

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

**REALIA BUSINESS, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Realia Business, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

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 las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales 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 las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de existencias

Descripción La Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2022 con existencias por importe de 283.896 miles de euros, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos, promociones en curso y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la Nota 10 de la memoria adjunta.

Tal y como se describe en la Nota 4.g las existencias se valoran 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 incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización y construcción, o a su valor estimado de mercado, si éste es menor, dotando la provisión por depreciación correspondiente.

Al cierre del ejercicio, la Dirección de la Sociedad determina el valor de mercado utilizando para ello las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. La determinación de este valor 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 se encuentra desglosado en la Nota 10 de la memoria adjunta.

Hemos considerado que esta área es 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, los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización utilizados para estimar los flujos futuros asociados a 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 por estos, la razonabilidad de las tasas de descuento, las hipótesis principales (como costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización) para estimar los flujos futuros proyectados y los comparables utilizados, en su caso, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Valoración de participaciones con empresas de grupo, multigrupo y asociadas

Descripción Tal y como se indica en las Notas 4.f y 9 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2022 con participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas por importe de 329.192 miles de euros.

La Sociedad, al menos al cierre del ejercicio, evalúa si existen indicios de deterioro en dichas participaciones, y, en su caso, estima el valor recuperable de las mismas. Para determinar el valor recuperable, la Sociedad toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera), netas del efecto impositivo. Para estimar dichas plusvalías tácitas, la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por expertos independientes sobre los activos inmobiliarios que posee cada una de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas, y las compara con el valor neto contable de dichos activos.

Hemos considerado que esta área es 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 realizadas por los expertos independientes para el cálculo de las plusvalías tácitas.

Nuestra respuesta

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

- ▶ Entendimiento del proceso, establecido por la Dirección de la Sociedad para la valoración de participaciones incluyendo la evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes.
- ▶ Revisión del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas y del cálculo de su valor recuperable, en los casos que proceda.
- ▶ Para el análisis de las plusvalías tácitas consideradas por la Dirección de la Sociedad, revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, cubriendo, para una muestra de las valoraciones realizadas por estos, la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Recuperabilidad de activos por impuestos diferidos

Descripción Según se indica en la Nota 16.4 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene registrados activos por impuestos diferidos por importe de 60.211 miles de euros.

De acuerdo con las políticas contables de la Sociedad, que se explican en la Nota 4.j de la memoria adjunta, los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que se vayan a obtener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder hacerlos efectivos. La evaluación realizada por la Dirección 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 fiscal, del que la que la Sociedad es la entidad matriz, 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 fiscal de la Sociedad 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 de la Sociedad para 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 de la Sociedad en el proceso de estimación de la probabilidad de generar suficientes beneficios fiscales futuros por el Grupo fiscal en base a presupuestos, evolución del negocio, experiencia histórica, manteniendo a estos efectos reuniones con la Dirección del Grupo.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022 cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, 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, informar sobre ello.
- b. Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad 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 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 concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y del comité de auditoría y control en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad 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 la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El comité de auditoría y control es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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 las cuentas anuales.

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 las cuentas anuales, 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 de la entidad.

- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, 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 de la Sociedad 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 las cuentas anuales 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 la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el comité de auditoría y control de la entidad 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 entidad 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 entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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 el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de REALIA BUSINESS, S.A. del ejercicio 2022 que comprende un archivo XHTML con las cuentas anuales del ejercicio, que formará 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 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.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar el archivo digital preparado por los administradores de la sociedad, 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 las cuentas anuales incluidas en dicho fichero se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales que hemos auditado, y si el formato de las mismas se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, el archivo digital examinado se corresponde íntegramente con las cuentas anuales auditadas, y éstas se presentan, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para el comité de auditoría y control

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 de fecha 22 de febrero de 2023.

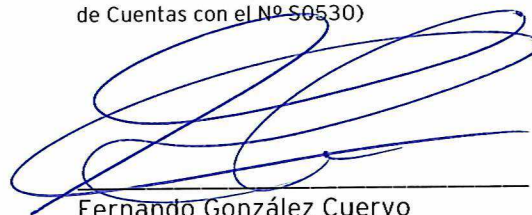
Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2021 nos nombró como auditores 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 01/23/02711
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.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

REALIA BUSINESS, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
ACTIVO NO CORRIENTE		425.441	434.756	PATRIMONIO NETO	Nota 12	629.162	595.520
Inmovilizado intangible	Nota 5	21	42	FONDOS PROPIOS-			
Aplicaciones informáticas		21	42	Capital		196.864	196.864
Inmovilizado material	Nota 6	251	291	Prima de emisión		528.492	528.492
Inmuebles para uso propio		11	11	Reservas		331.543	329.265
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		240	280	Legal y estatutarias		24.987	22.709
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	4.534	4.600	Otras reservas		306.556	306.556
Terrenos		1.903	1.809	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(7.526)	(7.526)
Construcciones		2.410	2.479	Resultados de ejercicios anteriores		(453.853)	(474.351)
Otras instalaciones		221	312	Resultado del ejercicio		33.562	22.776
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 9.1 y 18.2	360.388	361.025	Subvención, donación y legados recibidos		80	-
Instrumentos de patrimonio		329.192	311.562	PASIVO NO CORRIENTE		14.605	18.431
Créditos a empresas		31.196	49.463	Provisiones a largo plazo	Nota 13.1	14.274	18.143
Activos por impuesto diferido	Nota 16.4	60.211	68.765	Pasivos por impuesto diferido	Nota 16.5	91	51
Otros activos no corrientes		36	33	Otros pasivos no corrientes		240	237
ACTIVO CORRIENTE		321.618	326.557	PASIVO CORRIENTE		103.292	147.362
Existencias	Nota 10	283.896	283.069	Provisiones a corto plazo	Nota 13.1	508	516
Terrenos y solares		193.662	197.718	Deudas a corto plazo	Nota 14	315	356
Obras en curso de ciclo corto		34.048	-	Otros pasivos financieros		315	356
Obras en curso de ciclo largo		29.926	52.919	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 14 y 18.2	76.581	126.532
Edificios construidos		25.937	31.941	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		76.581	126.532
Anticipos a proveedores		323	491	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 15	25.556	19.666
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	13.540	12.594	Proveedores		10.044	7.514
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	2.740	4.106	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	5.378	4.794
Deudores varios		920	2.472	Acreedores varios		1.482	1.510
Personal		1	1	Personal		111	124
Activos por impuesto corriente	Nota 16.1	9.296	5.733	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	1.684	2.660
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	583	282	Anticipos de clientes	Notas 10	6.857	3.064
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 9.2 y 18.2	11.802	13.565	Periodificaciones a corto plazo		332	292
Créditos a empresas		11.802	13.565				
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2	830	1.367				
Créditos a empresas		7	338				
Otros activos financieros		823	1.029				
Periodificaciones a corto plazo		333	26				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	11.217	15.936				
TOTAL ACTIVO		747.059	761.313	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		747.059	761.313

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2022.

REALIA BUSINESS, S.A.
CUENTA DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2022
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17.1	48.847	99.915
Ventas		42.045	94.284
Prestación de servicios		6.802	5.631
Otros ingresos de explotación		237	157
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		237	157
Aprovisionamientos	Nota 17.2	(37.118)	(36.508)
Consumo de terrenos y solares		(32.188)	(17.276)
Trabajos realizados por otras empresas		(22.644)	(17.672)
Deterioro de terrenos y solares	Nota 10	17.714	(1.560)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		11.916	(34.468)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 17.2	6.790	(40.379)
Deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10 y 17.2	5.126	5.91
Gastos de personal		(3.641)	(3.525)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.770)	(2.719)
Cargas sociales	Nota 17.4	(871)	(806)
Otros gastos de explotación		(2.352)	(8.752)
Servicios exteriores	Nota 17.5	(4.938)	(5.426)
Tributos	Nota 17.5	1.269	(2.118)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 13.1	1.317	(1.208)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(382)	(396)
Excesos de provisiones	Nota 13.1	-	19
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		249	323
Deterioros y pérdidas	Nota 6 y 7	249	323
Otros resultados		143	(8)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		17.899	16.757
Ingresos financieros	Nota 17.6	18.497	1.002
De participaciones en empresas del grupo	Nota 18.1	17.656	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		841	1.002
- En empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	737	469
- En terceros		104	533
Gastos financieros	Nota 17.6	(1.177)	(40)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.123)	(40)
Por deudas con terceros		(54)	-
Variación de valor razonable en instrumento financiero	Nota 17.6 y 13.1	2.404	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 17.6	346	8.433
Deterioros y pérdidas	Nota 9.1 y 9.2	346	8.433
RESULTADO FINANCIERO		20.070	9.395
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		37.969	26.152
Impuestos sobre beneficios	Nota 16.3	(4.407)	(3.376)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		33.562	22.776
RESULTADO DEL EJERCICIO		33.562	22.776

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados al 31 de diciembre de 2022.

REALIA BUSINESS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2022

(Miles de Euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	33.562	22.776
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		33.562	22.776

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2022.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital (Nota 12)	Prima de Emisión (Nota 12)	Reservas (Nota 12)	Acciones Propias (Nota 12)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvención	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	196.864	528.492	329.265	(7.526)	(464.600)	(9.751)	-	572.744
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	22.776	-	22.776
Operaciones con accionistas:								
- Aplicación de resultado 2020	-	-	-	-	(9.751)	9.751	-	-
- Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	196.864	528.492	329.265	(7.526)	(474.351)	22.776	-	595.520
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	33.562	-	33.562
Operaciones con accionistas:								
- Aplicación de resultado 2021	-	-	2.278	-	20.498	(22.776)	-	-
- Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones	-	-	-	-	-	-	80	80
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	196.864	528.492	331.543	(7.526)	(453.853)	33.562	80	629.162

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2022

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2022
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		43.388	54.286
Resultado del ejercicio antes de impuestos		37.969	26.152
Ajustes al resultado:		(44.084)	(12.361)
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	382	396
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6, 7, 9.1 y 10	(23.452)	(15.662)
- Variación de provisiones		(1.290)	3.867
- Resultados enajenaciones de instrumentos financieros			-
- Ingresos financieros	Nota 17.6	(18.497)	(1.002)
- Gastos financieros	Nota 17.6	1.177	40
- Variación valor razonable en instrumentos financieros		(2.404)	-
Cambios en el capital corriente		30.217	39.569
- Existencias	Nota 10	22.014	45.413
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	2506	711
- Otros activos corrientes		(306)	478
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 15	5.963	(6.961)
- Otros pasivos corrientes		40	(72)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		19.286	926
- Pagos de intereses		(1.068)	-
- Cobro de dividendos		17.656	-
- Cobros de intereses		334	444
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 16	2.548	482
- Otros cobros (pagos) de actividades explotación		(184)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		1.866	(195.574)
Pagos por inversiones		(14.650)	(195.587)
- Empresas del Grupo y asociadas	Nota 9.1	(14.635)	(194.701)
- Inmovilizado intangible		-	(33)
- Inmovilizado material		(6)	(22)
- Inversiones inmobiliarias		-	(13)
- Otros activos financieros		(9)	(818)
Cobros por desinversiones		16.516	13
- Empresas del Grupo y asociadas		15.166	6
- Otros activos financieros		1.350	7
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(49.973)	120.042
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	Nota 12	80	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		80	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 14	(50.053)	120.042
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		2	120.000
- Emisión de otras deudas		2	42
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(50.000)	-
- Otras deudas		(57)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(4.719)	(21.246)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		15.936	37.182
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 11	11.217	15.936

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2022.

