

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Miles de euros)

ACTIVO	31/12/2021	31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO (Nota 16):		
Activos intangibles (Nota 8)	69	78	Capital social	196.864	196.864
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	2.051	2.309	Prima de emisión	528.492	528.492
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	1.468.782	1.464.118	Reservas	332.744	317.618
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	37.253	48.602	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(7.526)	(7.526)
Activos financieros no corrientes (Nota 14.2)	9.700	11.500	Ajustes por valoración	(4.326)	(1.810)
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	109.821	116.709	Resultado del ejercicio atribuible a la Dominante	57.861	2.113
Otros activos no corrientes (Nota 14.3)	9.517	9.784	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	1.104.109	1.035.751
Total activo no corriente	1.637.193	1.653.100	Intereses minoritarios (Nota 17)	76.732	238.033
			Total Patrimonio Neto	1.180.841	1.273.784
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Provisiones no corrientes (Nota 18)	15.740	12.034
			Pasivos financieros no corrientes: (Nota 19)		
			Deudas con entidades de crédito	497.123	528.061
			Derivados	2.289	5.530
			Otros pasivos financieros no corrientes	-	11
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	183.591	172.262
			Otros pasivos no corrientes (Nota 20.a)	17.178	17.096
			Total pasivo no corriente	715.921	734.994
			PASIVO CORRIENTE		
ACTIVO CORRIENTE			Provisiones corrientes (Nota 18)	516	379
Existencias (Nota 13)	352.075	339.373	Pasivos financieros corrientes: (Nota 19)		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14.1)			Deudas con entidades de crédito	1.083	41.358
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.990	6.914	Derivados	2.386	2.403
Otros deudores	3.367	5.136	Otros pasivos financieros corrientes	129.693	3.517
Activos por impuesto corriente (Nota 21)	5.733	4.659	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20.b)		
Otros activos financieros corrientes (Nota 14.2)	1.377	4.848	Proveedores	13.004	14.043
Otros activos corrientes (Nota 14.3)	4.310	4.885	Otros acreedores	14.732	21.409
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	52.096	74.822	Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	4.685	591
Total activo corriente	426.948	440.637	Otros pasivos corrientes (Nota 20.d)	1.280	1.259
			Total pasivo corriente	167.379	84.959
TOTAL ACTIVO	2.064.141	2.093.737	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.064.141	2.093.737

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2021

(Miles de euros)

	2021	2020
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23.a)	161.815	85.893
Otros ingresos de explotación (Nota 23.b)	18.260	18.394
Exceso de provisiones	22	149
Variación de existencias de productos terminados o en curso (Nota 13)	(40.335)	12.977
Aprovisionamientos (Nota 23.c)	(34.957)	(31.313)
Gastos de personal (Nota 23.d)	(5.763)	(5.477)
Otros gastos de explotación (Nota 23.c)	(33.972)	(28.431)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 23.j)	2.914	(14.411)
Dotación a la amortización (Notas 8 y 9)	(292)	(303)
Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado (Notas 8 y 9)	(8)	(6)
Otros resultados	(7)	(120)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	67.677	37.352
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Notas 4.y, 10 y 23.f)	38.073	(24.627)
Ingresos financieros (Nota 23.g)	675	10.610
Gastos financieros (Nota 23.g)	(14.206)	(15.741)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros (Nota 23.g)	(234)	524
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 23.g y 23.i)	190	-
RESULTADO FINANCIERO	(13.575)	(4.607)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11 y 23.e)	1.339	(472)
Pérdidas por deterioro	(1)	2
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	93.513	7.648
Impuestos sobre beneficios (Nota 21)	(22.089)	(1.596)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	71.424	6.052
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	71.424	6.052
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 23.h)	57.861	2.113
Intereses minoritarios (Nota 17 y 23.h)	13.563	3.939
Beneficio por acción:		
De operaciones continuadas € / acción		
Básico	0,071	0,003
Diluido	0,071	0,003

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2021.

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

(Miles de euros)

	2021	2020
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	71.424	6.052
<i>Otro resultado global que podrá ser reclasificado a la cuenta de pérdidas y ganancias en ejercicios posteriores:</i>		
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por coberturas de flujos de efectivo	947	(1.641)
Diferencias de conversión	(54)	(61)
Efecto impositivo	(237)	410
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	656	(1.292)
TRANSFERENCIA A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por cobertura de flujos de efectivo	2.526	2.629
Diferencias de conversión	-	-
Efecto impositivo	(631)	(657)
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	1.895	1.972
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	73.975	6.732
a) Atribuidos a la Sociedad Dominante	60.412	2.793
b) Atribuidos a intereses minoritarios	13.563	3.939

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado del resultado global consolidado del ejercicio 2021.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

(Miles de euros)

	Miles de euros											
	Capital social (Nota 16)	Prima de emisión (Nota 16)	Reservas de la sociedad dominante (Nota 16)	Acciones propias (Nota 16)	Reservas de consolidación (Nota 16)	Coberturas	Diferencias conversión	Revaloriz. de activos (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Patrimonio atribuido a los accionistas de la sociedad dominante	Intereses minoritarios (Nota 17)	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2019	196.864	528.492	(138.672)	(3.277)	411.429	(5.967)	(1.590)	5.067	44.877	1.037.223	243.128	1.280.351
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	741	(61)	-	2.113	2.793	3.939	6.732
Distribución del resultado 2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reservas	-	-	3.343	-	41.534	-	-	-	(44.877)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.970)	(1.970)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.063)	(7.063)
Operaciones con acciones propias	-	-	(6)	(4.249)	-	-	-	-	-	(4.255)	-	(4.255)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	(8)	-	-	-	-	(8)	-	(8)
Otros movimientos	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-	-	(2)	(1)	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	196.864	528.492	(135.336)	(7.526)	452.954	(5.226)	(1.651)	5.067	2.113	1.035.751	238.033	1.273.784
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	2.605	(54)	-	57.861	60.412	13.563	73.975
Distribución del resultado 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reservas	-	-	(9.751)	-	11.864	-	-	-	(2.113)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(113)	(113)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	7.944	-	-	-	-	7.944	(174.751)	(166.807)
Otros movimientos	-	-	-	-	5.069	-	-	(5.067)	-	2	-	2
Saldos al 31 de diciembre de 2021	196.864	528.492	(145.087)	(7.526)	477.831	(2.621)	(1.705)	-	57.861	1.104.109	76.732	1.180.841

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2021.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

(Miles de euros)

	2021	2020
Resultados antes de impuestos	93.513	7.648
Ajustes del resultado	(29.710)	44.395
a) Amortización del inmovilizado (Notas 8 y 9)	292	303
b) Otros ajustes del resultado	(30.002)	44.092
1. Variación de valor inversiones inmobiliarias (Nota 23.f)	(38.073)	24.627
2. Variación de provisiones y otras correcciones valorativas por deterioro (Nota 23.j)	(2.914)	14.411
3. Ingresos financieros (Nota 23.g)	(675)	(10.610)
4. Gastos financieros (Nota 23.g)	14.206	15.741
5. Resultados entidades método de la participación	(1.339)	472
6. Otros	(1.207)	(549)
Cambios en el capital corriente	40.647	(11.560)
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes (Notas 13 y 14)	48.377	(13.122)
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 20)	(7.730)	1.562
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(5.446)	(2.854)
a) Cobro de dividendos (Nota 11)	820	1.210
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(7.527)	(4.085)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	1.261	21
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	99.004	37.629
Pago por inversiones:	(7.835)	(8.102)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	(7.684)	(7.490)
c) Otros activos financieros	(151)	(612)
Cobros por desinversiones:	43.722	439
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	404
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	43.305	-
c) Otros activos financieros (Nota 14.2)	417	35
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	(2.328)	3.105
a) Cobros de intereses (Nota 14.2)	675	258
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	(3.003)	2.847
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	33.559	(4.558)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	(189.074)	(4.249)
c) Adquisición (Nota 16)	(189.074)	(4.249)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	45.011	(10.332)
a) Emisión	136.214	9.816
b) Devolución y amortización	(91.203)	(20.148)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio (Nota 17)	(1.039)	(8.107)
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(10.180)	(11.448)
a) Pagos de intereses	(10.262)	(11.751)
b) Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación	82	303
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(155.282)	(34.136)
EFEECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	(7)	(8)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	(22.726)	(1.073)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	74.822	75.895
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	52.096	74.822

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2021.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

1. Actividad del Grupo Realia

Las Sociedades del Grupo y asociadas detalladas en los Anexos I y II, respectivamente, se dedican, fundamentalmente, a las actividades de promoción y explotación de negocios inmobiliarios. Durante el ejercicio 2021, dichas actividades se han desarrollado en España y Rumanía.

La Sociedad dominante se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en la Avenida Camino de Santiago N°40, de Madrid. 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.

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

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

2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

a) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados del Grupo Realia Business (en adelante Grupo Realia) del ejercicio 2021, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (que se detallan en los Anexos I y II), son formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración del 22 de febrero de 2022.

Estos estados financieros consolidados han sido formulados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Realia al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros consolidados del Grupo del ejercicio 2021 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

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

Los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2020, formulados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), fueron aprobados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 29 de junio de 2021. Los estados financieros consolidados del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2021, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichos estados financieros serán aprobados sin ninguna modificación.

b) Moneda de valoración

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

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2021 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

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

Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo, se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 31 de diciembre de 2021 (Notas 4.c, 4.f, 10 y 13).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2021 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

La pandemia internacional, así declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios.

En este sentido, se han producido disrupciones en la cadena de suministros, subidas de materias primas y precios de energía y contracciones en la oferta de determinados componentes. La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia.

