (incluyendo derivados) se sitúa en el 2,33% al 31 de diciembre de 2022, frente al 1,58% en el mismo periodo del año 2021.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.556,6 M.€ a diciembre de 2022; frente a los 1.523,6 M.€ de diciembre 2021 (+2,2%). En este incremento se encuentra recogidos:

1. Inversiones de capex realizadas en los activos en renta por importe de 2,8 M.€. destinados a mantener los activos actualizados tanto en su habitabilidad, como la incorporación de nuevas tecnologías y actuaciones encaminadas a reforzar la sostenibilidad de los mismos.
2. Inversiones realizadas en los activos en desarrollo (BTR) por importe de 18,6 M. €. que corresponden a 2 nuevos proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid)-

Si estas inversiones no se hubieran realizado y homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2022, el valor razonable de los activos patrimoniales se incrementa 0,76% (11,6 M.€). Las valoraciones de los activos patrimoniales se han visto afectadas por el incremento de los tipos de interés que conllevan un alza de las rentabilidades solicitadas por los inversores.

- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 373,9 M.€ a diciembre de 2022, frente a la valoración de diciembre de 2021 que alcanzó la cifra de 382,1 M.€ (-2,1%). Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2022 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado y la venta de suelo), el valor razonable de los activos residenciales en términos “like for like” disminuiría un 0,8% (3,1 M.€).

Las principales variaciones de los activos residenciales son:

- Adquisición de suelo “parcela RC 1.9” en Valdemoro (Madrid), por importe de 3,2 M.€.
 - Inversiones realizadas en las promociones en curso y suelo durante el ejercicio 2022 por importe de 23,8 M.€.
 - Disminución de la valoración en 22,5 M.€ del producto terminado por las entregas realizadas y de 9,5 M.€ por la venta de suelo.
- El valor de liquidación neto (NNAV) (ver APMS punto 6), a diciembre de 2022, es de 1.192 millones de euros frente a 1.129 millones a la misma fecha de 2021. En términos unitarios se sitúa en 1,47 euros por acción, un 5,8% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,39 euros por acción.
 - El 81% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.556,6 millones de euros) y el 19% (373,9 millones de euros) al negocio residencial.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Las rentas por alquileres de los activos patrimoniales de Realia ascienden a 66,89 M.€ en el ejercicio 2022 (un 49,5% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 4,6% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (63,95 M. €.), que se justifica: 1) por las actualizaciones de rentas y por el fin de las bonificaciones concedidas por el covid-19 y 2) mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR).
- El margen bruto ajustado por provisiones (ver APMS) del negocio patrimonial se ha incrementado un 9,3% (60,73 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2021 (55,56 M.€), debido al aumento de las rentas (4,6%), al aumento de la repercusión de gastos comunes (14,8%) así como al resultado obtenido por la venta de inmovilizado debido a la devolución de una plusvalía municipal y compensado por un incremento en los gastos de explotación originados por la crisis energética y la inflación (10,0%).
- La evolución del negocio patrimonial durante el ejercicio 2022 se ha visto influenciado por el fin de las medidas socio-económicas del Covid 19, pero también por las nuevas tendencias de consumo y laborales que se han incorporado a la sociedad, tales como teletrabajo, e-commerce, flex spaces, eficiencia energética, sostenibilidad...etc. Todos ellos nos llevan a un nuevo modelo de gestión de los activos y de las relaciones con los cliente.
- La ocupación global de los inmuebles en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), se sitúa en el 92,4% a diciembre 2022 frente al 92,5% de diciembre 2021, que supone prácticamente un mantenimiento de la ocupación global de los activos. En 2022 no se ha producido ninguna nueva adquisición de activos patrimoniales en renta, aunque si que se ha finalizado la puesta en explotación de una nave destinada a supermercado dentro de los suelos ubicados en la Noria (Murcia), que ha supuesto incrementar la superficie en explotación en 3.015 m2. La superficie bruta alquilable del grupo Realia, asciende a 403.880 m2 de activos de uso terciario y 9.973 m2 de activos de uso residencial.