Realia Business, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

1. Actividad de la Empresa

La Sociedad 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.

En los ejercicios 2000, 2001 y 2005 se realizaron distintas operaciones corporativas con sociedades del grupo que fueron recogidas en las cuentas anuales de los citados ejercicios y que proyectaron el grupo Realia a una estructura y dimensión próxima a la actual.

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 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 las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 de 16 de noviembre, que desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente y sus adaptaciones sectoriales.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cifras contenidas en todos los estados que conforman las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria), se presentan en miles de euros, siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realía del ejercicio 2022 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 22 de febrero de 2023. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2021, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Realía Business, S.A. celebrada el 14 de junio de 2022 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2.3 Principios contables

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 4.a, 4.b y 4.c).
- El importe recuperable de los activos inmobiliarios y existencias (Notas 4.c y 4.g).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto activo diferido (Nota 4.j).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 4.f).
- El importe de determinadas provisiones (Notas 4.l, 4.m y 4.n).

Para la determinación de las pérdidas por deterioro se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos a la Sociedad (véase Notas, 4.b, 4.c y 4.g).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de resultados, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

2.7 Cambios en criterios contables

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

2.8 Metodología de la valoración de las existencias

La Sociedad valora los activos ligados a su actividad de promoción recogidos en el epígrafe de existencias, de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de julio de 2017 de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). No se han producido modificaciones en la metodología de valoración en este ejercicio 2022 respecto de la aplicada en el ejercicio anterior.

2.9 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario

2.10 Activos y pasivos corrientes

La Sociedad 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	223.588	250.637
Total activos corrientes	223.588	250.637
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	863	2.139
Total pasivos corrientes	863	2.139

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
	2022
A reserva legal	3.356
A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	30.206
Total	33.562

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2022 de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

La Sociedad registra en este epígrafe los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable deducidos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

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 en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.a).

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización se amortizan en los períodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

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.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de

materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	1%-4%
Instalaciones técnicas	2%-12%
Mobiliario y equipos proceso información	10%-25%

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, 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.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b), relativa al inmovilizado material.

La Sociedad estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la valoración del experto independiente.

d) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de resultados en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Arrendamiento financiero

La Sociedad no ha realizado operaciones de arrendamiento financiero ni como arrendador ni como arrendatario.

e) Permuta 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 activo 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) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

A partir del 1 de enero de 2021 la Sociedad clasifica los activos financieros según las categorías definidas en el Real Decreto 1/2021 a través del cual se modifican algunos aspectos del Plan General Contable regulado en el Real Decreto 1514/2007.

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.
- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

-Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivalente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se consideran empresas del Grupo cuando los estatutos sociales u otros acuerdos otorgan a Realia Business, S.A. el control de la participada, y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20% o existe influencia significativa en la gestión.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades, sobre las que tiene participación directa, que se detallan en la Nota 9.1. Las principales magnitudes de las cuentas anuales del Grupo Realia, correspondientes al ejercicio 2022, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Total activo	2.092.231	2.064.141
Patrimonio neto:		
De la Sociedad Dominante	1.177.082	1.104.108
De los accionistas minoritarios	75.876	76.732
Importe neto de la cifra de negocios	113.336	161.815
Resultado del ejercicio:		
De la Sociedad Dominante	58.139	57.861
De los accionistas minoritarios	3.333	13.563

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.

- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Deterioro del valor de los activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

f.2) Pasivos financieros

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieren pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

f.3) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de una sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el Patrimonio Neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de resultados.

g) Existencias

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad:

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

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 urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y desde el 1 de enero de 2008, los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor razonable, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspaasa 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. Se transfiere de “Promociones en curso” a “Inmuebles terminados” el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como aquellos asociados a su financiación.

En los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias. (véase nota 10)

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente no vinculado a la sociedad 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 y de 2021, TINSA determinó el valor razonable de las existencias aplicando la metodología RICS.

El método utilizado es el residual dinámico que 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 a 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 de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

i) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad 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.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de resultados del ejercicio en que se producen.

j) Impuestos sobre Beneficios

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria 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 temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en Patrimonio Neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Desde el ejercicio 2007 la Sociedad está acogida al régimen de tributación de Grupos de sociedades, de acuerdo con la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, siendo Realia Business, S.A. la Sociedad Dominante del Grupo.

La aplicación del régimen de tributación consolidada supone que se integran en la entidad dominante (Realia Business, S.A.) los créditos y débitos individuales de las sociedades del Grupo Fiscal por el Impuesto sobre Sociedades.

k) Ingresos

La sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos y genera un derecho de cobro sobre el mismo. El cliente obtiene el control del activo, cuando asume los riesgos y beneficios, se transfiere su posesión física y tiene la propiedad.

Los ingresos que se obtienen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la sociedad disponga de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Para el registro contable de ingresos, la sociedad identifica los derechos y obligaciones exigibles entre las partes en el contrato, los compromisos de transferir bienes o prestar servicios, determina el precio de la transacción, lo asigna a las obligaciones a cumplir de cada bien o servicio comprometido en el contrato y reconocer el ingreso cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio. En este sentido, la Sociedad refleja la venta de bienes e ingresos por servicios prestados sin incluir los importes correspondientes a los impuestos que gravan estas operaciones, deduciéndose como menor importe de la operación todos los descuentos, incluidos o no en factura, y que no obedecen a pronto pago, los cuales son considerados como gastos o ingresos financieros.

Los ingresos por las ventas de unidades inmobiliarias y el coste de las mismas se reconocen en el momento de la entrega de llaves a los clientes, siempre que se transfieran los riesgos y beneficios al comprador, siendo en este momento cuando se da de baja el importe registrado como anticipo en el epígrafe "Anticipos de Clientes" del balance de situación adjunto.

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 intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

l) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones 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 las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La Sociedad provisiona los gastos previstos desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias, costes del servicio postventa y otras contingencias en los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

m) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. 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.

n) Compromisos por pensiones

La Sociedad mantiene 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.

o) Negocios conjuntos

La Sociedad integra en cada partida del balance de situación y de la cuenta de resultados la parte proporcional a su participación de los correspondientes saldos de los balances y cuentas de resultados de las Comunidades de Bienes en las que participa.

La integración de las Comunidades de Bienes 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, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, de la Comunidad de Bienes que se integra en los estados financieros de Realía Business, S.A. es la que se relaciona a continuación:

	Miles de Euros	
	Comunidad de Bienes 2022	Comunidad de Bienes 2021
Importe neto de la cifra de negocios	1.511	1.196
Resultado de explotación	273	97
Activos	615	1.671
Pasivos	338	152

La Comunidad de Bienes que integra el balance y cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, no se ve sometida a auditoría.

p) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. Los principales saldos y transacciones con empresas vinculadas se desglosan en la Nota 18.

q) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones con los siguientes significados:

- ✓ Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes.
- ✓ Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- ✓ Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- ✓ Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2022 y 2021, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de Euros	Aplicaciones Informáticas	Anticipo inmovilizado intangible	Total
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	694	14	708
Adiciones	5	28	33
Retiros	(101)	-	(101)
Traspasos	42	(42)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	640	0	640
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	640	0	640
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(664)	-	(664)
Dotaciones	(35)	-	(35)
Retiros	101	-	101
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(598)	-	(598)
Dotaciones	(21)	-	(21)
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(619)	-	(619)
Activo intangible neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	42	-	42
Saldos al 31 de diciembre de 2022	21	-	21

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Inmovilizado intangible	593	519
	593	519

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2022 y 2021, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para Uso Propio	Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado Material	Total
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	73	862	935
Adiciones	-	6	6
Retiros	-	(3)	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	73	865	938
Adiciones	-	6	6
Retiros	-	(6)	(6)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	73	865	938
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(9)	(542)	(551)
Dotaciones	-	(45)	(45)
Retiros	-	2	2
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(9)	(585)	(594)
Dotaciones	(1)	(46)	(47)
Retiros	-	6	6
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(10)	(625)	(635)
Pérdidas por deterioro -			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(51)	-	(51)
Dotación	(2)	-	(2)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(53)	-	(53)
Dotación	1		1
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(52)		(52)
Activo material neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	11	280	291
Saldos al 31 de diciembre de 2022	11	240	251

Al cierre del ejercicio 2022, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	104	106
	104	106

La política de la Sociedad 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.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2022 y 2021, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Terrenos y solares	Inmuebles para arrendamiento	Otras instalaciones	Total Inversiones inmobiliarias
Coste -				
Saldos al 31 de diciembre de 2020	5.408	10.546	3.057	19.011
Adiciones	-	-	13	13
Saldos al 31 de diciembre de 2021	5.408	10.546	3.070	19.024
Adiciones	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	5.408	10.546	3.070	19.024
Amortización acumulada -				
Saldos al 31 de diciembre de 2020	-	(2.604)	(1.327)	(3.931)
Dotaciones	-	(206)	(110)	(316)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	-	(2.810)	(1.437)	(4.247)
Dotaciones	-	(206)	(108)	(314)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	-	(3.016)	(1.545)	(4.561)
Pérdidas por deterioro -				
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(3.716)	(5.428)	(1.358)	(10.502)
Dotaciones/Aplicaciones	117	171	37	325
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(3.599)	(5.257)	(1.321)	(10.177)
Dotaciones/Aplicaciones	94	137	17	248
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(3.505)	(5.120)	(1.304)	(9.929)
Inversiones inmobiliarias netas -				
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1.809	2.479	312	4.600
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1.903	2.410	221	4.534

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021, la Sociedad no tenía elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que seguían en uso.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021, calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, asciende a 4.534 y 4.600 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2022, la sociedad ha procedido a valorar por expertos independientes las inversiones inmobiliarias de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

Durante el ejercicio 2022 se han revertido provisiones netas por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 248 miles de euros (325 miles de euros durante el ejercicio 2021).

Ubicación y uso

Las inversiones incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto, que se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, y el uso de las mismas, son las siguientes:

- El edificio de oficinas María Tubau (Madrid), tiene una la superficie bruta alquilable de 1.539 metros cuadrados y 5 plazas de garaje, encontrándose el mismo actualmente ocupado.
- El campo de Golf Hato Verde (Sevilla), consta de una superficie bruta para la práctica de deporte de 339.136 metros cuadrados, y una superficie bruta edificada de 2.661 metros cuadrados, ambas alquiladas y en explotación por una empresa del Grupo.

Ingresos y gastos relacionados

En los ejercicios 2022 y 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, ascendieron a 266 miles de euros y 253 miles de euros respectivamente (Nota 17.1), y los ingresos por repercusión de los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 32 miles de euros (32 miles de euros en 2021).