Hasta la fecha de presentación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido efectos significativos en la actividad de la Sociedad y, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2022.

Como consecuencia de los efectos de esta pandemia, en el ejercicio 2021 el Grupo Realia Business ha presentado los siguientes impactos:

Estimación de cuentas a cobrar: el Grupo ha registrado en 2021 un deterioro de los saldos de clientes de su actividad patrimonial por importe de 364 miles de euros (904 miles de euros en ejercicio 2020) como consecuencia de la crisis sanitaria del Covid-19. Para realizar este cálculo, se ha tenido en cuenta los saldos de clientes a los que se les ha deducido los importes de garantías y /o fianzas que tuvieran previamente acordados con la compañía.

Bonificaciones concedidas a los arrendatarios, principalmente de locales y centros comerciales, para paliar los efectos de las restricciones en el desarrollo de su actividad provocadas por el Covid-19. Durante 2021 el Grupo Realía ha continuado con su política de apoyo a los comerciantes aunque en menor medida que en 2020. Estas ayudas en 2021 han ascendido a 1,3 millones de euros frente a un importe de 3,4 millones de euros en 2020.

Valoración de inversiones inmobiliarias: Las valoraciones realizadas por el experto independiente en 2021 ha supuesto un resultado positivo de 38.027 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, recuperando la totalidad del impacto negativo de 2020 que ascendió a 24.627 miles de euros.

Valoración de existencias: El Grupo ha recogido las estimaciones de las valoraciones realizadas de las existencias por un experto independiente en 2021 realizando un deterioro de terrenos y solares y promociones en curso de 1.940 miles de euros. Dichas valoraciones supusieron en 2020 que la Sociedad registrara deterioros de terrenos y solares y promociones en curso por importe de 15.380 miles de euros.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, 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.

e) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

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

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

Negocios en gestión conjunta

Durante los ejercicios 2021 y 2020 el Grupo ha desarrollado negocios de gestión conjunta mediante la participación en una comunidad de bienes que se han integrado en los estados financieros consolidados adjuntos en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros (Anexo III).

Sociedades asociadas

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

Operaciones entre empresas del Grupo

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

f) Diferencias de primera consolidación

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF-UE, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de

adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el período de adquisición.

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realía (formado por Realía Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2021 y 2020 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se produjo ninguna entrada al perímetro de consolidación del Grupo Realía.

Salidas del perímetro de consolidación

- Ejercicio 2021:

Durante el ejercicio 2021 no se ha producido ninguna salida del perímetro de consolidación del Grupo Realía.

- Ejercicio 2020:

En la Junta General Universal de Realía Business Portugal Unipersonal Lda. celebrada el día 30 de noviembre se acuerda disolver y liquidar la sociedad. El 3 de diciembre de 2020 se inscriben estos acuerdos en el Registro Comercial y se extingue la sociedad. La salida del perímetro no tuvo impacto significativo puesto que estaba totalmente provisionada.

Variaciones del perímetro de consolidación

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

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

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

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

- Eliminación de la participación en el epígrafe Inversiones en empresas asociadas por importe neto de 11.549 miles de euros, que se descomponen en 20.179 miles de euros de valor bruto de la participación y un deterioro de 8.630 miles de euros. Adicionalmente, existían plusvalías asignadas a la participación de 351 miles de euros, siendo a nivel consolidado la disminución de la inversión en empresas asociadas de 11.900 miles de euros (Nota 11).
- Incorporación de existencias por importe de 53.609 miles de euros correspondiente a terrenos ubicados en el término municipal del Molar (Madrid), que se encuentran desglosados entre terrenos y solares por importe de 53.064 miles de euros y Anticipos por importe de 545. (Nota 13)
- Reservas por importe de 11.241 miles de euros por la diferencia de consolidación entre el valor de la participación incluyendo la compra realizada y el patrimonio neto de la sociedad. (Nota 16)
- El resultado de -103 miles de euros, reflejado en el cuadro anterior corresponde a la sociedad individual siendo el impacto a nivel consolidado de -33 miles de euros (Nota 23 h)
- Intereses minoritarios por importe de 11.378 miles de euros derivados del cambio de método de consolidación (Nota 17).
- Impuesto diferido de pasivos por importe de 6.247 miles de euros generado por la diferencia entre el valor contable y el valor fiscal de los terrenos recibidos como consecuencia de varias operaciones de fusión realizadas en el ejercicio 2004. (Nota 21)
- Otros pasivos financieros corrientes derivados de préstamos por importe de 14.114 miles de euros, de los cuales 9.408 miles de euros son objeto de eliminación intragrupo al ser un préstamo con Realía Business S.A. , siendo el saldo de 4.706 miles de euros de los que 3.590 miles de euros son el principal de los préstamos y el resto son intereses y otras deudas. (Nota 19)

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

En el segundo semestre de 2021 la Sociedad Dominante 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. A fecha de hoy, no se ha cumplido la condición suspensiva pactada.

h) Fechas de cierre del ejercicio

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

i) Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2020 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

j) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2021 no se han producido cambios significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2020.

k) Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros consolidados adjuntos no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en los estados financieros consolidados del ejercicio 2020.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2021 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	2021
Reserva legal	2.278
A compensar resultados negativos ejercicios anteriores	20.498
Total	22.776

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad Dominante no ha realizado distribución de dividendos a cuenta.

4. Normas de valoración

En la elaboración de los estados financieros consolidados del Grupo Realia correspondientes al ejercicio 2021 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

e) Arrendamientos

Grupo como arrendatario

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

- Derechos de uso

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

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

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

- *Pasivos por arrendamiento*

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

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

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

El Grupo aplica la exención de reconocimiento del arrendamiento de corto plazo a aquellos arrendamientos que tienen un plazo del arrendamiento de 12 meses o menos a partir de la fecha de inicio y no tienen opción de compra. También aplica la exención de reconocimiento de activos de bajo valor a los arrendamientos de equipos de oficina que se consideran de bajo valor. Los pagos por arrendamientos en arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen como gastos lineales durante el plazo del arrendamiento.

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

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

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

Grupo como arrendador operativo

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

Permutas de activos

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

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

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

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

f) Existencias

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

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

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

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

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

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

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

El valor en libros de las existencias del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2021, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

A 31 de diciembre de 2021, TINSA ha determinado el valor razonable de los activos aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales, siguiendo el acuerdo del Consejo de Administración (Hecho relevante de fecha 21 de marzo de 2019).

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

Mediante la aplicación del método de comparación, se obtienen, a través de un análisis del mercado inmobiliario basado en informaciones concretas, los datos comparables necesarios para aplicar como variables dentro del método residual dinámico. En la selección indicada se ha contrastado previamente los valores de aquellas variables que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas

que no cumplen las condiciones exigidas en la definición de valor razonables, como los que pudieran incluir elementos especulativos o que recojan condiciones particulares y propias de un agente específico y que estén alejadas de la realidad del mercado. Una vez definidas, determinadas y concretadas las variables a usar en el método residual dinámico; el valor del suelo a fecha presente día de hoy se calcula considerando los flujos futuros asociados al desarrollo y promoción de dicho suelo, tanto cobros como pagos, en base hipótesis de precios de mercado (fundamentalmente en precios de venta y de construcción) y periodos de urbanización, construcción y comercialización conforme a las circunstancias propias de cada caso concreto.

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

g) Deudores comerciales

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

h) Anticipos de clientes

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

i) Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

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

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

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener activos financieros

para cobrar flujos de efectivo contractuales.

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre la cantidad del principal pendiente.

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

Cancelación

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

- Han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo, o
- El Grupo ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin dilación a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y el Grupo (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del mismo.

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

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

Deterioro de los activos financieros

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

j) Pasivo financiero y Patrimonio Neto

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

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

Diferencias de conversión

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

- Capital y reservas que se han convertido a los tipos de cambio históricos.
- Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias de las sociedades extranjeras, tanto dependientes como

asociadas, que se han convertido aplicando los tipos de cambio medios del período.

- Para la conversión del resto de partidas de activos y pasivos se ha aplicado el tipo de cierre.

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Acreedores comerciales

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

k) Instrumentos financieros derivados y de cobertura

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

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

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

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

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

Coberturas del valor razonable

Las coberturas del valor razonable son coberturas de la exposición del Grupo a los cambios del valor razonable

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

l) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones propias de la Sociedad Dominante se presentan minorando el Patrimonio Neto. Al 31 de diciembre de 2021 mantiene 9.176.469 acciones propias cuyo coste de adquisición asciende a 7.526 miles de euros (0,82 €/acción) al igual que al 31 de diciembre de 2020 (véase Nota 16).

m) Provisiones

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

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

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

n) Indemnizaciones por despido

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

ñ) Planes de pensiones y obligaciones similares

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos dos años 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. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones (véase Nota 23.d). 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) Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

Además de lo anterior:

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

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

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y

pasivos por impuestos diferidos originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Régimen fiscal en España

Desde el ejercicio 2007, el Grupo tributa en régimen de consolidación fiscal, el cual está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital (véase Anexo I). El número del Grupo fiscal es el 135/07.

p) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes al efectivo

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

q) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

r) Costes por intereses

Los costes de financiación directamente imputables a la construcción de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han activado gastos financieros en existencias.