La valoración al cierre de 2022 de los activos patrimoniales, incluyendo 115.075 m2 edificables de suelo de uso terciario pendiente de desarrollo y 24.578 m2 edificable de uso residencial en desarrollo y alcanzó la cifra de 1.556,6 millones de euros y que respecto a la misma fecha de 2021, en términos homogéneos (like for like) ha supuesto un incremento del 0,76%.

■ Se ha trabajado en actualizar nuestros edificios, modernizando sus prestaciones (Eficiencia energéticas, sostenibilidad, zonas de Hospitality, servicios comunes, instalaciones, gimnasios...), así como la adecuación de espacios alquilables para las nuevas modalidades de demanda (co-working, Flexible space....) todo ello con el objetivo de estar en la vanguardia de las demandas más actualizadas de nuestros actuales y futuros los clientes. El importe destinado a capex en nuestros edificios ha ascendido a 2,8 millones de euros..

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- Esta actividad se realiza principalmente través de la matriz Realia Business, S.A. Los datos conjuntos de esta actividad son: a 31 de diciembre de 2022 se han entregado 98 unidades por un importe de 29,37 M. €, frente a las 291 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2021 por importe de 94,12 M.€ debido fundamentalmente al calendario de finalización de obras. Este descenso se produce como consecuencia de la ralentización del lanzamiento de nuevas promociones durante la etapa del Covid 19, así como por la política de optimizar las rentabilidades y minimizar los riesgos en todas las nuevas promociones.
- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2022 con un stock de 272 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 94 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- Realia continua con la comercialización de 176 unidades correspondientes a las promociones en curso “Levante Dreams – 48 unidades” en San Juan - Alicante, “Glorias - 48 unidades” en Barcelona y “Parque del Ensanche II – 80 unidades” en Alcalá de Henares – Madrid, de las que se encuentran reservadas/vendidas el 47,2%.
- Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2022, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 6.964.002 m2 de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.736.158 m2 edificables. El 27,6% de ellos son suelos finalistas y el 51,6% están en Madrid.
- A Diciembre 2022, el valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 373,9 M.€ a diciembre de 2022, frente a la valoración de diciembre de 2021 que alcanzó la cifra de 382,1 M.€ (-2,1%). Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2022 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado y la venta de suelo), el valor like for like razonable de los activos residenciales disminuiría un 0,8%. La valoración ha sido realizada por experto independiente (TINSA) bajo la modalidad RICS

DATOS BURSATILES

Los principales parámetros bursátiles de la Sociedad dominante Realia Business, S.A. de 2022 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2022(€ / acción)	1,070
Cotización al cierre 2021 (€/ acción)	0,796
Variación de cotización (%)	34,4%
Capitalización bursátil al cierre 2022(€)	877,68 M.€.
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,1
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,792
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,927
Efectivo medio diario negociado (€)	90,5 miles €
Volumen medio diario de contratación (acciones)	93,0 miles €

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

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2020	9.176.469	7.526
Saldos al 31 de diciembre de 2021	9.176.469	7.526
Adquisiciones	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	9.176.469	7.526

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2022 es de 0,82 €/acción (0,82 €/acción en 2021). El número de acciones en autocartera representa el 1,119% del total.

5. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Todas las previsiones económicas realizadas para el año 2022, se han visto alteradas por lo acontecido durante el año. El fuerte repunte de la inflación con una subida desmesurada de los costes energéticos, la aparición de alteraciones en la cadena de suministros globales provocando escasez de materias primas, y el inicio de la invasión de Ucrania ha obstaculizado una sólida reactivación económica. La retirada de estímulos monetarios más rápido de lo previsto ante el repunte inflacionista y el aumento de la aversión al riesgo tras el conflicto bélico y las tensiones geopolíticas han provocado un endurecimiento de las condiciones financieras globales desde el principio de 2022.