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 no existe ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

8. Arrendamientos

8.1 Arrendamiento operativo (arrendatario)

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad tiene contratado con los arrendadores 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:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Valor Nominal	
	2022	2021
Menos de un año	70	66
Entre dos y cinco años	11	21
Más de cinco años	-	1
	81	88

Las cuotas por arrendamiento del ejercicio 2022 comprenden, fundamentalmente, al alquiler de la sede social en Avenida Camino de Santiago, 40 formalizado con la Sociedad FEDEMES, S.L. (Grupo FCC).

8.2 Arrendamiento operativo (arrendador)

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad tiene contratadas 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:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	2022	2021
Menos de un año	147	185
Entre uno y cinco años	-	47
Más de cinco años	-	-
	147	232

Las cuotas por arrendamiento del ejercicio 2022 comprenden, fundamentalmente, el alquiler del edificio sito en C/ María Tubau de Madrid y el Campo de Golf sito en Guillena (Sevilla).

9. Inversiones financieras (largo y corto plazo) y otros activos no corrientes

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y/o asociadas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

Instrumentos Financieros a Largo Plazo	Miles de euros		
	Instrumentos de Patrimonio	Imposiciones a largo plazo	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	329.192	-	329.192
Créditos a empresas	-	31.196	31.196
Total	329.192	31.196	360.388

Ejercicio 2021

Instrumentos Financieros a Largo Plazo	Miles de euros		
	Instrumentos de Patrimonio	Imposiciones a largo plazo	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	311.562	-	311.562
Créditos a empresas	-	49.463	49.463
Total	311.562	49.463	361.025

1) Participación:

Compañía	Domicilio	Objeto social	% Participación			
			2022		2021	
			Directa	Efectiva	Directa	Efectiva
Grupo						
Servicios Índice, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	90,42%	90,42%	50,50%	50,50%
Hermanos Revilla, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Arrendamiento	31,01%	32,56%	31,01%	32,56%
Valaise, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Patrimonio, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Contesti S.R.L.	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Guillena Golf S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Prestación serv. Inmob.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	66,70%	66,70%	66,70%	66,70%
Asociadas						
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación	Aljarafe Center, Plaza de las Naciones, Edificio de Oficinas (Mairena de Aljarafe - Sevilla)	Promoción Inmobiliaria	30,52%	30,52%	30,52%	30,52%

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

2) Situación patrimonial:

Al 31 de diciembre de 2022:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	4.160	(49)	(49)	(54)	4.057	-
Hermanos Revilla, S.A. (a)	54.881	20.316	14.742	163.113	232.736	8.326
Valaise S.L.U. (b)	2.910	414	279	26.081	29.270	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	90.000	21.954	24.982	58.938	173.920	13.589
Realia Contesti, S.R.L. (b)	3.997	21	28	(601)	3.424	-
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(16)	(114)	34.492	34.398	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(501)	(375)	766	395	-
Total Grupo	155.972	42.139	39.493	282.735	478.200	17.656
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L., en liquidación (b) (c)	1.392	-	-	(220.087)	(218.695)	-
Total asociadas	1.392	-	-	(220.087)	(218.695)	-
Total	157.364	42.139	39.493	62.648	259.505	17.656

- (a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2022
- (b) Cuentas anuales no auditadas.
- (c) Datos a mayo de 2018

Al 31 de diciembre de 2021:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	4.160	27	27	(81)	4.106	-
Hermanos Revilla, S.A. (a)	54.881	36.457	26.849	163.114	244.844	-
Valaise S.L.U. (b)	910	287	167	7.920	8.997	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	90.000	28.763	13.590	56.316	159.906	-
Realia Contesti, S.R.L (b)	3.997	58	62	(664)	3.395	-
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(31)	(103)	34.595	34.512	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(418)	(418)	533	119	-
Total Grupo	153.972	65.143	40.174	261.733	455.879	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L., en liquidación (b) (c)	1.392	-	-	(220.087)	(218.695)	-
Total asociadas	1.392	-	-	(220.087)	(218.695)	-
Total	155.364	65.143	40.174	41.646	237.184	-

(a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2021

(b) Cuentas anuales no auditadas.

(c) Datos a mayo de 2018

3) Inversiones:

A 31 de diciembre de 2022:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Notas 16.2 y 17.6)	Deterioro Acumulado	Total
Grupo:				
Servicios Índice, S.A.	8.198	(106)	(4.530)	3.668
Hermanos Revilla, S.A.	153.736	-	-	153.736
Valaise, S.L.U.	29.010	-	-	29.010
Realia Patrimonio, S.L.U.	118.781	-	-	118.781
Realia Contesti, S.R.L.	13.611	20	(10.187)	3.424
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	-	-	20.179
Guillena Golf, S.L.U.	7.143	(375)	(6.749)	394
Total Grupo	350.658	(461)	(21.466)	329.192
Asociadas:				
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación	61.401	-	(61.401)	-
Total asociadas	61.401	-	(61.401)	-
Total (Nota 18.2)	412.059	(461)	(82.867)	329.192

A 31 de diciembre de 2021:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Notas 16.2 y 17.6)	Deterioro Acumulado	Total
Grupo:				
Servicios Índice, S.A.	6.498	14	(4.424)	2.074
Hermanos Revilla, S.A.	157.995	-	-	157.995
Valaise, S.L.U.	9.010	-	-	9.010
Realia Patrimonio, S.L.U.	118.781	-	-	118.781
Realia Contesti, S.R.L.	13.611	17	(10.207)	3.404
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	8.630	-	20.179
Guillena Golf, S.L.U.	6.493	(418)	(6.374)	119
Total Grupo	332.567	8.243	(21.005)	311.562
Asociadas:				
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación	61.401	-	(61.401)	-
Total asociadas	61.401	-	(61.401)	-
Total (Nota 18.2)	393.968	8.243	(82.406)	311.562

Los deterioros registrados en el ejercicio se basan en la estimación del valor razonable de las participaciones, realizadas con arreglo a los criterios descritos en la Nota 4 f).

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2022 son las que se detallan a continuación:

a) Reparto dividendos Hermanos Revilla

Durante el mes de enero de 2022, la Sociedad Hermanos Revilla S.A., repartió a la sociedad un dividendo a cuenta de 8.326 miles de euros de los resultados de 2021, de los cuales 4.259 miles de euros han minorado el valor de la participación por ser resultados anteriores a la compra de las participaciones. El resto se ha registrado como ingreso financiero.

b) Ampliación de capital de Valaise.

Con fecha 2 de diciembre de 2022, Valaise realizó una ampliación de capital en la que el socio único, Realia Business, S.A., suscribió 200.000 participaciones sociales, por su valor total de 2.000 miles de euros más la prima de ascunción por importe de 18.000 miles de euros.

c) Aportación de fondos a Guillena Golf, S.L

En los meses de enero y junio del ejercicio 2022, la Sociedad Realia Business, S.A., realizó aportaciones de fondos por importes de 250 miles de euros y 400 miles de euros, respectivamente, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores.

d) Compra acciones Servicios Índice S.A.

Con fecha 17 de marzo de 2022 Realia Business, S.A. 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%.

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2021 fueron las que se detallan a continuación:

a) Adquisición Hermanos Revilla, S.A

Con fecha 21 de diciembre de 2021, Realia Business, S.A. adquiere 6.398.034 acciones representativas del 31,01% de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. por importe de 157.985 miles de euros.

b) Adquisición Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.

Con fecha 26 de febrero de 2021, Realía Business, S.A. adquiere a Martinsa Fadesa, S.A., en liquidación, 1.116 participaciones representativas del 33,33% de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. por 1 euro de valor nominal y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tiene con la misma por importe de 3.999.999 euros. Tras esta adquisición, Realía alcanza un porcentaje de participación en la sociedad del 66,70%.

c) Aportación de fondos a Guillena Golf, S.L

En el mes de julio del ejercicio 2021, la Sociedad Realía Business, S.A., realizó una aportación de fondos por importe de 150 miles de euros con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores.

d) Compromiso compra acciones Servicios Índice S.A.

En el segundo semestre de 2021 la Sociedad suscribió un contrato privado de compraventa, sujeto a condición suspensiva, de acciones de Servicios Índice S.A., sociedad ya participada en un 50,5 %, que representan un 39,92 % de su capital social, por importe de 1.700 miles de euros.

4) Créditos a largo plazo a empresas del grupo.

El 28 de enero de 2019, la Sociedad concedió a su participada, Valaise, S.L.U. un crédito por importe de 9.000 miles de euros con vencimiento enero de 2020, y prorrogable por plazos de un año hasta el 28 de enero de 2024. Posteriormente, el 2 de octubre de 2019, el 1 de junio de 2021 y el 23 de septiembre de 2022, se firmaron novaciones de dicho crédito incrementando la cuantía del mismo en 10.000 miles de euros, 9.000 miles de euros y 17.000 miles de euros, respectivamente, hasta alcanzar un importe máximo de 45.000 miles de euros. Adicionalmente, han realizado novaciones del mismo respecto al diferencial de tipo a aplicar, siendo la última el 4 de noviembre de 2022 donde se establece que a partir de enero de 2023 se aplicara un tipo de interés del Euribor año más 0,65%.

El 1 de diciembre de 2022 el Socio único, Realía Business S.A., acuerda suscribir y desembolsar una ampliación de capital de Valaise S.L.U. por importe de 2.000 miles de euros, mediante la emisión de 200.000 participaciones de 10 € y una prima de asunción de 18.000 miles de euros (90 €/participación), todo ello mediante la compensación del crédito dispuesto que ostenta contra Valaise en virtud del contrato suscrito el 28 de enero de 2019 y sus anexos.

Las partes pactan reducir el límite del contrato de crédito en 20.000 millones de euros, hasta 25.000 millones de euros, siendo el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2022 de 11.579 miles de euros (19.294 a 31 de diciembre de 2021) (Nota 18.2). Dicho crédito tiene por objeto la adquisición de parcelas en Tres Cantos (Madrid) y liquidez para el desarrollo, sobre dichas parcelas, de viviendas de protección pública destinadas al alquiler.

Con fecha 27 de julio 2021, la Sociedad concedió a su participada, Realía Patrimonio, S.L., un crédito por importe de 30.000 miles de euros con vencimiento en mayo de 2025. El tipo de interés aplicable es el que se encuentre vigente en el préstamo sindicado de su filial y el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2022 asciende a 19.446 miles de euros (30.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Dicho crédito tiene por objeto la amortización voluntaria, parcial y anticipada realizada con fecha 27 de julio de 2021 del préstamo sindicado suscrito por Realía Patrimonio S.L. con distintas entidades financieras.

9.2 Inversiones financieras a corto plazo e inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

Instrumentos Financieros a Corto Plazo	Miles de Euros	
	Créditos y Otros	Créditos con Empresas Grupo/ Asociadas (Nota 18.2)
Préstamos y partidas a cobrar	7	11.802
Otros activos financieros	823	-
	830	11.802

Ejercicio 2021

Instrumentos Financieros a Corto Plazo	Miles de Euros	
	Créditos y Otros	Créditos con Empresas Grupo/ Asociadas (Nota 18.2)
Préstamos y partidas a cobrar	338	13.565
Otros activos financieros	1.029	-
	1.367	13.565

Dentro de la categoría de préstamos y partidas a cobrar, se encuentran registrados principalmente créditos a empresas del grupo y asociadas que devengan intereses a tipo de mercado.