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

s) Resultado de explotación

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

t) Estado de flujos de efectivo consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las

siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

u) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

v) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2021 corresponden en su totalidad a la sociedad del Grupo Realía Contesti, S.R.L., no siendo significativos.

w) Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros	
	2021	2020
Existencias (Nota 13)	319.092	251.071
Total activos corrientes	319.092	251.071
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.139	1.130
Total pasivos corrientes	2.139	1.130

x) Costes repercutidos a inquilinos

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2021 y 2020 han ascendido a 17.495 y 17.958 miles de euros, respectivamente, se encuentra registrada en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 23.b).

y) Ventas de patrimonio inmobiliario

El Grupo registra en el epígrafe "Resultado variación valor inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, el resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias. En julio de 2021, la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U. procedió a la venta de la parcela sita en Parc Central (22@) Barcelona, por importe de 18,5 M. € (igual a la valoración realizada por experto independiente en junio de 2021). Adicionalmente se ha reflejado un resultado de 0,93 M. € en el epígrafe valoración de inversiones inmobiliarias, motivado por ajustes de costes urbanísticos de la parcela. Posteriormente, en diciembre de 2021, el Grupo Realia procedió a la venta de activos "no core" de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. por importe de 23,11 M. €, reflejando un resultado de 1,34 M. € en el epígrafe valoración de inversiones inmobiliarias.(ver Notas 10 y 23.f).

5. Normas e interpretaciones contables

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

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

Norma, interpretación o modificación	Fecha de aplicación en la UE
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16: Reforma al tipo de interés de referencia – fase 2	1 enero 2021
Concesiones de renta relacionadas con la covid-19 más allá del 30 de junio de 2021 (Modificación a la NIIF 16)	1 abril 2021

Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 4 y NIIF 16: Reforma al tipo de interés de referencia-fase 2

En agosto de 2020, el IASB publicó las modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16: Reforma al tipo de interés de referencia – fase 2. Estas modificaciones proporcionan un alivio temporal en la información financiera mientras los tipos de oferta interbancaria (IBOR por sus siglas en inglés) son remplazadas por tipos de interés libre de riesgo (RFR por sus siglas en inglés)

Modificación a la NIIF 16 Concesiones de rentas relacionadas con el Covid-19 hasta el 30 de junio de 2022

Esta modificación permite que, como solución práctica, el arrendatario pueda elegir no contabilizar las concesiones de rentas, derivadas del Covid-19, como una modificación del arrendamiento. En su caso, si así lo eligiera, el arrendatario contabilizará las concesiones aplicando los criterios de la NIIF 16 Arrendamientos como si dichas concesiones no fueran una modificación.

Esta solución práctica solo puede aplicarse a concesiones de renta que hayan sido una consecuencia directa del Covid-19. Lo cual, requiere cumplir las siguientes condiciones: (i) el cambio en los pagos del arrendamiento resulta en una revisión de la contraprestación del arrendamiento que es sustancialmente la misma, o menor que, la contraprestación que había inmediatamente antes del cambio; (ii) cualquier reducción en los pagos del arrendamiento únicamente afecta a pagos que, originalmente, vencían el, o antes del, 30 de junio de 2022; y (iii) no hay cambios sustantivos en otros términos y condiciones del arrendamiento.

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

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

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

Norma, interpretación o modificación	Fecha de publicación diario oficial UE	Fecha de aplicación en la UE	Fecha de aplicación del IASB
NIIF 17 – Contratos de seguro	23 noviembre 2021	1 enero 2023	1 enero 2023
Modificación a la NIC 1 Presentación de estados financieros: clasificación de pasivos financieros como corrientes o no corrientes	Pendiente	Pendiente	1 enero 2023
Modificaciones a: <ul style="list-style-type: none"> - NIIF 3 Combinaciones de negocios - NIC 16 Propiedad planta y equipo - NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes - Mejoras anuales 2018 - 2020 	2 de julio de 2021	1 enero 2022	1 enero 2022
Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF N° 2)	Pendiente	Pendiente	1 enero 2023
Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)	Pendiente	Pendiente	1 enero 2023
Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única— Modificaciones a la NIC 12	Pendiente	Pendiente	1 enero 2023

6. Beneficio básico y diluido por acción

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

De acuerdo con ello:

	2021	2020
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	57.861	2.113
Número medio ponderado de acciones en circulación	811.089.229	813.437.923
Beneficio básico por acción (euros)	0,071	0,003

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

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

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Realia Business en vigor al cierre de los ejercicios 2021 y 2020; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2021 y 2020 el Grupo Realia centró sus actividades productivas en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

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

Segmentos secundarios – geográficos

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

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

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

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

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

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

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

Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ingresos:								
Ventas externas (1)	98.300	25.274	81.775	79.013	-	-	180.075	104.287
Ventas entre segmentos	1.981	1.934	3	3	(1.984)	(1.937)	-	-
Total ingresos	100.281	27.208	81.778	79.016	(1.984)	(1.937)	180.075	104.287
Resultados:								
Resultado de explotación-	16.285	(12.123)	51.392	49.475	-	-	67.677	37.352
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	7	-	38.066	(24.627)	-	-	38.073	(24.627)
Resultado financiero	1.087	280	(14.662)	(4.887)	-	-	(13.575)	(4.607)
Participación del resultado en empresas asociadas	(33)	(7)	1.372	(465)	-	-	1.339	(472)
Pérdidas netas por deterioro	(1)	1	-	1	-	-	(1)	2
Resultado antes de impuestos	17.345	(11.849)	76.168	19.497	-	-	93.513	7.648
Impuesto sobre Beneficios	(3.371)	3.443	(18.718)	(5.039)	-	-	(22.089)	(1.596)
Intereses minoritarios	13	(75)	13.550	4.014	-	-	13.563	3.939
Resultado de segmento	13.961	(8.331)	43.900	10.444	-	-	57.861	2.113

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

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	61	106	10.112	5.249	-	-	10.173	5.355
Amortizaciones	(102)	(116)	(191)	(187)	-	-	(293)	(303)
Deterioros reconocidos en resultados:								
Inversiones Inmobiliarias	-	1	-	1	-	-	-	2
Existencias y otros activos	4.465	(12.848)	35	(829)	-	-	4.500	(13.677)
Estado de situación financiera:								
Activo-								
Activo por segmentos	688.621	512.654	1.567.838	1.568.215	(229.571)	(35.734)	2.026.888	2.045.135
Participaciones en empresas Asociadas	-	11.900	37.253	36.702	-	-	37.253	48.602
Activo total consolidado	688.621	524.554	1.605.091	1.604.917	(229.571)	(35.734)	2.064.141	2.093.737
Pasivo y Patrimonio Neto								
Patrimonio Neto por segmentos	511.524	475.300	836.320	807.494	-	(9.010)	1.347.844	1.273.784
Resto de pasivo por segmentos	177.097	49.254	768.771	797.423	(229.571)	(26.724)	716.297	819.953
Pasivo y Patrimonio Neto total consolidado	688.621	524.554	1.605.091	1.604.917	(229.571)	(35.734)	2.064.141	2.093.737

Información de segmentos secundarios

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

	Miles de Euros							
	Ingresos		Activos No Corrientes		Activos Totales		Adiciones a las Inversiones Inmobiliarias Inmovilizado Material y Activos Intangibles	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
España	180.075	104.287	1.637.193	1.653.100	2.060.665	2.090.268	9.934	5.355
Resto	-	-	-	-	3.476	3.469	-	-
	180.075	104.287	1.637.193	1.653.100	2.064.141	2.093.737	9.934	5.355

8. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2021 y 2020 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
	Activos Intangibles
Coste:	
Saldos al 31 de diciembre de 2019	936
Adiciones	27
Bajas	-
Trasposos	1
Variación perímetro	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	961
Adiciones	33
Bajas	(109)
Trasposos	-
Variación perímetro	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	885
Amortización acumulada:	
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(859)
Dotaciones	(27)
Bajas	-
Variación perímetro	3
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(883)
Dotaciones	(42)
Bajas	109
Variación perímetro	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(816)
Activo intangible neto:	
Saldos al 31 de diciembre de 2020	78
Saldos al 31 de diciembre de 2021	69

El saldo a 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, el Grupo ha dotado gastos por amortización por activos intangibles por importes de 42 y 27 miles de euros, respectivamente, registrándolo en el epígrafe de "Dotación a la amortización", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascienden a un importe de 590 y 698 miles de euros respectivamente.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Construcciones Uso Propio, Planta y Equipo	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	2.050	4.164	6.214
Adiciones	49	80	129
Retiros	(47)	(43)	(90)
Trasposos y otros (Nota 10)	(3)	2	(1)
Impacto NIF 16 (Nota 5)	-	(64)	(64)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	2.049	4.139	6.188
Adiciones	6	33	39
Retiros	(74)	(27)	(101)
Trasposos y otros (Nota 10)	(4)	1	(3)
Variación perímetro			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1.977	4.146	6.123
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(555)	(3.139)	(3.694)
Dotaciones	(66)	(210)	(276)
Retiros	41	36	77
Trasposos	-	1	1
Variación perímetro	-	64	64
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(580)	(3.248)	(3.828)
Dotaciones	(39)	(212)	(251)
Retiros	35	27	62
Trasposos	-	(2)	(2)
Variación perímetro			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(584)	(3.435)	(4.019)
Pérdidas por deterioro:			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(52)	-	(52)
Dotaciones	1	-	1
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(51)	-	(51)
Dotaciones	(2)	-	(2)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(53)	-	(53)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1.418	891	2.309
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1.340	711	2.051

Dentro del epígrafe de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” se incluyen principalmente las oficinas de una filial del Grupo en España, registradas por un valor neto contable de 1.152 y 1.167 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 y 2020 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” asciende a 248 miles de euros (248 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

El valor razonable de los activos, “Net Asset Value”, incluidos en el detalle de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” del Grupo al 31 de diciembre de 2021 calculado en función de valoraciones realizadas por expertos independientes, valorador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 7.397 miles de euros (6.896 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Durante los ejercicios 2021 y 2020, el Grupo ha dotado gastos por amortización de inmovilizado material por importe de 251 y 276 miles de euros, respectivamente, de los cuales la totalidad han sido registrados en el epígrafe de “Dotación a la amortización”, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascienden a un importe de 1.875 y 1.734 miles de euros, respectivamente.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2021 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

10. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipos	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2019	1.452.415	31.131	1.483.546
Adiciones	612	4.592	5.204
Retiros	(5)	-	(5)
Trasposos	22.371	(22.371)	-
Cambios de Valor Razonable	(24.581)	(46)	(24.627)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	1.450.812	13.306	1.464.118
Adiciones	1.340	8.522	9.862
Retiros	(42.923)	(351)	(43.274)
Trasposos	1.318	(1.315)	3
Cambios de Valor Razonable	38.228	(155)	38.073
Saldo a 31 de diciembre de 2021	1.448.775	20.007	1.468.782
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1.450.812	13.306	1.464.118
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1.448.775	20.007	1.468.782

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe registrado en Cambios de Valor Razonable por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2021 asciende a un ingreso de 38.073 miles de euros (un gasto de 24.627 miles de euros en 2020), los cuales se han registrado en su totalidad en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (ver nota 23 f).