Aunque el PIB de la economía española cerró 2022 con un crecimiento del 5,5%, por encima de las últimas estimaciones realizadas por el Banco de España, la alta tasa de inflación que alcanzó el 5,7% y una inflación subyacente del 7%, nos sitúa en un contexto económico incierto que no favorece el consumo y la inversión, esperando para 2023 y 2024 tasas de crecimiento del PIB del 1,3% y del 2,7% respectivamente.

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

A pesar de las dificultades del actual entorno macroeconómico en el que nos encontramos, se espera que en 2023 se produzca:

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

b) El inicio de los nuevos proyectos, estará condicionado por la crisis de “las materias primas” del “mercado laboral de la construcción”, de la espiral inflacionista que se está viviendo y la caída del ahorro; que de seguir manteniéndose, implicará altos costes de producción, con su correspondiente repercusión en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.

c) La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, pues el Covid-19 ha hecho replantearse a la demanda, donde quiere situarse y en qué tipo de producto.

d) Escasa y selectiva financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del mismo. Asimismo, aumentarán las dificultades y requisitos exigibles a los compradores para el acceso a la financiación de sus viviendas, donde las entidades financieras pondrán especial hincapié en la solvencia del comprador y en la rentabilidad de la operación propuesta.

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

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

g) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas con el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda que continúa en trámite parlamentario, sin que exista certeza de sus contenidos y alcance, esta provocando en inversores, promotores y compradores paralización en la toma de decisiones, e incluso algunos de los “players” estén desinviertiendo en este segmento de actividad. El anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, recoge entre otras modificaciones, la limitación del precio de los alquileres y la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida. Depende de la redacción final de la citada ley el que la actividad del “Build to Rent” pueda verse afectada más o menos negativamente y por tanto también afectaría al Grupo Realia.

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

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

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

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

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

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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

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

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

Riesgos financieros

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

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

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

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo Realia Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo se había incrementado a lo largo de 2020 por la incertidumbre del Covid-19, durante el ejercicio 2021 el Grupo continuo apoyando a los arrendatarios pero en menor medida que el ejercicio anterior, y en 2022 han finalizado todos esos apoyos 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 dudoso cobro ha ascendido a 513 miles de euros frente a 828 miles de euros de 2021, y no se estima problemas que hagan pensar en variaciones significativas a corto plazo.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 4 de las 5 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio, S.L.U. por importe de 453.026 millones de euros. El importe total cubierto es del 75% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2022 ascendía a 340.949 miles de euros (a 2021 ascendía a 356.524 miles de euros) y el vencimiento es el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

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

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

Durante el ejercicio 2022, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto negativo en pérdidas y

ganancias de 1.230 miles de euros y positivo en el patrimonio neto de 8.139 miles de euros.

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	2022	%	2021	%
Deuda a tipo de interés fijo	364.539	64%	380.114	60%
Deuda a tipo de interés variable	208.077	36%	254.665	40%
Total Deuda Financiera (*)	572.616	100%	634.779	100%

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

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

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

Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)	Millones €	
	2022	
	+1%	-0,25%
Gasto financiero al coste medio	-2,1	-0.5
Variación en cobertura		
Impacto en Resultado:	-	-
Impacto en Patrimonio	4,01	-1,01

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

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

Por último, habría que mencionar el posible impacto negativo en las cuentas del Grupo Realia, por el próximo vencimiento (27 de Abril 2024) de la actual cobertura de tipos y que cada incremento del Euribor en 100 pb, supondría un impacto negativo adicional por coste financiero de aproximadamente 3,4 millones.

Riesgo de liquidez

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

El Grupo Realia Business se apalanco financieramente, mediante un préstamo de 120 millones de euros concedido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A con la finalidad de financiar parcialmente la compra del 37,11% de las acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A., durante 2022 se ha amortizado 50 M. € del mencionado préstamo.