A 31 de diciembre de 2022 la sociedad tiene concedidos créditos a corto plazo a empresas del grupo y asociadas por importe de 11.802 miles de euros (13.565 a 31 de diciembre de 2021), que principalmente son 9.090 miles de euros (8.999 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) se corresponden, con el principal más los intereses, de los créditos concedidos a la sociedad del Grupo Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (anteriormente Asociada); y 1.685 miles de euros y 722 miles de euros resultan del régimen de consolidación fiscal que la sociedad mantiene con las sociedades Realía Patrimonio, S.L.U. y Hermanos Revilla S.A.(4.327 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 de Realía Patrimonio S.L.U).

La partida de Otros activos financieros recoge a 31 de diciembre de 2022 principalmente el importe de las cantidades depositadas en juzgados derivado de sentencias judiciales de litigios en la promoción Fuente San Luis (Valencia) por importe de 705 miles de euros. Adicionalmente, se recoge el depósito de 86 miles de euros por el pago de la plusvalía por la venta del suelo de Pinto Frenos y que se ha recurrido por considerarse una venta que no devenga el impuesto al producirse pérdidas. Durante el ejercicio, se ha producido la adjudicación de la parcela RC 1.9 en Valdemoro acordándose la devolución del depósito entregado en 2021 por importe de 120 miles de euros.

Adicionalmente, el saldo de préstamos y partidas a cobrar de 2021 por importe de 338 miles de euros se ha cancelado durante el ejercicio por la resolución favorable de un litigio que ha supuesto la reversión de 806 miles de euros reflejado en el epígrafe de "deterioro y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 17.6).

9.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Información cualitativa

La Sociedad 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.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

a) Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente no existe ningún crédito comercial por venta de suelo. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

b) Riesgo de liquidez

El sistema financiero global se caracteriza por un elevado nivel de liquidez. Ahora bien, en el sector inmobiliario, la financiación al promotor es escasa y selectiva, con una mayor exigencia en la viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del mismo, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.

La sociedad a 31 de diciembre de 2022 y 2021 no mantiene ninguna deuda con entidades de crédito. Con fecha 21 de diciembre de 2021, la Sociedad formalizó un préstamo con la empresa del grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. por importe de 120.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,10% y cuyo vencimiento quedó establecido en un año, esto es, 21 de diciembre de 2022, si bien dicho plazo se ha considerado tácitamente prorrogado por un año adicional, al no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo fue la adquisición del 31,01% de la participación de Hermanos Revilla S.A. (Nota 9.1). Durante 2022 se han amortizado anticipadamente 50.000 miles de euros de dicho préstamo.

Realia no ha acudido al sistema financiero en busca de apalancamiento, y estima que dada la solvencia de la compañía y la calidad comercial y de rentabilidad de sus proyectos no tendría problema de obtener liquidez y a costes competitivos del conjunto de entidades financieras.

Asimismo, al cierre de 2022 Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 218 millones de euros (179 millones de euros en 2021).

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses de 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 87 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 50 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow neto operacional positivo de 37 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería de la Sociedad por importe de 11 millones de euros, irá destinada a nuevos proyectos inmobiliarios, oportunidades de suelos, nuevas inversiones en sociedades del Grupo para la actividad build to rent y el servicio a la deuda.

c) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2022 Realia Business, S.A., tiene como endeudamiento financiero el préstamo concedido por la empresa del grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., continua sin endeudamiento financiero bancario y dispone de tesorería y equivalentes por importe de 11.217 miles de euros (15.936 miles euros en 2021).

	Miles de euros	
	2022	2021
Deuda financiera con empresas del Grupo (Nota 14)	70.080	120.040
Tesorería y Equivalentes (Nota 11)	11.217	15.936
Endeudamiento financiero neto	58.863	104.104

Al cierre del ejercicio 2022, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 218 millones de euros.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Su deuda financiera se limita al cierre del ejercicio a un préstamo intragrupo otorgado por Fomento de Construcciones y Contratas S.A.

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 deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

e) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad no presenta endeudamiento en monedas distintas del euro y sus inversiones financieras en mercados con otras monedas son reducidas, por lo que el riesgo no es significativo.

f) Riesgo 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, está provocando en inversores, promotores y compradores paralización en la toma de decisiones, e incluso algunos de los “players” estén desinvirtiendo en este segmento de actividad. 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 estos 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.

9.4 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
Clientes y Deudores Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 18.2)	2.740	4.106
Deudores varios	920	2.472
Personal	1	1
Activos por impuesto corriente (Nota 16.1)	9.296	5.733
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	583	282
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13.540	12.594

Durante el ejercicio 2022, el saldo de Clientes y deudores con empresas del Grupo/Asociadas, han disminuido en 1.366 miles de euros, principalmente por el cobro de facturas de servicios prestados a empresas del Grupo

El epígrafe “Deudores varios”, recoge saldo derivados de la actividad ordinaria de la sociedad. La principal variación del ejercicio 2022 ha sido la baja deudores por 2.160 miles de euros correspondiente a los anticipos entregados por la compra de un terreno de Valdemoro (R7) tras la sentencia firme que declara la ineficiencia del contrato. Con fecha 7 de junio de 2018, la sociedad se adjudicó por subasta judicial e importe de 2.300 miles de euros la finca RC 1.9 sita en la unidad de ejecución UDE Oeste-Norte de Valdemoro. Tras haber sido anulada judicialmente dicha subasta, la parcela se ha vuelto a subastar en enero de 2020, habiendo resultado la sociedad adjudicataria de la misma en un importe de 2.490 miles de euros. Con fecha 30 de diciembre de 2021, se ha dictado decreto de adjudicación de la parcela, adquiriendo firmeza en el mes de enero de 2022. En 2022 se cobró el importe que quedaba pendiente de intereses y costas. Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2022 se han incrementado los activos por impuesto corriente en 3.563 miles de euros, principalmente, por un lado, por los pagos a cuenta del impuesto de sociedades de 2022, y por otro, por el cobro de la liquidación del impuesto de sociedades de 2020.

10. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2022			2021		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	584.598	(390.936)	193.662	613.233	(415.515)	197.718
Obras en curso de construcción de ciclo corto	34.048	-	34.048	-	-	-
Obras en curso de construcción de ciclo largo	62.535	(32.609)	29.926	83.946	(31.027)	52.919
Edificios construidos	31.878	(5.941)	25.937	37.725	(5.784)	31.941
Anticipos a proveedores	323	-	323	491	-	491
Total	713.382	(429.486)	283.896	735.395	(452.326)	283.069

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2022 y 2021, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.g, asciende a 303.146 miles de euros y 311.178 miles de euros, respectivamente.

En el ejercicio 2022, la Sociedad ha revertido deterioros de existencias para adecuar su valor contable hasta su valor de mercado, lo que ha supuesto una reversión neta de deterioro de terrenos y solares de 17.714 miles de euros (dotación neta por deterioro de 1.560 miles de euros en el ejercicio 2021) y una reversión neta de deterioro de productos terminados y en curso de fabricación por las entregas de producto terminado y por la adecuación de su valor contable a su valor de mercado por importe de 5.126 miles de euros (reversión neta de 5.911 miles de euros en el ejercicio 2021) registrados en los epígrafes de “deterioros de terrenos y solares” y “deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El movimiento en coste bruto habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 en el epígrafe de existencias ha sido el siguiente:

	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Edificios Construidos	Deterioros netos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	618.275	61.927	60.080	40.036	(456.677)	323.641
Adiciones	12.073	4.904	12.699	49	(5.141)	24.584
Bajas	-	-	-	(75.139)	9.492	(65.647)
Traspasos	(17.115)	17.115	(72.779)	72.779	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	613.233	83.946	-	37.725	(452.326)	282.578
Adiciones	3.402	11.499	11.972	-	(6.695)	20.178
Bajas	(22.950)	(204)	-	(25.564)	29.535	(19.183)
Traspasos	(9.087)	(32.706)	22.076	19.717	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	584.598	62.535	34.048	31.878	(429.486)	283.573

Terrenos y solares

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha puesto en marcha una nueva promoción en San Juan de Alicante, con denominación comercial “Levante Dreams” compuesta de 48 viviendas adosadas. Esto ha supuesto el traspaso de “Terrenos y Solares” a “Obras en curso de ciclo largo” por importe total de 9.141 miles de euros.

Se ha traspasado de “Obras en curso de ciclo largo” a “Obras en curso de ciclo corto” tres promociones, una en Alcalá de Henares “Realia Parque del Ensanche II”, en Barcelona “Glories BCN” y Essencia de Sabadell II en Sabadell, por importe de 41.792 miles de euros al ser las fechas previstas de entrega antes de 12 meses.

Adicionalmente se ha traspasado de “Obras en curso de ciclo corto” a “Edificios terminados” un importe de 19.717 miles de euros correspondiente a la promoción terminada “Essencia de Sabadell Fase II”.

Por último, se han producido altas de “Terrenos y solares” por la incorporación de la parcela RC-1.9 de Valdemoro por importe de 2.512 miles de euros y bajas de “Terrenos y solares”, por la venta del suelo de Pinto Frenos Knorr, por importe de 21.422 miles de euros, una parcela de Nou Nazareth en San Juan de Alicante por importe de 683 miles de euros, el suelo cedido a la Junta de Compensación de Valdebebas por importe de 794 miles de euros y una parcela en Ayamonte por 51 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad puso en marcha 2 nuevas promociones en “Essencia de Sabadell II – 55 unidades”, y “Realia Parque del Ensanche II – 80 unidades” en Alcalá de Henares – Madrid. Esto ha supuesto el traspaso de “Terrenos y Solares” a “Obras en curso de ciclo largo” por importe total de 17.115 miles de euros. Adicionalmente, reactivó la promoción “Glorias - 48 unidades” en Barcelona.

Adicionalmente, durante 2021 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 “Realia Parque del Ensanche I”, “Valdebebas Único”, y “Essencia de Sabadell I”. Por último, se produjo altas de “Terrenos y solares” fundamentalmente por la adquisición de una parcela de uso terciario en Valdebebas por importe de 9.939 miles de euros.

Anticipos a proveedores

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

Suelos	Provincia	Miles de Euros	
		2022	2021
Valdebebas	Madrid	-	473
El Molar	Madrid	323	18
Total		323	491

Los anticipos a proveedores de 2022 corresponden al suelo sito en el Molar donde la sociedad pretende incrementar su participación actual.

Los anticipos a proveedores de 2021 corresponden básicamente a gastos de urbanización girados por la Junta de Compensación de Valdebebas. Durante este ejercicio, la Junta de Compensación de Valdebebas ha realizado la venta del suelo de uso comercial lo que se ha materializado en una rebaja de los anticipos registrados.

Existencias en garantía de créditos hipotecarios

No existen a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021 existencias en garantía de créditos hipotecarios.

Compromisos de venta

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2022 y 2021 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 41.639 miles de euros y 25.539 miles de euros, respectivamente.