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

Adicionalmente, y como resultado de la valoración realizada por expertos independientes a 31 de diciembre de 2021, se ha reflejado un resultado positivo de 35.805 miles de euros, frente a los 24.627 miles de euro negativos de diciembre de 2020(ver nota 23.f). Esta evolución favorable recoge las mejores expectativas de recuperación de la situación económica generada por la vacunación del Covid-19.

Inmuebles para arrendamiento

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

Las adiciones y trasposos más significativas del ejercicio 2020 correspondían a las siguientes operaciones:

- La filial Hermanos Revilla, S.A. activó 365 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios y ha finalizado las obras del edificio de la C/Albasanz,12 y parte de Salvador de Madariaga,1 por lo que ha traspasado a "inmuebles para arrendamiento" un total de 4.451 miles de euros durante el ejercicio 2020.
- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. activó 247 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Realía Patrimonio, S.L.U. ha traspasado de "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento" un importe de 1.830 miles de euros resultado de mejoras realizadas en los edificios Torre Porta

Fira, CC Ferial Plaza y CC Leganés Plaza.

- La filial Valaise, S.A. traspasó desde “Construcciones en curso” 16.090 miles de euros en el presente ejercicio por la finalización de la construcción de las 85 viviendas en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) en el suelo adquirido en el ejercicio 2019.

Durante el ejercicio 2020, no se produjeron retiros significativos dentro de este epígrafe.

Construcciones en curso y anticipos

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de “Construcciones en curso y anticipos” del ejercicio 2021 y 2020 corresponden fundamentalmente a:

- La filial Valaise, S.L. adquirió en el ejercicio 2019 dos suelos en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) en el que tiene previsto desarrollar proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler, durante el ejercicio 2021 se ha iniciado la construcción de estos proyectos y la inversión total realizada ha ascendido a 4.955 miles de euros. La inversión total realizada durante el ejercicio 2020 fue de 1.437 miles de euros, ejecutados en las promociones desarrolladas en el municipio de Tres Cantos (Madrid) para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) y de 85 viviendas con protección pública (VPPB), ambas destinadas al alquiler.
- Realia Patrimonio, S.L.U. ha activado 2.705 miles de euros de los cuales corresponden 167 miles de euros a anticipos (1.120 y 167 miles de euros, respectivamente a 31 de diciembre de 2020), principalmente corresponden a obras realizadas en el CC La Noria por importe de 1.328 miles de euros para la implantación de un nuevo arrendatario y el resto corresponden a obras de mejoras en las que destaca C.N Méndez Álvaro (428 miles de euros), Torre Porta Fira (314 miles de euros) y Torre Realia (261 miles de euros).
- La filial Hermanos Revilla, S.A., ha activado 862 miles de euros (2.036 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) derivados de las obras de mejora y adecuación que está llevando a cabo en diversos edificios de su propiedad Serrano, 21 (269 miles de euros), Salvador de Madariaga, 1 (220 miles de euros) y Albasanz, 16 (131 miles de euros).

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. En los ejercicios 2021 y 2020 el Grupo no ha capitalizado intereses por este concepto.

Medición del valor razonable y sensibilidad

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

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

La determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020, calculado en función de valoraciones realizadas por, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.468.782 y 1.464.118 miles de euros respectivamente.

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

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de

arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

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

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

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

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

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

(1) Ponderada por valor de los activos

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio 2020 fueron las siguientes:

	Renta media bruta actual	Exit Yield (1)	TIR (1)	ERV
Oficinas	19,3 €/m2/mes	4,7%	6,8%	20,5 €/m2/mes
Centros comerciales	11,8 €/m2/mes	7,0%	8,9%	12,8 €/m2/mes
Otros activos	16,8 €/m2/mes	5,6%	6,8%	18,9 €/m2/mes
Residencial	6,4 €/m2/mes	4,0%	5,5%	8,1 €/m2/mes

(1) Ponderada por valor de los activos

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

	Miles de Euros			
	2021		2020	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(47.305)	(35.479)	(45.219)	(33.914)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	52.515	39.386	50.490	37.868

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

	Miles de Euros			
	2021		2020	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	113.315	84.986	113.987	85.490
Disminución de un 10% del ERV	(111.470)	(83.603)	(115.129)	(86.347)

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

	Miles de Euros			
	2021		2020	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(26.610)	(19.958)	(23.005)	(17.254)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	27.460	20.595	23.581	17.686

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

Tipo de Activo	Miles de Euros	
	2021	2020
Oficinas	38.805	(10.890)
Centros comerciales	(3.990)	(12.270)
Otros activos	1.162	(1.332)
Residencial	2.096	(135)
	38.073	(24.627)

El Informe de valoración realizado por un experto independiente, cumple con la definición de valor de mercado sin albergar ninguna hipótesis ni condición ni advertencia especial relevante. Dicho experto independiente es el valorador regular de la cartera de propiedades del Grupo, y sigue un plan activo de valoración con visitas cada tres años, salvo en las nuevas adquisiciones o la realización de inversiones significativas en los activos ya existentes. Las valoraciones de los ejercicios 2021 y 2020 se han realizado en base a las rentas contractuales y sus actualizaciones.

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

	2020
Valoraciones a valor razonable recurrentes	
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	1.110.014
Centros Comerciales	295.409
Otros activos	31.895
Residenciales (1)	26.800
Total activos valorados a valor razonable	1.464.118

(1) Incluye un activo residencial cuya explotación se ha iniciado en 2020, valorado en 18.300 y 16.000 miles de euros en 2021 y 2020 respectivamente.

Durante el ejercicio 2021, ni el 2020, no se produjeron traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Ubicación, grado de ocupación y usos

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

	M ² Alquilables S/R (3)		% Ocupación (3)	
	2021	2020	2021	2020
Madrid (1)	257.741	260.688	93,34	93,97
Barcelona	32.325	32.325	95,29	99,76
Logroño	40.544	40.544	100,00	100,00
Sevilla (2)	8.735	8.735	82,85	95,13
Guadalajara	32.507	32.507	77,85	77,58
Resto	13.931	16.831	79,28	74,87
	385.783	391.630	92,16	92,92

(1) Incluye un activo residencial en explotación.

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

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

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

	M ² Alquilables S/R		% Usos	
	2021	2020	2021	2020
Oficinas	224.759	226.860	58,26	57,93
Comercial	108.640	111.540	28,16	28,48
Residencial	9.973	9.973	2,59	2,55
Otros (1)	42.411	43.257	10,99	11,04
	385.783	391.630	100,00	100,00

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

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2021 y 2020 a 81.451 y 78.377 miles de euros (véanse Notas 23.a y 23.b) y los gastos de explotación operativos directamente relacionados con la actividad ascendieron a 25.895 y 23.781 miles de euros.

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

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	2021	2020	2021	2020
Realia Patrimonio, S.L.U.	829.152	830.675	457.677	523.392
Total inversiones con carga hipotecaria	829.152	830.675	457.677	523.392

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

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

11. Inversiones en empresas asociadas

El epígrafe Inversiones en empresas asociadas a 31 de diciembre de 2021 y 2020 presenta el siguiente detalle, por sociedad:

	Miles de Euros	
	2021	2020
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	37.253	36.702
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (Nota 2.g)	-	11.900
	37.253	48.602

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de las inversiones inmobiliarias de las sociedades integradas por el método de la participación a su porcentaje de participación de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por el experto independiente (véase Nota 10). Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la valoración de las inversiones inmobiliarias en las sociedades integradas por el método de la participación, al 50% asciende a 51.450 y 52.400 miles de euros, respectivamente. Dicho valor se ha visto recogido en el valor de la participación del Grupo.

En cuanto a la valoración de las existencias de las sociedades integradas por el método de la participación, con fecha 16 de febrero de 2021, Realia Business, S.A. adquiere a Martinsa Fadesa, S.A. (en liquidación), 1.116 participaciones representativas del 33,33% del capital social de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tiene con la misma. Tras esta adquisición alcanza el 66,70% del capital social. Con posterioridad, en fecha 2 de diciembre de 2021, se ha realizado una modificación a los estatutos sociales por la cual el Grupo adquiere el control de la sociedad, modificándose el método de consolidación a consolidación global. Por ello, las valoraciones de existencias al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de las empresas asociadas, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.f, asciende a cero y 17.842 miles de euros respectivamente.