Cuando alguna de sus sociedades ha precisado renovar o refinanciar alguna de las líneas ya existentes no ha tenido ningún problema para hacerlo dentro del sistema bancario tradicional y a unos tipos de interés 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 ha bajado del 40%.

Asimismo, al cierre de 2022 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 283.667 miles de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 183 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 106 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 77 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 36 millones de euros, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento, así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2022 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo, más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 519.141 miles de euros (575.327 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Entidades de crédito y otros pasivos financieros		
Préstamos garantía hipotecaria	453.026	465.189
Sindicado	453.026	465.189
Préstamos bilaterales	119.590	169.590
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(9.861)	(14.066)
Intereses	3.445	2.035
Derivados	(11.410)	4.675
Endeudamiento financiero bruto	554.790	627.423
Tesorería y equivalentes	35.649	52.096
Endeudamiento financiero neto	519.141	575.327

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

Ratios endeudamiento	Consolidado
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	27,4%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,4

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2022 es positivo por importe de 283.667 miles de euros (en 2021 fue positivo por importe de 259.569 miles de euros).

6. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (APMS)

Para cumplir con las Directrices del ESMA sobre APMS, se presenta esta información adicional que favorecerá la comparabilidad, fiabilidad y comprensión de su información financiera. El Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (NIIF), así como ciertas Medidas Alternativas de Rendimiento que proporcionan información financiera adicional útil a la hora de evaluar su rendimiento y que son

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

EBITDA

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

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

EBITDA	miles de euros	
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:	2022	2021
+ Resultado de explotación	74.048	67.677
+ Dotación amortización	322	292
- Variación provisiones tráfico	24.299	2.914
	50.071	65.055

EBITDA AJUSTADO - Resultado Bruto de Explotación

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

EBITDA AJUSTADO	miles de euros	
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:	2022	2021
+ Resultado de explotación	74.048	67.677
+ Dotación amortización	322	292
+ Deterioro y otros resultados	44	8
	74.414	67.977

MARGEN BRUTO (ajustado por provisiones):

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

	miles de euros	
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:	2022	2021
+ Resultado de explotación	74.048	67.677
+ Dotación amortización	322	292
+ Deterioro y otros resultados	44	8
+ Gastos Generales	4.540	5.490
	78.954	73.467
Desglose por áreas:		
Patrimonial	60.730	55.560
Promoción	16.870	16.740
Otros	1.354	1.167

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO:

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

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

Endeudamiento Financiera Neto Bancario	miles de euros	
Datos balance de situación	2022	2021
+ Deudas entidades de crédito no corrientes	465.677	497.123
+ Pasivos por derivados no corriente	-	2.289
- Activos por derivados no corriente (Nota 14.2)	4.540	-
+ Deudas entidades de crédito corrientes	25.896	1.083
+ Pasivos por derivados corriente	-	2.386
- Activos por derivados corriente (Nota 14.2)	6.870	-
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	35.649	52.096
	444.514	450.785

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	2022	2021
+ Deudas financieras con empresas del Grupo	70.080	120.040
+ Deudas financieras con terceros	4.547	4.502
+ Otras Deudas (proveedores de inmovilizado, fianzas...)	9.637	5.151
	84.264	129.693

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	
	2022	2021
Patrimonio neto atribuido a dominante	1.177,08	1.104,11
+ Plusvalías netas de inmovilizado material	-	4,10
+ Plusvalías netas de existencias	14,66	21,39
	1.191,74	1.129,60

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	2022	2021
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) bancario	444.514	450.785
GAV Valor de reposición de activos	1.977.642	1.952.425
	22,48%	23,1%

Total deuda financiera:

Loan to Value (LTV)	miles de euros	
Cociente entre	2022	2021
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) total	528.778	580.478
GAV Valor de reposición de activos	1.977.642	1.952.425
	26,74%	29,7%

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:

<u>Valoración expertos independientes</u>			
		millones de euros	
		2022	2021
GAV. Valor de Reposición			
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB		1.615,84	1.582,73
Valor de tasación de activos TINSA		361,80	369,69
		1.977,64	1.952,42
- Costes de transacción		millones de euros	
		2022	2021
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB		47,18	46,74
		47,18	46,74
GAV. Valor de Liquidación.		millones de euros	
		2022	2021
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB		1.568,66	1.535,99
Valor de tasación de activos TINSA		361,80	369,69
Total		1.930,46	1.905,68
<u>Conciliación con Cuentas Anuales Consolidadas</u>			
		millones de euros	
		2022	2021
GAV. Valor de Liquidación.			
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB (1)		1.568,66	1.535,99
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación		-51,50	-51,45
- Valoración de inmovilizado material (autoconsumo)		-	-7,40
- Valoración de existencias R Ellis		-9,70	-9,90
+ Valor contable de Anticipos de inversiones inmobiliarias no valorados		1,69	1,54
Valor de mercado Inversiones Inmobiliarias Cuentas Anuales del Grupo (Nota 10)		1.509,15	1.468,78
Valor de tasación de activos de promoción TINSA (2)		361,80	369,69
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación		-	-
- Valoración existencias R Ellis		9,70	9,90
Valor de mercado de Existencias Cuentas Anuales del Grupo (Nota 13)		371,50	379,59
Total GAV. Valor de Liquidación (1+2)		1.930,46	1.905,68

7. POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

8. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio.

9. INFORMES DE GOBIERNO CORPORATIVO Y REMUNERACIONES DE CONSEJEROS

El informe anual de gobierno corporativo y el informe anual de remuneraciones de consejeros de 2022 se incluyen, como sección separada, en el informe de gestión individual de acuerdo con lo establecido en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital. Los mencionados informes se remiten individualmente, como otra información relevante, a la CNMV, y forman parte, como una sección del mismo, del informe de gestión consolidado. Están disponibles en la página web corporativa de Realia (www.realia.es) y en la web de la CNMV (www.cnmv.es).

ANEXO I:

Ejercicio 2022

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

(a) Sociedades pertenecientes al Grupo Planigesa

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

(c) Incluido el resultado del ejercicio 2021.

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

ANEXO I:

Ejercicio 2021

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (c)	
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	66,70%	20.179	20	34.492	(137)
SERVICIOS INDICE, SA	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,50%	2.060	4.160	(54)	27
VALAISE, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	9.010	910	8.087	173
REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	118.781	90.000	69.906	17.958
REALIA CONTESTI, S.R.L (b)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.404	3.997	(602)	62
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	119	4	115	(418)
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	32,56%	157.995	54.881	189.963	35.774
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	PLANIGESA, S.A.	Arrendamiento	16,44%	69.019	54.881	189.963	35.774
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	BOANE 2003, S.A.U.	Arrendamiento	51,00%	57.600	54.881	189.963	35.774
BOANE 2003, S.A.U. (a)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	HERMANOS REVILLA, S.A.	Arrendamiento	100,00%	13.913	7.961	1.178	21
PLANIGESA, S.A. (a)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	76,00%	44.564	46.878	26.313	192

(a) Sociedades pertenecientes al Grupo Planigesa

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

(c) Incluido el resultado del ejercicio 2020.

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

ANEXO II:

Ejercicio 2022

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (d)	
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	49.042	4.160

(d) Incluido el resultado de 2021

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

Ejercicio 2021

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (d)	
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	48.351	3.244

(d) Incluido el resultado de 2021

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

Anexo III: Detalle Comunidad de Bienes.

Ejercicio 2022

Nombre	Cifra de Negocios Global	% Participación	Sociedad en la que se integra
CB: Comunidad de Bienes Turó del Mar	2.938	50,00%	Realia Business, S.A.

Ejercicio 2021

Nombre	Cifra de Negocios Global	% Participación	Sociedad en la que se integra
CB: Comunidad de Bienes Turó del Mar	2.391	50,00%	Realia Business, S.A.