De las cantidades citadas en el párrafo anterior, 6.857 y 3.064 miles de euros corresponden a "Anticipos de clientes" y se encuentran registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación adjunto (véase Nota 15).

Gastos financieros capitalizados

Tal y como se describe en la Nota 4.g, la Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. Durante el ejercicio 2022 y 2021 no se han capitalizado gastos por este concepto.

El detalle de los gastos financieros capitalizados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2022		31.12.2021	
	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados
Terrenos y solares	-	5.932	-	7.599
Obras en curso de construcción de ciclo largo	-	1.732	-	1.489
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	525	-	-
Edificios construidos	-	331	-	640
Total	-	8.520	-	9.728

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" se compone del siguiente detalle a cierre de los ejercicios 2022 y 2021:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Cuentas corrientes	11.211	15.931
Otros activos líquidos equivalentes	6	5
Total	11.217	15.936

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 no existen importes pignorados por este concepto.

12. Patrimonio neto y Fondos propios

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%

Con fecha 30 de junio de 2020, tuvo lugar en México una operación de fusión inversa entre Control Empresarial de Capitales S.A. de CV y Inversora Carso S.A. de CV, propietaria del 99,99 % de la anterior sociedad, en virtud de la cual la primera se convierte en accionista de Realía Business S.A. La Fusión obedece a una reestructuración corporativa, con el objetivo de simplificar la estructura empresarial y reducir costes, ya que se eliminan estructuras empresariales duplicadas y se centralizan e integran en una sola sociedad holding (CEC) las funciones de gestión y administración de las entidades participadas.

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.L.(en la actualidad 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 Realía Business, S.A. ("Realía") 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 Realía de un 50,1%, lo que supone su consolidación global en el Grupo FCC. Posteriormente, durante el ejercicio 2022, se ha ido incrementando esta participación.

También en el mes de octubre de 2021, CEC vendió a Soinmob Inmobiliaria Española, SAU el 23,23% del capital social de Realía 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, por tanto, tendría una participación efectiva, directa e indirecta, de Realía Business, S.A. del 61,71%.

Los accionistas más representativos a diciembre de 2021, según las participaciones declaradas a CNMV eran los siguientes:

Accionistas	% Participación
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	23,23%
FC y C, S.L.U. (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).

12.1 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.

12.2 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 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
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 (0,82 €/acción en 2021). El número de acciones en autocartera representa el 1,119% del total.

12.3 Reserva indisponible

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 existen reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros, las cuales se generaron el 15 de junio de 2000 debido al traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad ProDusa 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).

12.4 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 en 2021).

13. Provisiones y contingencias

13.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, así como los principales movimientos registrados durante dichos ejercicios, son los siguientes:

A largo plazo

Provisiones a Largo Plazo	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	4.300	10.114	14.414
Adiciones	3.120	1.261	4.381
Aplicaciones y reversiones	-	(709)	(709)
Traspasos	57	-	57
Saldo al 31 de diciembre de 2021	7.477	10.666	18.143
Adiciones		11	11
Aplicaciones y reversiones	(3.386)	(186)	(3.572)
Traspasos	(308)		(308)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3.783	10.491	14.274

El importe registrado como “Garantías” al cierre de 2022, corresponde en primer lugar a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a los gastos previstos desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias, costes del servicio postventa y otras contingencias en los inmuebles entregados en los últimos diez años, derivadas de reclamaciones de terceros o de litigios en curso.

Durante de 2022 se han revertido 2.403 miles de euros que garantizaba la regularización del precio de una compraventa de participaciones financieras, de la empresa Servicios Índice, S.A., al desaparecer el riesgo con la recompra de dicha participación. Adicionalmente, se han revertido 1.317 miles de euros por la resolución favorable de litigios relacionados con defectos constructivos, de los cuales el principal 903 miles de euros ha sido por la resolución de la demanda interpuesta por la Comunidad de propietarios de Jardín del Vivero I al llegar a un acuerdo transaccional que fue homologado en el Juzgado.

El importe registrado como “Otras Provisiones”, corresponde principalmente a posibles reclamaciones derivadas de cambios en el planeamiento urbanístico actual o en su tramitación que reduzcan la edificabilidad en algunos ámbitos donde está posicionada la sociedad.

A corto plazo

Provisiones a Corto Plazo	Miles de Euros
	Provisiones por Garantías
Saldo al 31 de diciembre de 2020	378
Aplicaciones/Reversiones	195
Traspasos	(57)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	516
Aplicaciones/Reversiones	(316)
Traspasos	308
Saldo al 31 de diciembre de 2022	508

El importe reflejado se corresponde con las “Garantías” señaladas anteriormente que se prevé impliquen una salida de recursos a corto plazo.

13.2 Contingencias

La Sociedad interviene como parte demandada en determinados contenciosos por las responsabilidades propias de la actividad que desarrolla. Los litigios que mantiene, que en número pueden ser significativos, son de importes poco relevantes considerados individualmente y no existe ninguno que resulte especialmente destacable. En cualquier caso, la Sociedad estima que el riesgo por litigios está adecuadamente provisionado en las cuentas anuales adjuntas y no existen riesgos posibles cuyo desglose sea necesario.

14. Pasivos financieros

El saldo de los epígrafes “Deudas a corto plazo” y “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, es el siguiente:

Ejercicio 2022

Categorías	Clases		
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total
	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	76.581	76.581
Otros pasivos financieros	-	315	315
Total	-	76.896	76.896

Ejercicio 2021

Categorías \ Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total
	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	126.532	126.532
Otros pasivos financieros	-	356	356
Total	-	126.888	126.888

El movimiento experimentado por las deudas y partidas a pagar a corto plazo durante los ejercicios 2022 y 2021, es como sigue:

Ejercicio 2022	31.12.2021	Disposiciones Netas	Amortizaciones	31.12.2022
<i>Deudas y partidas Grupo y asociadas -</i>				
Otra deuda con empresas del Grupo C/P	126.532	49	(50.000)	76.581
<i>Otros pasivos financieros -</i>				
Otros pasivos financieros	356	(41)	-	315
Total	126.888	8	(50.000)	76.896

Ejercicio 2021	31.12.2020	Disposiciones Netas	Amortizaciones	31.12.2021
<i>Deudas y partidas Grupo y asociadas -</i>				
Otra deuda con empresas del Grupo C/P	6.511	120.021	-	126.532
<i>Otros pasivos financieros -</i>				
Otros pasivos financieros	331	25	-	356
Total	6.842	120.046	-	126.888

Deuda con entidades de crédito

La sociedad a 31 de diciembre de 2022 y 2021 no mantiene ninguna deuda con entidades de crédito.

Deudas con empresas del Grupo

Con fecha 21 de diciembre de 2021, la Sociedad formalizó un préstamo con la empresa del grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. por importe de 120.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un 1,10% y cuyo vencimiento quedó establecido en un año, esto es, 21 de diciembre de 2022, si bien dicho plazo se entenderá tácitamente prorrogado por un año adicional, si no media denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo ha sido la adquisición del 31,01% de la participación de Hermanos Revilla S.A. (nota 9.1). En el ejercicio 2022, se ha procedido a la devolución anticipada de 50.000 miles de euros y al cierre queda un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 80 miles de euros.

El saldo de deudas con empresas del Grupo incluye además las cuentas acreedoras correspondientes al saldo de las deudas impositivas de consolidación fiscal, por importe de 6.501 miles de euros (6.491 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	Miles de Euros	
	2022	2021
Proveedores -		
Proveedores por compra de suelo	3.170	3.170
Resto Proveedores	6.874	4.344
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	5.378	4.794
Acreedores varios	1.482	1.510
Personal	111	124
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	1.684	2.660
Anticipos de clientes (Notas 4.k)	6.857	3.064
	25.556	19.666

El epígrafe de Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por ejecuciones de obra y costes asociados, compras de suelos, así como los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

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

A continuación, se detalla la información requerida por la ley 18/2022 de 28 de septiembre y por 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 la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	60	74
Ratio de operaciones pagadas	67	78
Ratio de operaciones pendientes de pago	34	38
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	25.210	24.331
Total pagos pendientes	6.792	3.193

Total pagos realizados en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	21.632	22.253
	Ratio	Ratio
	86	91
Número total de facturas pagadas en el período	2.708	2.432
Número de facturas pagadas en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	2.339	1.826
	Ratio	Ratio
	86	75

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 Varios” del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por “Período 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 entregue el bien o preste el servicio hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Así mismo, 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 entregue el bien o preste el servicio hasta el último día del periodo al que se refieren las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2022 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. La Sociedad realiza todos sus pagos los días 15 de cada mes.

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

Desde el ejercicio 2007, la Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal, del que es 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. Durante el ejercicio 2022 se ha incorporado al Grupo fiscal las sociedades Hermano Revilla S.A y Boane S.A.U.

El número del Grupo fiscal asignado es el n.º 135/07.

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 2015. Las actuaciones inspectoras finalizaron el 12 de noviembre de 2020, con la firma de la correspondiente acta 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 abrió un expediente sancionador por importe de 143 miles de euros, a la empresa matriz, la cual ha procedido a la correspondiente reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid. Con fecha 24 de octubre de 2022, dicho Tribunal Económico Administrativo nos comunicó la estimación de las alegaciones presentadas por la sociedad y 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.

16.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2022	2021
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	580	279
Organismos de la Seguridad Social	3	3
Hacienda Pública deudora por IS (Impuesto de Sociedades)	9.296	5.733
Total (Nota 9.4)	9.879	6.015

El saldo deudor con Hacienda Pública por el Impuesto de Sociedades a 31 de diciembre de 2022 corresponde a la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 4.067 miles de euros, y a la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio anterior por importe de 5.229 miles de euros (5.152 miles de euros y 581 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2022	2021
Hacienda Pública acreedora por retenciones	185	101
Hacienda Pública acreedora IVA e IGIC	1.096	656
Organismos de la Seguridad Social acreedores	61	55
Otros	342	1.848
Total (Nota 15)	1.684	2.660

El apartado de Otros recoge básicamente tributos locales (plusvalías municipales, IAEs, etc.).

16.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			37.969
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			(16.906)
Aportaciones seguro vida	11		
Recargos y sanciones		143	
Dividendos		16.774	
Otros gastos no deducibles			
Diferencias temporales			(11.736)
Con origen en el ejercicio -			
Deterioro cartera de valores (Nota 9.1)	461		
Otras provisiones	486		
Reversión provisión cartera carácter deducible			
Provisión de deterioro existencias			
Con origen en ejercicios anteriores -			
Otras provisiones	5	7.300	
Gastos financieros		4.552	
Amortización no deducible		30	
Ajuste fiscal Cartera de Valores			
Insolvencias		806	
Base Imponible previa sociedad matriz grupo fiscal			9.327
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			33.193
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			(10.630)
Base imponible grupo fiscal			31.890

Ejercicio 2021

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			26.152
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			(53)
Aportaciones seguro vida	3		
Recargos y sanciones	7		
Otros gastos no deducibles		(63)	
Diferencias temporales			(14.691)
Con origen en el ejercicio -			4.442
Deterioro cartera de valores (Nota 9.1)	417		
Otras provisiones	2.647		
Reversión provisión cartera carácter deducible			
Provisión de deterioro existencias	1.378		
Con origen en ejercicios anteriores -			(19.133)
Otras provisiones			
Gastos financieros		(2.065)	
Amortización no deducible		(30)	
Ajuste fiscal Cartera de Valores		(8.660)	
Insolvencias		(8.378)	
Base Imponible previa sociedad matriz grupo fiscal			11.408
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			17.810
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			(14.399)
Base imponible grupo fiscal			14.819

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

Ajustes efectuados en 2022:

- Durante el ejercicio 2022, se ha procedido a efectuar un ajuste positivo de 486 miles de euros por dotaciones a provisiones por deterioro de existencias.
- Ajuste negativo en el ejercicio 2022 de 4.552 miles de euros por 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 imponibles 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.