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

	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36 / 66,70%)	Total
Saldos a 31 de diciembre de 2019	38.376	11.907	50.283
Dividendos	(1.209)	-	(1.209)
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	(465)	(7)	(472)
Saldos a 31 de diciembre de 2020	36.702	11.900	48.602
Dividendos	(821)	-	(821)
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	1.372	(33)	1.339
Cambios en el método de consolidación y traspasos	-	(11.867)	(11.867)
Saldos a 31 de diciembre de 2021	37.253	-	37.253

La Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.A., ha repartido en el ejercicio 2021, dividendos a su accionista Realia Patrimonio, S.L.U., por importe de 821 miles de euros (1.209 miles de euros a 31 de diciembre 2020).

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

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el desglose de activos, pasivos y principales cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias de las empresas asociadas, a su porcentaje de participación en el Grupo es el siguiente:

A cierre del ejercicio 2021:

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

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

A cierre del ejercicio 2020:

	Miles de euros		
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Total
Estado de situación financiera:			
Activos no corrientes	36.658	285	36.943
Activos corrientes	1.896	18.043	19.939
Total Activo	38.554	18.328	56.882
Patrimonio Neto	24.229	11.548	35.777
Pasivos no corrientes	12.572	2.084	14.656
Pasivos corrientes	1.753	4.696	6.449
Total Pasivo	38.554	18.328	56.882
Cuenta de pérdidas y ganancias:			
Ingresos	5.454	-	5.454
Resultado de explotación	1.215	(5)	1.210
Resultado antes de impuestos	1.094	(9)	1.085
Resultado del ejercicio (1)	820	(7)	813

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

12. Negocios de gestión conjunta

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

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

Las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2021 y 2020, de la Comunidad de Bienes (incluida en el Anexo III), que se integran en los estados financieros consolidados del Grupo Realía, afectados de su % de participación, son las que se relacionan a continuación:

	Miles de euros	
	100 % CB	
	2021	2020
Importe neto de la cifra de negocios	2.391	1.414
Resultado de Explotación	194	14
Ingresos Financieros	-	-
Activos no corrientes	1	1
Activos corrientes	3.278	5.240
Tesorería	64	203
Pasivos corrientes - financieros	2.823	5.087
Pasivos corrientes - resto	319	337

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de activos inmobiliarios para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de activos inmobiliarios formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

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

13. Existencias

La composición de los saldos del epígrafe de existencias al 31 de diciembre de 2021 y 2020, mayoritariamente de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2021			2020		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	707.586	(441.413)	266.173	659.722	(445.554)	214.168
Materiales diversos	6	-	6	7	-	7
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	-	-	60.081	(4.734)	55.347
Obras en curso de construcción de ciclo largo	84.653	(31.734)	52.919	62.645	(25.742)	36.903
Edificios construidos	37.597	(5.656)	31.941	39.863	(7.408)	32.455
Anticipos a proveedores	1.036	-	1.036	493	-	493
	830.878	(478.803)	352.075	822.811	(483.438)	339.373

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y 2020, calculado en función de las valoraciones realizadas en 2021 y 2020 por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 379.592 y 368.013 miles de euros, respectivamente. En consecuencia, debido a las aplicaciones por venta y a los deterioros / reversiones registradas por dichas existencias hasta su valor de mercado, el Grupo ha registrado una reversión neta por importe de 4.500 miles de euros (deterioro neto de 13.677 miles de euros en el ejercicio 2020).

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, TINSA ha determinado el valor razonable de los activos a diciembre de 2021 y 2020 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

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

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

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

Las hipótesis clave consideradas para realizar las valoraciones son:

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

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

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

El resultado del análisis de sensibilidad para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(MM €)	Fluctuación tipo Actualización		Fluctuación de Precio Productos Finales			
	-1%	+1%	-1%	+1%	-5%	+5%
Variación del Valor de Cartera	16,4	(11,6)	(11,0)	8,7	(50,4)	48,1

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 en los epígrafes de existencias, sin considerar los deterioros, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Edificios Construidos	Elementos Incorporables	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	660.269	34.629	78.837	36.157	6	809.898
Diferencias de conversión	(198)	-	(13)	-	-	(211)
Variaciones en el tipo de cambio	-	-	-	-	-	-
Adiciones	1.038	16.838	13.300	-	8	31.184
Bajas	(1.387)	-	-	(17.159)	(7)	(18.553)
Trasposos	-	8.614	(29.479)	20.865	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	659.722	60.081	62.645	39.863	7	822.318
Diferencias de conversión	(172)	-	(11)	-	-	(183)
Variaciones del perímetro de consolidación	53.064	-	-	-	-	53.064
Adiciones	12.087	12.698	4.904	49	9	29.747
Bajas	-	-	-	(75.094)	(10)	(75.104)
Trasposos	(17.115)	(72.779)	17.115	72.779	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	707.586	-	84.653	37.597	6	829.842

Terrenos y solares y Promociones en curso

Con la aparición de la crisis sanitaria, durante el ejercicio 2020, el Grupo no puso en marcha comercialmente nuevas promociones, aunque continuó trabajando en los proyectos y permisos administrativos, todo ello a la espera de ver los impactos definitivos del Covid 19, tanto en la demanda, los precios de venta y los costes de producción.

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

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

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

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

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

Durante 2020, se traspasaron de "Obras en curso de ciclo largo" a "Obras en curso de ciclo corto" dos promociones en Madrid y Alcalá de Henares al ser las fechas previstas de entrega antes de 12 meses por importe de 29.479 miles de euros. Por otro lado, se traspasó desde "Obras en curso de ciclo corto" a "Edificios Construidos" una promoción en Palma de Mallorca por importe de 20.865 miles de euros.

Anticipos a proveedores

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Realia Business, S.A.:		
Valdebebas	473	473
El Molar	563	18
Otros	-	2
Total anticipos	1.036	493

Los anticipos a proveedores de 2021 y 2020 corresponden básicamente a gastos de urbanización girados por la Junta de Compensación de Valdebebas.

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

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han capitalizado gastos financieros.

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

Al 31 de diciembre de 2021 existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 4.659 miles de euros, y que sirven de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realía Patrimonio, S.L.U. con el “sindicado” por importe de 2.800 miles de euros (véase Nota 19). Al 31 de diciembre de 2020, existían activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable ascendía a 4.683 miles de euros, que servían de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realía Patrimonio, S.L.U. con el “sindicado” por importe de 3.169 miles de euros (véase Nota 19).

Deterioros de existencias

Los movimientos que han afectado a los deterioros de las existencias en los ejercicios 2021 y 2020 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Saldo inicial	(483.438)	(469.919)
Dotaciones netas terrenos (Nota 23.j)	(5.177)	(13.805)
Aplicaciones/reversiones netas promoción en curso y terminados (Nota 23.j)	9.677	128
Variaciones por diferencias de conversión	135	156
Saldo final	(478.803)	(483.438)

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

14. Otros activos

14.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2021	2020
Clientes	8.757	5.978
Clientes impagados	14	1.713
Clientes - efectos impagados	-	8.202
Clientes de dudoso cobro	814	426
Deterioro de clientes	(1.595)	(9.405)
Deudores diversos	3.382	5.061
Deterioros de deudores	(667)	(682)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)	652	757
Activos por impuestos corrientes (Nota 21)	5.733	4.659
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	17.090	16.709

El saldo de “Clientes” al cierre del ejercicio 2021 corresponde principalmente a facturas pendientes de emitir por las sociedades patrimoniales en concepto de linealización de las carencias y bonificaciones de los contratos de alquiler por importe de 6.419 miles de euros (5.569 miles de euros en el ejercicio 2020), de acuerdo al tratamiento contable en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF 16 / NIC 17) incluido en la nota 5.a de la presente memoria.

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

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

14.2 Activos financieros corrientes y no corrientes

Los epígrafes "Activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2021		2020	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	9.700	347	11.500	4.474
Otros	-	1.030	-	374
Total otros activos financieros	9.700	1.377	11.500	4.848

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los activos financieros no corrientes recogen fundamentalmente un saldo de 9.700 miles de euros (11.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) en concepto de un crédito concedido por la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. a su filial As Cancelas Siglo XXI, S.L.

Respecto de los activos financieros corrientes, dentro del epígrafe "Créditos" del ejercicio 2020 por importe de 4.465 miles de euros, se recogían créditos e intereses pendientes de pago que la Sociedad Dominante tenía concedido a la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. Durante el ejercicio 2021, este saldo se elimina en el proceso de consolidación con el pasivo por el mismo concepto aportado por esta sociedad a los estados financieros consolidados, consecuencia de cambio en el perímetro (ver Nota 2.g).

La partida de Otros activos financieros recoge a 31 de diciembre de 2021 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 690 miles de euros y de la promoción Arroyo de la Encomienda por importe de 185 miles de euros. Adicionalmente, recoge el depósito judicial de 120 miles de euros entregado por la adjudicación de la parcela RC 1.9 en Valdemoro (Madrid).

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

14.3 Otros activos corrientes y no corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen como activos corrientes los gastos anticipados generados que ascienden a 4.310 y 4.885 miles de euros en los ejercicios 2021 y 2020, respectivamente y como activos no corrientes se recogen las fianzas y depósitos a largo plazo en los Órganos de Administración Pública, que al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 ascienden a 9.517 y 9.784 miles de euros, respectivamente.