- Ajuste negativo en el ejercicio de 2022 de 806 miles de euros correspondientes a la reversión de provisiones por insolvencias ajustadas en ejercicios anteriores.
- Por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 13.2 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se introdujo que no serán deducibles las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades (véase Nota 9.1), durante el ejercicio 2022 se ha procedido a efectuar un ajuste positivo de 461 miles de euros.
- Ajuste negativo de 7.300 miles de euros correspondientes a la reversión de provisiones de deterioro de existencias por importe de 3.512 miles de euros y reversión de provisión para gastos y responsabilidades por importe de 3.788 miles de euros.

Ajustes efectuados en 2021:

- Durante el ejercicio 2021, se ha procedido a efectuar un ajuste positivo de 2.647 miles de euros por dotaciones a provisiones para riesgos y gastos y 1.378 miles de euros por deterioro de existencias.
- Ajuste negativo en el ejercicio 2021 de 2.065 miles de euros por 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 periodo impositivo por importe de hasta 1 millón de euros.
- Ajuste negativo en el ejercicio de 2021 de 8.378 miles de euros correspondientes a la reversión de provisiones por insolvencias ajustadas en ejercicios anteriores.
- Por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 13.2 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se introdujo que no serán deducibles las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades (véase Nota 9.1), durante el ejercicio 2021 se ha procedido a efectuar un ajuste positivo de 417 miles de euros por la depreciación de la cartera y un ajuste negativo de 8.660 miles de euros por reversiones de provisiones de cartera de ejercicios anteriores de la sociedad Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar del Grupo fiscal al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros							
Ejercicio	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes consolidación	Compensación	Total bases del Grupo	Tota bases negativas	Crédito fiscal
	Cabecera	Dependientes		(Dividendos/ Cartera)	Bases		Activadas	Activado
2008	18.835	(15.807)	3.028	59.636	-	-	-	-
2009	36.987	(27.005)	9.981	11.475	-	-	-	-
2010	48.622	10.229	58.852	550	-	30.070	-	-
2011	45.296	1.347	46.642	17.725	-	64.637	53.625	13.406
2012	257.906	(24.581)	233.325	11.968	-	245.293	87.163	21.791
2013	46.942	(31.337)	15.605	13.879	-	29.485	-	-
2014	(5.155)	15.177	10.023	21.066	-	31.089	17.732	4.433
2015	9.739	(19.646)	(9.907)	-	3.918	-	-	-
2016	(39.081)	(25.294)	(64.375)	-	63.213	-	--	-
2017	(6.993)	(12.550)	(19.543)	-	11.730	-	-	-
2018	(4.464)	(12.632)	(17.096)	-	9.656	-	-	-
2019	(14.702)	(6.372)	(21.074)	-	10.537	-	-	-
2020	22.182	(10.748)	11.434	-	-	11.434	-	-
2021	(11.409)	(17.391)	(28.800)	-	14.399	-	-	-
2022	(9.326)	(33.193)	(42.519)	-	10.630	-	-	-
Total	395.379	(209.803)	185.576	136.299	124.083	412.008	158.520	39.630

Ejercicio 2021

Ejercicio	Miles de euros							
	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos/ Cartera)	Compensación Bases	Total bases del Grupo	Tota bases negativas Activadas	Crédito fiscal Activado
	Cabecera	Dependientes						
2008	18.835	(15.807)	3.028	59.636	-	-	-	-
2009	36.987	(27.005)	9.981	11.475	-	-	-	-
2010	48.622	10.229	58.852	550	-	30.070	656	163
2011	45.296	1.347	46.642	17.725	-	64.637	64.367	16.092
2012	257.906	(24.581)	233.325	11.968	-	245.293	87.163	21.791
2013	46.942	(31.337)	15.605	13.879	-	29.485	-	-
2014	(5.155)	15.177	10.023	21.066	-	31.089	17.732	4.433
2015	9.739	(19.646)	(9.907)	-	3.918	-	-	-
2016	(39.081)	(25.294)	(64.375)	-	63.213	-	-	-
2017	(6.993)	(12.550)	(19.543)	-	11.730	-	-	-
2018	(4.464)	(12.632)	(17.096)	-	9.656	-	-	-
2019	(14.702)	(6.372)	(21.074)	-	10.537	-	-	-
2020	22.182	(10.748)	11.434	-	-	11.434	-	-
2021	(11.409)	(17.391)	(28.800)	-	14.399	-	-	-
Total	404.705	(176.610)	228.095	136.299	113.453	411.738	169.918	42.479

A cierre de 2022 la Sociedad mantiene créditos fiscales no activados por importe de 60.493 miles de euros (60.459 miles de euros a cierre de 2021), correspondientes con bases imponibles negativas (véase Nota 16.4). Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, activados y no activados, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, que suponen el 97% de los créditos totales, de la sociedad y su grupo fiscal, han sido inspeccionados y reconocida su deducibilidad de acuerdo a la normativa fiscal vigente.

16.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, en 2022 y 2021, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	37.969	26.152
Diferencias permanentes	(16.906)	(53)
Diferencias temporales no activadas	(3.367)	(12.595)
Total base	17.696	13.504
Cuota al 25%	(4.424)	(3.376)
Otros	17	-
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados	(4.407)	(3.376)

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	(6.517)	(3.900)
Impuesto diferido neto (Notas 16.4 y 16.5)	2.093	524
Ajuste por impuesto	17	-
Total ingreso/(gasto) por impuesto	(4.407)	(3.376)

16.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Impuestos anticipados	Miles de Euros	
	2022	2021
Diferencias temporales:		
Gastos financieros no deducibles	13.597	14.638
Gastos amortización no deducibles	15	22
Provisión para gastos	-	604
Otros	114	114
Crédito fiscal activado	46.485	53.387
Total activos por impuesto diferido	60.211	68.765

Al 31 de diciembre de 2022, existen registrados créditos (39.630 miles de euros) y deducciones fiscales (6.855 miles de euros) por un importe total de 46.485 miles de euros (53.387 miles de euros al 31 de diciembre de 2021), los cuales, aunque el periodo de recuperación de una parte de los mismos, pudiera ser superior a 10 años, se encuentran registrados en el balance de situación por considerar los administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad y a las plusvalías tacitas de los activos del Grupo es probable que dichos activos sean recuperados.

El total del 'Crédito fiscal activado' a 31 de diciembre de 2022 asciende a 46.485 miles de euros (53.387 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) y corresponde a la cuota de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2014 por importe de 39.630 miles de euros (42.479 miles de euros a 31 de diciembre 2021), tal y como se detalla en la Nota 16.2, así como la cantidad de 6.855 miles de euros (10.908 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) correspondientes a las deducciones pendientes de compensar, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros						Total Deducciones
	Deducciones Pendientes		Total Deducciones	Ajustes	Deducciones no activadas	Deducciones activadas	
	Sociedades	Grupo Fiscal		Consolidación (Dividendos)			
	Cabecera	Dependientes					
2008	15.120	439	15.559	(15.120)	-	439	439
2009	3.000	4.755	7.755	(3.000)	-	4.755	4.755
2010	483	15	498	(450)	-	48	48
2011	2.298	3.103	5.401	(5.401)	-	-	-
2012	2.414	771	3.185	(3.185)	-	-	-
2013	1.610	1.062	2.672	(2.432)	-	240	240
2014	4.558	1.969	6.527	(5.265)	-	1.262	1.262
2015	6	105	111	-	-	111	111
	29.489	12.219	41.708	(34.853)	-	6.855	6.855

Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, que suponen el 97% de los créditos totales, de la sociedad y su grupo fiscal, han sido inspeccionados y reconocido su deducibilidad de acuerdo a la normativa fiscal vigente.

Según la Disposición Transitoria 24.3 de la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, el desglose de las deducciones con limitación temporal para su aplicación según su vencimiento correspondientes a reinversión de beneficios extraordinarios es el siguiente:

Miles de euros		
Fecha límite de compensación	Deducciones Pendientes 2021	Deducciones Pendientes 2021
2024	4.755	4.763
2025	15	15
Total	4.770	4.778

16.5 Pasivos por impuesto diferido

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% o un coste superior a 20 millones, 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.

Por todo ello, la Sociedad ha procedido a evaluar en las Cuentas Anuales, y de conformidad con la normativa aplicable, si deberán registrar los correspondientes impuestos diferidos de pasivo por las reservas de las filiales y asociadas de la Sociedad no distribuidas.

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Ajustes de consolidación	91	51
Total pasivos por impuesto diferido	91	51

16.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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, la Sociedad tiene 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.

17. Ingresos y gastos

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad de la cifra de ventas se ha realizado en territorio nacional.

El desglose de las ventas por tipología de ingreso, para los ejercicios 2022 y 2021, es el siguiente:

Actividad	Miles de Euros	
	2022	2021
Ingresos por venta de promociones y suelo	41.777	94.031
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	268	253
Ingresos por prestaciones de servicios	6.802	5.631
	48.847	99.915

Durante el ejercicio, la sociedad ha comenzado la entrega de las viviendas de una nueva promoción terminada "Essencia de Sabadell II" sita en Sabadell (Barcelona) y ha continuado con la entrega de la promoción Realia Parque del Ensanche I sita en Alcalá de Henares, Valdebebas Único en Madrid, Brisas de Son Dameto en Palma de Mallorca así como restos de otras promociones.

Los ingresos por arrendamiento incluyen 2 miles de euros por el alquiler de un activo clasificado como existencias.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2022	2021
España:		
Andalucía	2.608	8.491
Baleares	6.513	12.714
Cataluña	10.215	14.744
Madrid	28.492	60.400
Valencia	1.019	3.087
Castilla y León	-	479
	48.847	99.915

17.2 Aprovisionamientos y variación de productos terminados y en curso

El detalle de los aprovisionamientos y variación de existencias de producto terminado y en curso, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Consumos y aprovisionamientos	(54.832)	(34.948)
Deterioro de terrenos y solares	17.714	(1.560)
Variación de existencias de prod. terminado y curso	6.790	(40.379)
Deterioro de existencias de prod. terminado y curso	5.126	5.911
	(25.202)	(70.976)

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.

17.3 Detalle de compras según procedencia

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2022 y 2021 se han realizado en territorio nacional.