15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Miles de Euros	
	2021	2020
Depósitos disponibles a corto plazo con Entidades de crédito	372	400
Tesorería y cuentas corrientes	51.724	74.422
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	52.096	74.822

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

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 existen importes pignorados de la sociedad participada Realía Patrimonio, S.L.U.

por importe 2.953 y 27.479 miles de euros respectivamente.

16. Patrimonio Neto

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021, 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.L. (filial 80,03% FCC, S.A.)	50,10%
Resto	26,67%
	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 (CEC) e 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.U. ha llegado a un acuerdo con Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. ("CEC") para la adquisición por parte de FCyC, S.L.U. 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.

También en el mes de octubre, CEC vende 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, S.A.U., por tanto, tendría control efectivo, directo e indirecto, de Realía Business, S.A. del 62,16%

A 31 de diciembre del ejercicio 2020 el capital social de la Sociedad, estaba representado por 820.265.698 acciones. Los accionistas más representativos, según las participaciones declaradas a CNMV eran los siguientes:

Accionistas	% Participación
Control Empresarial de Capitales, S.A. de Capital Variable	36,35%
FC y C, S.L.U. (filial 100% FCC,S.A.)	36,98%
Resto	26,67%
	100%

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 0,80 y 0,75 euros por acción, respectivamente (0,68 y 0,64 euros por acción, respectivamente a 31 de diciembre de 2020).

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 2021 (528.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

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

Al cierre del ejercicio 2021, la reserva legal asciende a 22.709 miles de euros (22.709 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), no encontrándose totalmente constituida.

Otras reservas

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.876 y 262.679 miles de euros respectivamente (43.876 y 262.680 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Las reservas especiales se componen de unas reservas indisponibles, por importe de 43.764 miles de euros, que se generaron el 15 de junio de 2000 por un traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produa Este, S.A., actualmente Realía Business, S.A. y un importe de 112 miles de euros constituido con motivo de la entrada en vigor del euro en el ejercicio 2002 (mismo importe a 31 de diciembre de 2020).

Adicionalmente, existen "Resultados negativos de ejercicios anteriores" por importe negativo de 474.351 miles de euros (464.601 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Reserva en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	2021	2020
Realía Business, S.A. y ajustes de consolidación	19.416	18.432
Subgrupo Planigesa	147.571	153.313
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	11.241	(16)
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	13.706	14.991
Realía Contesti, S.R.L	1.650	1.589
Servicios Índice, S.A.	-	(1)
Realía Patrimonio, S.L.U.	284.257	264.434
Valaise, S.L.U.	(10)	212
Total	477.831	452.954

Se incluye en 2021 y 2020 dentro de las reservas en sociedades consolidadas el importe de 454.987 y 360.230 miles de euros, respectivamente, por la revalorización a valor razonable de inversiones inmobiliarias.

Acciones propias

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

El movimiento registrado durante los ejercicios 2021 y 2020 han sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2019	3.434.241	3.277
Adquisiciones	5.742.228	4.249
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

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2021 es de 0,82 €/acción y 2020 fue de 0,82 €/acción. El número de acciones en autocartera representa el 1,12% del total.

17. Intereses minoritarios

El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios", así como el de los resultados atribuidos a la minoría, ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2019	243.128
Distribución de dividendos	(9.033)
Resultado del ejercicio 2020	3.939
Otros movimientos	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	238.033
Variaciones método consolidación (Nota 2.g)	11.378
Variaciones % participación (Nota 2.g)	(186.129)
Distribución de dividendos	(113)
Resultado del ejercicio 2021	13.563
Saldo al 31 de diciembre de 2021	76.732

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, los "Intereses minoritarios", por sociedad, son los siguientes:

	Miles de euros	
	2021	2020
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (Nota 2.g)	11.378	-
Subgrupo Planigesa (Nota 2.g)	63.322	236.014
Servicios Índice, S.A.	2.032	2.019
Saldo final	76.732	238.033

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

	Sociedad	Porcentaje de Participación	
		2021	2020
Nozar, S.A.	Servicios Índice, S.A.	39,92%	39,92%
Ecohabitallia, S.L.U.	Planigesa, S.A.	23,48%	23,48%

18. Provisiones

Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2.202	9.434	11.636
Dotaciones	-	853	853
Aplicaciones/ reversiones	-	(149)	(149)
Traspasos	(306)	-	(306)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1.896	10.138	12.034
Dotaciones	3.120	1.261	4.381
Aplicaciones/ reversiones	-	(732)	(732)
Traspasos	57	-	57
Saldo al 31 de diciembre de 2021	5.073	10.667	15.740

El importe registrado como "Garantías" corresponde a la estimación realizada por el Grupo para poder hacer frente en cualquier momento a responsabilidades derivadas por defecto de calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias de los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor (diez años).

Del concepto de otras provisiones, durante el ejercicio 2021 el Grupo ha dotado y ha revertido por importe de 1.261 y 732 miles de euros respectivamente (853 y 149 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2020). Las dotaciones se corresponden, 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 dominante, registrándolo en el epígrafe de "Variación de provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (690 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) (Nota 23.j). En cuanto a las reversiones por 732 miles de euros son "Excesos de provisiones" registradas como tal en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Provisiones corrientes

A 31 de diciembre de 2021 las provisiones corrientes incluyen, fundamentalmente, provisiones por garantías al corto plazo por importe de 516 miles de euros. A 31 de diciembre de 2020 las provisiones corrientes ascendían a 379 miles de euros.

19. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2021	2020
No corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	511.189	545.622
(Gastos de formalización)	(7.168)	(8.942)
(Ajustes de valoración NIIF 9)	(6.898)	(8.619)
Derivados	2.289	5.530
Otros	-	11
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes	499.412	533.602
Corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	-	40.708
Préstamos y otras deudas con empresas del grupo	120.000	-
Préstamos y otras deudas con terceros	3.590	-
(Gastos de formalización)	-	(364)
(Ajustes de valoración NIIF 9)	-	(349)
Intereses	2.035	1.363
Derivados	2.386	2.403
Proveedores inmovilizado	4.158	1.901
Otros	993	1.616
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes	133.162	47.278
Total	632.574	580.880

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros clasificadas por su naturaleza tienen la siguiente composición:

Tipos de garantías	Miles de Euros			
	2021		2020	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Personal y otras garantías	191.997	169.590	68.000	59.769
Sindicado Patrimonio ⁽¹⁾	465.189	465.189	526.561	526.561
Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9	(14.066)	(14.066)	(18.274)	(18.274)
Intereses de deudas corrientes	2.035	2.035	-	1.363
Endeudamiento financiero bruto	645.155	622.748	576.287	569.419
Derivados	4.675	4.675	7.933	7.933
Total endeudamiento financiero bruto	649.830	627.423	584.220	577.352

(1) Limitada a los activos afectos a la financiación.

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle es el siguiente:

Préstamos y Créditos Corrientes y No Corrientes	Miles de Euros	
	2021	2020
Sindicado Patrimonio	465.189	526.561
Préstamo y crédito bilateral con entidades de crédito	46.000	59.769
Préstamos y otras deudas con empresas del grupo	120.000	-
Préstamos y otras deudas con terceros	3.590	-
Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9	(14.066)	(18.274)
Intereses	2.035	1.363
Derivados	4.675	7.933
Total	627.423	577.352

El vencimiento de los préstamos y deudas con entidades de crédito es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
2021	0	42.071
2022	125.625	41.984
2023	16.861	23.920
2024	61.433	45.433
2025 y siguientes	432.895	434.285
Gastos formalización y ajustes valoración NIIF 9	(14.066)	(18.274)
Derivados	4.675	7.933
	627.423	577.352

Al 31 de diciembre de 2021 los gastos de formalización de deuda (7.168 miles de euros) y los ajustes de valoración (6.898 miles de euros) derivados de la aplicación de la NIIF 9 en la novación en abril de 2020 del préstamo sindicado de Realía Patrimonio, S.L.U. se presentan minorando el saldo en pasivos financieros no corrientes de "Deudas con entidades de crédito" del estado de situación financiera adjunto y ascienden en su totalidad a 14.066 miles de euros (18.274 miles de euros en 2020).

Préstamos sindicados – Patrimonio en renta

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

Con fecha 27 de abril de 2020, suscribió una novación modificativa no extintiva del citado préstamo prorrogando el vencimiento hasta el 27 de abril de 2025 y renegociando una reducción del margen aplicable al tipo de referencia para el cálculo de los intereses y ratificando las garantías actuales. Como consecuencia de esta novación, el tipo de interés

aplicable es el Euribor más un margen variable en función del ratio de "Loan to Value" en un rango entre 120 y 190 p.b, manteniéndose el resto de condiciones del préstamo, aplicándose a 31 de diciembre de 2020 un diferencial de 135 puntos básicos. Actualmente es de aplicación un margen diferencial de 120 puntos básicos.

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

Para la amortización citada en el párrafo anterior se contó con 20.000 miles de euros de tesorería de la propia sociedad Realía Patrimonio, S.L.U y un crédito de 30.000 miles de euros concedido por su matriz, Realía Business S.A.

A 31 de diciembre de 2021 el saldo pendiente del citado préstamo sindicado es de 465.189 miles de euros (526.561 miles de euros a 2020), sin considerar ajustes de valoración de NIIF 9 ni gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo por importe de 14.066 miles de euros y los intereses devengados por importe de 1.030 miles de euros.

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

Durante la vigencia de la financiación, la Sociedad debe cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda (RCSA igual o superior a 1,10x) y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios ("Loan to Value" o LTV inferior al 60%). A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad cumple con los covenants establecidos en el contrato de crédito. Igualmente, la Sociedad deberá destinar anualmente a la amortización anticipada un importe equivalente al 50% del flujo de caja excedentario, tal como se define en el contrato de financiación.

Adicionalmente, la Sociedad firmó un contrato de permuta financiera de interés (IRS), con un floor del 0% por el 70% del saldo vivo del préstamo para reducir el riesgo de variación de tipos de interés y su impacto en los flujos de efectivo asociado a la financiación cubierta. El periodo de vigencia de dicho instrumento de cobertura es hasta el 27 de abril de 2024, el mismo que el establecido inicialmente para el préstamo sindicado, siendo el notional actual por importe de 356.524 miles de euros. No obstante según la cláusula 6ª de novación del préstamo firmada el 27 de abril de 2020, Realía Patrimonio, S.L.U. se compromete a firmar con anterioridad al 27 de marzo de 2024 a precios de mercado, nuevos contratos de cobertura que cubran el periodo de tiempo comprendido entre el 27 de abril de 2024 y el 27 de abril de 2025 con aquellas entidades que deseen participar en las nuevas coberturas de tipo de interés y que deberán cubrir un nominal que no sea inferior al 70% del Importe vivo de la financiación en el momento que se cierre la cobertura

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

El Grupo ajustó el importe en balance de la deuda financiera para reflejar un importe igual a la suma de los nuevos flujos modificados descontados con la TIR original, contra la cuenta de resultados, y ajustó el importe de la deuda nueva con los gastos incrementales para devengarlos a lo largo de la vida de la nueva deuda, recalculando la TIR. El impacto al cierre del ejercicio 2020 de esta modificación fue de 10.348 miles de euros que fueron registrados en el epígrafe "Ingresos financieros" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada (ver nota 23.g).

Préstamos bilaterales con entidades de crédito

La sociedad Hermanos Revilla, S.A. tiene a 31 de diciembre de 2021 concedidas pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 68.000 miles de euros (68.000 miles de euros a 2020), de los que se encuentran dispuestos en 46.000 miles de euros (59.769 miles de euros a cierre de ejercicio 2020). El vencimiento de los préstamos bilaterales se producirá durante los años 2022-2024 y el coste medio a 31 de diciembre de 2021 es del 1,37%.

Préstamos bilaterales con empresas del Grupo

Con fecha 21 de diciembre de 2021 la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. concedió un préstamo a la Sociedad Dominante por importe de 120.000 miles de euros que tiene su vencimiento en diciembre de 2022, si bien es prorrogable por un año más y con la finalidad de financiar parcialmente la compra de acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. (ver Nota 2.g). Este importe aparece recogido en el epígrafe “Otros pasivos financieros corrientes”.

Préstamos bilaterales con otras entidades

En el epígrafe “Otros pasivos financieros corrientes ” se incluye el principal del préstamo por importe de 3.590 miles de euros concedido a Inversiones Inmobiliarias Rusticas y Urbanas S.A.(IIRU), por las sociedades Reyal e Inmuebles Carpe. Este importe se incorpora a este epígrafe con motivo del cambio de método de consolidación de IIRU que ha pasado de consolidar por el método de la participación a hacerlo por el de integración global.

Información sobre coberturas

Realia Patrimonio, S.L.U. tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus flujos de efectivo futuros. El detalle de los instrumentos derivados contratados en el ejercicio 2021 así como su desglose de vencimiento de los valores nominales se presenta a continuación:

Miles de euros	Valoración	Nominales	Vencimientos nominales		
			2022	2023	2024
I.R.S. + Floor	4.675	356.524	15.575	16.736	324.213

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

La imputación prevista en la cuenta de pérdidas y ganancias en los próximos ejercicios del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo es de 2.386 miles de euros para el ejercicio 2022 y el resto, es decir 2.289 miles de euros, para años posteriores.

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

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

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

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

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

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

En el ejercicio 2021, la Sociedad ha reconocido como resultado financiero negativo por la parte cuya cobertura no es eficaz un importe de 234 miles de euros, los cuales se presentan en la rúbrica de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" (nota 23.g).

El importe reconocido en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2021 es negativo por importe de 2.621 miles de euros netos de impuestos. Durante el ejercicio 2021 se ha traspasado a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe negativo de 2.526 miles de euros por efecto de la cobertura del tipo de interés, de los cuales se han liquidado 2.080 miles de euros del ejercicio 2021 y 465 miles de euros del ejercicio 2020. Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros.

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

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

Miles de Euros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros a Valor Razonable	-	4.675	-	-
Derivados de Cobertura	-	4.675	-	-

Durante el ejercicio 2021 no se han producido transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

19.1 Cambios en pasivos provenientes de actividades de financiación

En el siguiente cuadro se resumen la variación de los flujos de efectivos del endeudamiento financiero bruto durante los ejercicios 2021 y 2020:

	31 de diciembre de 2020	Flujos de efectivo	Otros	31 de diciembre de 2021
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	528.061	(18.592)	(12.346)	497.123
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	41.358	(56.563)	16.2885	1.083
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	-	120.081	(41)	120.040
Deudas con empresas fuera grupo a corto plazo	-	85	4.417	4.502
Derivados a largo plazo	5.530	-	(3.241)	2.289
Derivados a corto plazo	2.403	-	(17)	2.386
Total pasivos por actividades de financiación	577.352	45.011	5.160	627.423

	31 de diciembre de 2019	Flujos de efectivo	Otros	31 de diciembre de 2020
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	559.511	8.313	(39.763)	528.061
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	27.331	(18.607)	32.634	41.358
Derivados a largo plazo	6.900	-	(1.370)	5.530
Derivados a corto plazo	2.553	-	(150)	2.403
Total pasivos por actividades de financiación	596.295	(10.294)	(8.649)	577.352

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

19.2 Valores razonables de instrumentos financieros

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

	Miles de euros			
	Valor contable		Valor razonable	
	2021	2020	2021	2020
• Activos financieros (Nota 14.2)				
Créditos no corrientes	9.700	11.500	9.700	11.500
Créditos corrientes	1.377	4.848	1.377	4.848
	11.077	16.348	11.077	16.348
• Pasivos financieros				
Deudas con entidades de crédito (Nota 19)	498.206	569.419	498.206	569.419
Deudas con terceros (Nota 19)	129.693	3.528	129.693	3.528
Derivados (Nota 19)	4.675	7.933	4.675	7.933
	632.574	580.880	632.574	580.880

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

20. Otros pasivos

a) Otros pasivos no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Otros pasivos a pagar no corrientes	2.404	2.404
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	14.774	14.692
	17.178	17.096

b) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Proveedores empresas asociadas	5.477	8.712
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	3.170	3.170
Proveedores – Resto	4.357	2.161
Anticipos de clientes promoción (Nota 4.h)	3.003	10.199
Acreedores	7.681	7.420
Hacienda pública acreedora (Nota 21)	4.048	3.790
Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	4.685	591
	32.421	36.043

Este epígrafe incluye principalmente los importes pendientes de pago por ejecuciones de obra y costes asociados, compras de suelos y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles (Anticipos de clientes promoción), así como los saldos pendientes de pago con la Administración Pública. En el ejercicio 2020 se produjo un incremento significativo de los saldos de proveedores empresas del Grupo

y asociadas y de los anticipos de clientes promoción como consecuencia del desarrollo de las promociones comenzadas en el ejercicio anterior.

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

c) Periodo medio de pago a proveedores

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

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	67	67
Ratio de operaciones pagadas	68	71
Ratio de operaciones pendientes de pago	57	34
	Miles de euros	
Total pagos realizados	53.958	58.703
Total pagos pendientes	11.165	9.029

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

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

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

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

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

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

d) Otros pasivos corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen principalmente rentas por facturaciones de arrendamientos anticipados, que se imputan a pérdidas y ganancias en función del devengo de las mismas, por importe de 1.280 miles de euros (1.259 miles de euros en 2020).

21. Administraciones públicas y situación fiscal

Desde el ejercicio 2007, el Grupo tributa en régimen de consolidación fiscal, siendo la Sociedad Dominante la matriz del Grupo Fiscal. El grupo de consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas,

residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital (véase Anexo I).

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

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

Con fecha 10 de diciembre de 2018, la Sociedad como dominante del grupo fiscal número 135/07 recibió notificación de inicio de actuaciones de comprobación e inspección de los ejercicios 2014 y 2015 para el Impuesto sobre Sociedades consolidado y del periodo comprendido entre noviembre de 2014 y diciembre de 2015 para el Impuesto sobre el Valor Añadido. Estas actuaciones tenían carácter general incluida la comprobación de la totalidad de las bases o cuotas pendientes de compensar o de las deducciones pendientes de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 66. Bis 2 de la Ley General Tributaria, lo que ha dado lugar a la revisión de las bases negativas generadas desde el ejercicio 2008 hasta diciembre de 2015. Las actuaciones inspectoras finalizaron el 12 de noviembre de 2020, con la firma de las correspondientes actas en conformidad. Los resultados de la inspección no han supuesto ninguna liquidación económica, ni para la sociedad matriz ni para las dependientes. No obstante, la inspección ha abierto un expediente sancionador por importe de 143 miles de euros a la empresa matriz, la cual ha procedido a la presentación de los correspondientes recursos.

Por tanto, todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, activados y no activados, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, que son el 97% de la totalidad de la sociedad y su grupo fiscal, han sido inspeccionados y reconocido su deducibilidad de acuerdo a la normativa fiscal vigente.