17.4 Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2022 y 2021 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Cargas sociales:		
Aportaciones planes de pensiones (Nota 4.n)	(170)	(164)
Seguridad Social y otras cargas sociales	(701)	(642)
	(871)	(806)

17.5 Servicios exteriores y tributos

La composición del epígrafe de “Servicios exteriores” y “Tributos” de la cuenta de resultados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Arrendamientos y cánones	(143)	(118)
Reparación y conservación	(114)	(39)
Servicios profesionales independientes	(180)	(174)
Primas de seguros	(52)	(81)
Gastos bancarios y similares	(25)	(58)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(245)	(229)
Suministros	(25)	(26)
Otros servicios	(4.155)	(4.701)
Tributos	1.269	(2.118)
Total servicios exteriores y tributos	(3.670)	(7.544)

La disminución de Otros servicios se debe principalmente al menor importe de entregas de productos respecto al año anterior y por consiguiente menor devengo de comisiones de comercialización asociada a la entrega del producto realizado en 2022 y 2021.

Respecto a los tributos, durante 2022 se han producido reversiones de gastos derivados de la sentencia del Tribunal Constitucional de 26 de octubre de 2021 que declaró la inconstitucionalidad y nulidad de determinados preceptos de la normativa reguladora de la plusvalía municipal.

17.6 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros durante los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Ingresos de valores negociables en empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	18.393	469
Ingresos de valores negociables en terceros	-	-
Otros ingresos	104	533
Total ingresos financieros	18.497	1.002
Gastos financieros por intereses de deuda con empresas del Grupo (Nota 18.1)	(1.123)	(40)
Otros Gastos financieros	(54)	-
Total gastos financieros	(1.177)	(40)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	2.404	-
Deterioro de participaciones de capital con empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.1)	(461)	8.243
Resultado enajenaciones y otros deterioros (Nota 9.2)	806	190
Resultado financiero	20.070	9.395

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

18.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo (a)	Empresas Asociadas (b)
Ventas	165	-
Prestación de servicios	6.443	279
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	123	-
Aprovisionamientos	(5.941)	-
Servicios exteriores	(462)	-
Ingresos financieros por dividendos (Nota 17.6)	17.656	-
Ingresos financieros por préstamos (Nota 17.6)	737	-
Gastos financieros (Nota 17.6)	(1.123)	-
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros (Nota 9.1)	(461)	-
	17.137	279

Ejercicio 2021

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo (a)	Empresas Asociadas (b)
Ventas	155	-
Prestación de servicios	3.528	2.061
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	94	1
Aprovisionamientos	(1.571)	(10.591)
Servicios exteriores	(129)	(129)
Ingresos financieros (Nota 17.6)	469	-
Gastos financieros (Nota 17.6)	(40)	-
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros (Nota 9.1)	8.243	-
	10.479	(8.658)

(a) Incluye las operaciones realizadas con las empresas del Grupo FCC, a partir del 31/10/21.

(b) Incluye las operaciones realizadas con las empresas del Grupo FCC, hasta 31/10/21.

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Al cierre del ejercicio 2022

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo (a)	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	329.192	-
Créditos a empresas (Nota 9.1)	31.196	-
Deudores comerciales (Nota 9.4)	2.682	58
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	11.802	-
Otros pasivos no corrientes	(28)	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	(76.581)	-
Acreedores comerciales	(5.378)	(1)
	292.885	57

Al cierre del ejercicio 2021

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo (a)	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	311.562	-
Créditos a empresas (Nota 9.1)	49.463	-
Deudores comerciales (Nota 9.4)	4.051	55
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	13.565	-
Otros pasivos no corrientes	(25)	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	(126.532)	-
Acreedores comerciales	(4.793)	(1)
	247.291	54

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2022 y 2021 por 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

	Número Medio personas	Miles de Euros				
		Sueldos	Otras retribuciones	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	6	-	355	321	-	-
Alta Dirección	4	710	4	-	45	3
TOTAL	10	710	359	321	45	3

Ejercicio 2021

	Número Medio personas	Miles de Euros				
		Sueldos	Otras retribuciones	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	6	-	355	321	-	-
Alta Dirección	4	664	3	-	43	2
TOTAL	10	664	358	321	43	2

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

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

18.4 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.

19. Información sobre medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

20. Otra información

20.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2022 y 2021, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Número Medio de Personas Empleadas	
	2022	2021
Alta dirección	4	4
Directivos y titulados superiores	24	23
Técnicos y titulados medios	5	6
Personal administrativo	9	8
	42	41

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 el número de personas empleadas en la Sociedad ascendía a 42 y 40 personas respectivamente.

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2022 y 2021, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2022		2021	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta dirección	3	1	3	1
Directivos y titulados superiores	16	9	14	9
Técnicos y titulados medios	3	1	4	1
Personal administrativo	5	4	4	4
	27	15	25	15

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no mantiene en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual al 33%.

20.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios durante el ejercicio 2022 relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor, han sido los siguientes:

Ejercicio 2022

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	68
Otros servicios no relacionados con la auditoría	-
Total servicios de auditoría y relacionados	68

Ejercicio 2021

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	66
Otros servicios no relacionados con la auditoría	4
Total servicios de auditoría y relacionados	70

21. Hechos posteriores

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

Informe de Gestión de Realia Business S.A. 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 toma de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

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

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

Estas inversiones financieras representan en torno al 36,48% del total del activo del balance de la sociedad Realia Business, S.A.

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

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

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

c) **ALQUILER DE VIVIENDAS RESIDENCIALES:** Se ejecuta esta línea de negocio a través de la sociedad VALAISE, S.L.U. participada al 100% por Realia Business, S.A. Esta sociedad posee 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, comunicadas a la CNMV, al cierre del ejercicio 2022 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:

- Con fecha 2 de diciembre de 2022 se elevó a público una ampliación de capital realizada por Valaise S.L. en la que el socio único, Realía Business, S.A., adquirió 200.000 participaciones sociales, por su valor total de 2.000 miles de euros más la prima de asunción por importe de 18.000 miles de euros.
- En los meses de enero y junio del ejercicio 2022, la Sociedad Realía Business, S.A., realizó aportaciones de fondos a la sociedad Guillena Golf, por importes de 250 miles de euros y 400 miles de euros, respectivamente, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores.
- 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

A continuación, se detalla la información requerida por la ley 18/2022 de 28 de septiembre y por 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 la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2022
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	60
Ratio de operaciones pagadas	67
Ratio de operaciones pendientes de pago	34
	Miles de euros
Total pagos realizados	25.211
Total pagos pendientes	6.793

Total pagos realizados en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	21.632
	Ratio
	86
Número total de facturas pagadas en el período	2.708
Número de facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2.339
	Ratio
	86

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 Varios" del pasivo corriente del balance de situación.

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 entregue el bien o preste el servicio hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Así mismo, 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 entregue el bien o preste el servicio hasta el último día del periodo al que se refieren las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2020 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 y con fecha de pago a proveedores los días 15 o posterior hábil de cada mes

4. MAGNITUDES PRINCIPALES DEL AÑO 2022:

Las principales magnitudes de la sociedad durante el ejercicio 2022 han sido:

- Realia Business ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2022 de 49,1 millones de euros, frente a los 100,1 millones de euros del año 2021, lo que supone una disminución del 50,95%. Durante 2022 se ha realizado la entrega de 98 unidades por importe de 29,3 millones de euros y venta de suelo por 12,5 M €.
- El Resultado de explotación (ajustado por amortizaciones y deterioros no asociados al activo circulante) se sitúa en 18,0 millones de euros en el ejercicio 2022, frente a los 16,8 millones de euros del ejercicio 2021, lo que supone una mejora del 7,1%.
- Durante el ejercicio 2022, la sociedad ha realizado una dotación neta de provisiones en sus existencias de terrenos y solares por importe de 17,7 millones de euros, derivada de la venta de suelo y por las valoraciones realizadas por experto independiente. En el ejercicio 2021 por este mismo concepto, dotó 1,6 millones de euros.

También hemos tenido reversiones netas de provisiones de promociones en curso y terminado por importe de 5,1 millones de euros, frente a la reversión de 5,9 millones de euros de 2021.

Por último, también se ha procedido a revertir provisiones por operaciones comerciales por importe de 1,3 millones de euros frente a la dotación de 1,2 millones de euros del ejercicio precedente.

El conjunto de estas provisiones ha supuesto en 2022 un impacto positivo de 24,2 millones de euros, frente al impacto positivo del 2021 de 3,1 millones de euros.

- Los ingresos financieros durante el ejercicio 2022 han sido de 18,5 millones de euros, frente a los 1,0 millones de euros del año 2021. Este incremento de los ingresos financieros corresponde mayoritariamente a los dividendos a cuenta cobrados de las sociedades del grupo, Realia Patrimonio y Hermanos Revilla.
- El Resultado financiero de Realia, al 31 de diciembre de 2022 ha sido de 20,1 millones de euros frente a 9,4 millones de euros del ejercicio 2021. Durante 2022, la sociedad ha recibido dividendos por importe de 17,7 M € de las empresas del grupo Realia Patrimonio y Hermanos Revilla, mientras que durante el ejercicio 2021 no hubo cobro de dividendos sino un resultado financiero positivo de 8,4 M € derivado de la inversión realizada en la participada Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L., alcanzando un porcentaje de participación en la sociedad del 66,70%.
- El Resultado antes de impuestos a 31 de diciembre 2022 alcanza 38,0 millones de euros y el resultado después de impuestos alcanza la cifra de 33,6 millones de euros, frente a 2021 que se obtuvo un resultado positivo de 26,2 millones de euros y 22,8 millones de euros respectivamente. El incremento del resultado

antes y después de impuestos se justifica principalmente por los mayores ingresos financieros obtenidos comentado en el punto anterior.

ENDEUDAMIENTO BANCARIO E INTRAGRUPPO

Durante el ejercicio 2022, al igual que en el ejercicio precedente, Realia Business S.A. no tenía endeudamiento bancario alguno.

Con motivo de la compra realizada por Realia Business S.A. del 31,01% de acciones de la sociedad Hermanos Revilla, acaecida el 21 de diciembre, por importe de 158,0 millones de euros, la sociedad matriz del Grupo mercantil al que pertenece, Fomento de Construcciones y Contratas S.A, concedió un préstamo intragrupo por importe de 120 millones de euros para financiar parcialmente la compra, el resto de 38 millones de euros se financió con tesorería disponible.

De acuerdo al hecho relevante publicado, los parámetros fundamentales fueron::

Importe: 120 millones de euros

Duración: 1 año, prorrogable por otro más.

Euribor 6 Meses

Diferencial: 1,1%

A lo largo del ejercicio 2022, se ha procedido a amortizar 50 M.€ del citado préstamo intragrupo, con cargo a la generación de caja de Realia, por tanto, el saldo vivo a 31 de diciembre de 2022 es de 70 M.€. El vencimiento actual es el 21 de diciembre 2023.

POSICION DE TESORERIA

Al cierre de 2022 la sociedad Realia Business, S.A. tiene un saldo positivo de tesorería de 11,2 millones de euros que le permitirá afrontar, junto con los flujos futuros previstos, las necesidades financieras que requiera el desarrollo de su negocio, así como sus inversiones en sociedades participadas y adquisiciones de nuevos activos.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

Dado que la actividad de Realia Business S.A., se realiza directamente y a través de sus participaciones financieras, a continuación se reflejan los parámetros de las valoraciones realizadas a 31 de diciembre 2022, por dos expertos independientes, bajo la metodología RICS:

- Al cierre de 2022, los activos patrimoniales y de existencias del Grupo Realia, incluidos los de las sociedades consolidadas por el método de la participación, tienen un valor de mercado de 1.930,5 millones de euros, un 1,3% superior al valor de mercado de 2021. En términos homogéneos de activos (like for like), eliminando las incorporaciones y salida de activos, así como las inversiones realizadas a lo largo de 2022, la variación respecto a 2021 sería positiva en un 0,44%. Durante 2022, se ha procedido a enajenar la parcela sita Pinto (Madrid), junto a otros 2 pequeños restos de parcelas ubicadas en San Juan (Alicante) y Valdebebas (Madrid), todas ellas por importe global de 12,5 millones de euros y un impacto positivo en el resultado antes de impuestos de la sociedad de 2,7 millones de €.
- 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.
- Todos los activos inmobiliarios de la sociedad Realia Business, S.A. y del resto de sociedades dependientes, están libres de cargas hipotecarias, salvo los activos inmobiliarios de la sociedad participada Realia Patrimonio, S.L.U. que están hipotecados como garantía de su préstamo sindicado.

NEGOCIO PATRIMONIAL

Esta actividad se realiza a través de las participaciones en las sociedades filiales Realia Patrimonio, Hermanos Revilla, Valaise y la sociedad puesta en equivalencia As Cancelas Siglo XXI.

- Los ingresos por rentas operativas en el ejercicio 2022, incluyendo a As Cancelas S XXI , ascienden a 71,42 M.€ con una subida del 5,2% respecto al mismo periodo de 2021 (67,87 M.€).
- El margen bruto del negocio patrimonial se ha incrementado un 9,6% (64,34 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2021 (58,72 M.€), debido al aumento de las rentas (5,2%), al aumento de la repercusión de gastos comunes (14,0%) 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 (10,4%).
- En 2022 no se ha producido ninguna adquisición de nuevos activos patrimoniales de uso terciario, no obstante se ha terminado y puesto en explotación una ampliación en el centro comercial La Noria (Murcia) que ha supuesto una inversión de 1,65 millones de euros para incrementar en 3.015 m2 nuestro parque de alquiler. Se continúa invirtiendo en la modernización de las prestaciones de algunos de ellos, tales como eficiencia energética, sostenibilidad, zonas de hospitality, servicios comunes, gimnasios...) así como la adecuación de los espacios alquilables para las nuevas modalidades de demanda que plantea el mercado (coworking, Flexible space..), todo ello con el ánimo de estar en la vanguardia de las demandas más actualizadas de nuestros clientes actuales y futuros. El importe realizado en 2022 en capex de nuestros edificios ha ascendido a 2,8 millones de euros.
- Asimismo, durante 2022 se continua con la explotación de viviendas en alquiler (BtR), esta línea de negocio se realiza a través de la sociedad Valaise, S.L.U. participada al 100% por Realia Business, S.A. Al cierre 2022 hay en explotación 85 viviendas de protección pública (VPPB) en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) alquiladas al 100%. Así mismo tiene otros 2 proyectos en curso, en el mismo municipio, para 195 viviendas de protección pública (VPPL y VPPB) en alquiler, con una inversión prevista de 42,9 millones de euros y donde ya se ha invertido 33,5 millones de euros. La puesta en explotación de ambos proyectos esta prevista para el primer y tercer trimestre 2023, respectivamente.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN

Esta actividad se realiza principalmente través de la matriz Realia Business, S.A.

Los datos conjuntos de esta actividad son:

- En 2022 se han entregado 98 unidades por un importe de 29,3 millones de euros, mientras que en 2021 fueron 291 unidades por importe de 94,1 millones de euros, lo que representa un decremento interanual del 68,8%. Adicionalmente en el ejercicio, se ha procedido a enajenar una parcela sita Pinto (Madrid), junto a otros 2 pequeños restos de parcelas ubicadas en San Juan (Alicante) y Valdebebas (Madrid), todas ellas por importe global de 12,5 millones de euros. Esta variación negativa obedece a la adaptación del calendario de lanzamientos de nuevas promociones efectuada por la pandemia, así como a la política de maximizar las rentabilidades de las promociones, minimizar el riesgo y la adaptación de nuestros proyectos a las demandas de los potenciales clientes, tanto en la tipología de producto como en las ubicaciones.
- Realia cuenta, a diciembre de 2022, con un stock de 272 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (94 de ellas vendidas o señaladas). Además, cuenta con 40 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo del Grupo Realia, al cierre de 2022, asciende a 6.964.002 m2 en sus distintos estadios de consolidación urbanística, y con una edificabilidad estimada de 1.736.158 m² edificables. La variación más significativa ha sido la disminución de 15.508 m2 por la venta de la parcela de Pinto (Madrid).
- A diciembre de 2022 el valor razonable de los suelos, promociones en curso y producto terminado que configuran el importe del epígrafe de existencias, alcanza el valor de 371,5 millones de euros. Se han valorado principalmente por TINSA, bajo la metodología RICS.

DATOS BURSATILES

Los principales parámetros bursátiles de la Sociedad dominante Realía 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)	0,7920
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,9274
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
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 (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 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 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 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 estos 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.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

La Sociedad 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.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

a) Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente no existe ningún crédito comercial por venta de suelo. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

b) Riesgo de liquidez

El sistema financiero global se caracteriza por un elevado nivel de liquidez. Ahora bien, en el sector inmobiliario, la financiación al promotor es escasa y selectiva, con una mayor exigencia en la viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del mismo, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.

La sociedad a 31 de diciembre de 2022 y 2021 no mantiene ninguna deuda con entidades de crédito. Con fecha 21 de diciembre de 2021, la Sociedad formalizó un préstamo con la empresa del grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. por importe de 120.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial del 1,10% y cuyo vencimiento quedó establecido en un año, esto es, 21 de diciembre de 2022, si bien dicho plazo se ha considerado tácitamente prorrogado por un año adicional, al no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo fue la adquisición del 31,01% de la participación de Hermanos Revilla S.A. (nota 9.1)

Realia no ha acudido al sistema financiero en busca de apalancamiento, y estima que dada la solvencia de la compañía y la calidad comercial y de rentabilidad de sus proyectos no tendría problema de obtener liquidez y a costes competitivos del conjunto de entidades financieras.

Asimismo, al cierre de 2022 Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 218 millones de euros (179 millones de euros en 2021).

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses de 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 87 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 50 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow neto operacional positivo de 37 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería de la Sociedad por importe de 11 millones de euros, irá destinada a nuevos proyectos inmobiliarios, oportunidades de suelos, nuevas inversiones en sociedades del Grupo para la actividad build to rent y el servicio a la deuda.

c) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2022 Realia Business, S.A., tiene como endeudamiento financiero el préstamo concedido por la empresa del grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., continua sin endeudamiento financiero bancario y dispone de tesorería y equivalentes por importe de 11.217 miles de euros (15.936 miles euros en 2021).

	Miles de euros	
	2022	2021
Deuda financiera con empresas del Grupo	70.080	120.040
Tesorería y Equivalentes (Nota 11)	11.217	15.936
Endeudamiento financiero neto	58.863	104.104

Al cierre del ejercicio 2022, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 218 millones de euros.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Su deuda financiera se limita al cierre del ejercicio a un préstamo intragrupo otorgado por Fomento de Construcciones y Contratas S.A.

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 deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

e) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad no presenta endeudamiento en monedas distintas del euro y sus inversiones financieras en mercados con otras monedas son reducidas, por lo que el riesgo no es significativo.

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. A continuación se expone esa información adicional de los indicadores recogidos en el presente informe de gestión:

EBITDA = Resultado bruto de explotación

El Grupo define el **EBITDA** como Resultado de explotación deducido el impacto de dotaciones a la amortización y deterioros.

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.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO:

El Grupo define endeudamiento financiero neto como la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes, excluyendo de éstos la financiación procedente de préstamos participativos y las deudas por proveedores de inmovilizado menos el saldo de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El endeudamiento financiero neto 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.

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.

7.- PREVISIONES PARA EL AÑO 2023

A pesar de la incertidumbre sociopolítica y financiera que se vive actualmente y que probablemente persista y/o se incremente a lo largo de 2023, las líneas de actuación Realia Business para este año se deben centrar en:

- 1) Mantenimiento de la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos pero con una especial atención a la rentabilidad de los mismos, a la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda y el escenarios macro de la economía española que son vitales para el desarrollo de la actividad promotora.
- 2) Continuar con la gestión del banco de suelo que tiene el grupo, y que se vayan consolidando como suelo urbano, con el consiguiente incremento de valor.
- 3) Fortalecimiento de las acciones que posibiliten la generación de caja y le den estabilidad financiera a la compañía y permita el desarrollo de la actividad, sin verse afectado por las vicisitudes de los mercados financieros.
- 4) Adquisición de nuevos activos y/o suelos con recorrido de valor, bien por la gestión o por el mercado.
- 5) Continuidad y desarrollo de la nueva actividad de promociones destinadas al alquiler, donde se pondrán en explotación 2 nuevas promociones con (195 viviendas). Además, es posible la adquisición o desarrollo de nuevos suelos con el mismo objetivo de viviendas residenciales en alquiler.
- 6) Apoyar a sus sociedades filiales patrimoniales para adecuar sus edificios y su negocio a las nuevas tendencias del mercado de oficinas y centros comerciales, atendiendo especialmente las demandas de eficiencia energética y de sostenibilidad de los mismos.
- 7) Adecuar nuestra relación comercial con los arrendatarios adecuando los contratos a las exigencias del mercado, tales como la flexibilidad de espacios, duración, etc.

En resumen, el año 2023 presenta interrogantes de distintas índoles (social, económica, financiera, etc.) por lo que dependerá el desarrollo de nuestros objetivos de cómo y cuándo se vayan solucionando dichas interrogantes y como le afecten a nuestro Sector Inmobiliario, tanto en su línea de promoción como patrimonial; por lo que el

Grupo Realia estará expectante de dicha evolución para ir tomando decisiones en aras a maximizar la creación de valor del Grupo y por ende de sus accionistas. Esto será posible por: a) la estabilidad financiera de Realia y su capacidad de endeudamiento que le permitirá aprovechar cualquier oportunidad de negocio y crecimiento ; b) la tipología de activos que posee el Grupo Realia donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades c) el banco de suelo que posee el grupo que le asegura una continuidad en la actividad promotora y d) por los bajos costes generales que soporta y donde su reducido equipo profesional cuenta con una alta cualificación y experiencia en situaciones tan complicadas dentro del sector inmobiliario, como las vividas en otros ciclos recesivos.

8.- POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha destinado presupuesto alguno a actividades de investigación y desarrollo.

9.- HECHOS POSTERIORES

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

10.- INFORMES DE GOBIERNO CORPORATIVO Y REMUNERACIONES DE CONSEJEROS

El informe anual de gobierno corporativo y el informe anual de remuneraciones de consejeros del año 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 del Realia (www.realia.es) y en la web de la CNMV (www.cnmv.es).