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

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Impuestos anticipados	-	-	36.764	38.016	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	62.147	65.495	-	-	-	-
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	-	-	10.910	13.198	-	-	-	-
H.P. por IVA/IGIC	648	754	-	-	1.849	1.867	-	-
H.P. por devolución de impuestos	5.733	4.659	-	-	-	-	-	-
H.P. acreedora Imppto. Sociedades	-	-	-	-	4.685	591	-	-
H.P. acreedora por IRPF	-	-	-	-	164	1.167	-	-
Organismos de Seguridad Social	4	3	-	-	95	92	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	1.940	664	-	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	183.591	172.262
	6.385	5.416	109.821	116.709	8.733	4.381	183.591	172.262

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

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

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2021 y 2020 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Saldo al 31 de diciembre de 2019	115.044	173.470
Derivados	(247)	-
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	(62)	-
Provisiones gastos	783	-
Provisiones de cartera	-	(14)
Ajustes consolidación	31	(840)

Libertad de amortización	-	(143)
Valores fusión	-	-
Gastos financieros no deducibles	1.395	-
Gastos amortización no deducibles	(242)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	(169)
Otros	7	(42)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	116.709	172.262
Derivados	(867)	-
Créditos fiscales y deducciones en el ejercicio	(5.635)	-
Provisiones gastos	340	-
Provisiones de cartera	-	-
Ajustes consolidación	37	(493)
Libertad de amortización	-	(337)
Valores fusión	-	6.247
Gastos financieros no deducibles	(512)	-
Gastos amortización no deducibles	(243)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	5.953
Otros	(8)	(41)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	109.821	183.591

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, a cierre de los ejercicios 2021 y 2020 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Activos Diferidos		Pasivos Diferidos	
	2021	2020	2021	2020
Créditos por pérdidas a compensar	62.147	65.495	-	-
Créditos por deducc. ptes. Aplicar	10.910	13.198	-	-
Derivados	876	1.743	-	-
Provisiones de gastos	4.742	4.402	-	-
Eliminaciones intragrupo	391	354	-	-
Gastos financieros no deducibles	29.926	30.438	-	-
Gastos amortización no deducibles	710	953	-	-
Otros	119	126	-	-
Cartera de valores	-	-	-	-
Plusvalías	-	-	5.604	5.604
Ajustes de consolidación	-	-	1.848	2.341
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	-	164.248	158.295
Libertad de amortización	-	-	4.542	4.879
Valor activos en fusión (Nota 2.g)	-	-	6.247	-
Otros	-	-	1.102	1.143
Total	109.821	116.709	183.591	172.262

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

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

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			93.513
Diferencias permanentes y temporarias no activadas:			(5.236)
Diferencias permanentes:			(1.307)
Recargos y sanciones	7		
Ajustes de consolidación:			
<i>Resultado de sociedades consolidadas método participación</i>		(1.339)	
<i>Otros ajustes de consolidación</i>	43		
Ajustes por dividendos	52		
Otros ajustes e intereses participativos	4	(74)	
Diferencias temporarias no activadas:			(3.929)
Provisión para insolvencias		(7.953)	
Provisión para gastos y responsabilidades	2.647		
Provisión deterioro existencias e inmovilizado	1.377		
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:			(19.645)
Gastos financieros no deducibles			

Provisión deterioro existencias e inmovilizado	1.931	(48.940)	
Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)			
Reversión impuestos diferidos por ventas y otros	27.364		
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:			(17.444)
Libertad de amortización y revalorizaciones	1.304	(344)	
Amortizaciones no deducibles		(731)	
Provisión deterioro existencias e inmovilizado		(1.209)	
Gastos financieros no deducibles		(2.065)	
Compensación de bases activadas		(14.399)	
Compensación de bases imponible negativas de ejercicios anteriores no activadas		(28)	(28)
Base imponible (resultado fiscal)	34.729	77.082	51.160

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			7.648
Diferencias permanentes y temporarias no activadas:			(1.044)
Diferencias permanentes:			(3.412)
Recargos y sanciones	154		
Ajustes de consolidación:			
<i>Resultado de sociedades consolidadas método participación</i>	471		
<i>Otros ajustes de consolidación</i>		(4.112)	
Ajustes financieros por quitas			
Provisiones no deducibles	63		
Otros ajustes e intereses participativos	12		
Diferencias temporarias no activadas:			2.368
Provisión para insolvencias	224		
Provisión deterioro existencias e inmovilizado		(2.410)	
Amortizaciones no deducibles			
Créditos fiscales por BIN no activados	8.054		
Cartera de valores	3.457	(6.957)	
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:			9.863
Gastos financieros no deducibles	5.519		
Provisiones insolvencias	592		
Provisión deterioro existencias e inmovilizado	3.065		
Aplicación NIC 9		(8.947)	
Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)	9.634		
Otros			
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:			(214)
Libertad de amortización	739		
Amortizaciones no deducibles		(953)	
Cartera de valores	55		
Otros ajustes de consolidación		(55)	
Compensación de bases activadas			
Compensación de bases imponible negativas de ejercicios anteriores no activadas			0
Base imponible (resultado fiscal)			16.253

Las principales diferencias permanentes de los ejercicios 2021 y 2020 se producen por:

- Ajuste positivo en 2020 por importe de 143 miles de euros por la sanción, firmada en disconformidad y recurrida en plazo, derivada de la inspección tributaria de los ejercicios 2014-2015. No hay ajustes relevantes en 2021.
- En el epígrafe de "ajustes de consolidación", se recogen los siguientes ajustes:
 - Ajuste negativo de 1.339 miles de euros por eliminación del resultado de las sociedades consolidadas por el método de participación (positivo de 471 miles de euros en el ejercicio 2020).

- Ajuste negativo en el ejercicio 2020 de 4.112 miles de euros correspondiente a la reversión en el consolidado del ajuste por cartera de valores efectuado a nivel individual.

Las principales diferencias temporarias activadas y no activadas de los ejercicios 2021 y 2020 se producen por:

- El epígrafe “Gastos financieros no deducibles”, recoge los ajustes por la aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 16, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, que supone una limitación general en la deducción de los “gastos financieros netos” y que se convierte en la práctica en una regla de imputación temporal específica, permitiendo la deducción en ejercicios futuros de manera similar a la compensación de las bases 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. En el ejercicio 2021 se ha registrado un ajuste negativo de 2.065 miles de euros, (un ajuste positivo de 5.519 miles de euros en el ejercicio 2020).

En aplicación de la modificación de la Disposición Transitoria Decimosexta de la Ley del Impuesto, introducida por el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre que dispone que la reversión de la pérdida por deterioro de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en periodos impositivos previos a 2013 y que a partir de esa fecha no los son, deberá realizarse por un importe mínimo anual, de forma lineal durante cinco años, efectuó un ajuste positivo al resultado contable de 3.457 miles de euros y 55 miles de euros de ajuste negativo como reversión de una diferencia temporal de pasivo de ejercicios anteriores, a 31 de diciembre 2020, no quedando pendiente ninguna cantidad a ajustar en 2021.

- Ajuste negativo en el ejercicio 2020 de 6.957 miles de euros por las pérdidas obtenidas con motivo de la liquidación de la sociedad participada Realía Business Portugal. Dicho ajuste se efectuó en aplicación del art. 17.8 de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, que establece que se deberá integrar en la base imponible la diferencia entre el valor de mercado de los elementos recibidos y el valor fiscal de la participación anulada y del art 21.8 que establece que serán fiscalmente deducibles las rentas negativas generadas en caso de extinción de la entidad participada, salvo que la misma sea consecuencia de una operación de reestructuración, minorándose estas rentas negativas en el importe de los dividendos recibidos en los diez años anteriores a la fecha de extinción, siempre que dichos dividendos se hayan beneficiado de un régimen de exención.
- Ajuste negativo por importe de 48.940 miles de euros correspondientes 38.073 miles de euros a la revalorización a valor razonable (Nota 10 y 23 f) y 10.867 a la eliminación de amortizaciones y provisiones de sus inversiones inmobiliarias (ajuste positivo de 9.634 miles de euros en el ejercicio 2020).
- Ajuste positivo por importe de 27.364 miles de euros principalmente por reversión de impuestos diferido de activos vendidos y ajuste derivado de la reversión de ingresos financieros por la aplicación de la NIIF 9.
- Ajuste negativo en el ejercicio 2020 por importe de 8.947 miles de euros correspondientes a la valoración de instrumentos financieros de acuerdo a NIC 9 en el ejercicio 2020.

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

El gasto por Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2021 asciende a 22.089 miles de euros de gasto (1.596 miles de euros en el ejercicio 2020 tal como se ha recogido en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas. A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Base contable antes de impuestos	93.513	7.648

Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	(1.339)	471
Otros ajustes de consolidación	43	(4.112)
Resto diferencias permanentes	(11)	229
Diferencias temporales no activadas	(3.957)	2.368
Resultado contable ajustado	88.249	6.604
Cuota	22.063	1.651
Deducciones	48	(11)
Impuesto sobre Sociedades devengado	-	1.640
Ajustes a la imposición	(22)	(44)
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	22.089	1.596
Créditos por pérdidas a compensar y deducciones pendientes	(5.864)	(58)
Activos y pasivos diferidos derivados del impuesto del ejercicio	(5.672)	2.284
Hª Pª Deudora por devolución de impuesto	5.151	1.382
Aplicación de retenciones y pagos a cuenta	(11.014)	(4.657)
Hª Pª Acreedora por impuestos	(4.688)	(591)

A 31 de diciembre de 2021 el importe de créditos fiscales por Bases imponibles negativas activados, ascendía a 62.147 (65.495 miles de euros en 2020). Los administradores estiman que los mismos podrán ser recuperados en el futuro por la evolución esperada del negocio, tanto en el área de promociones como patrimonial, así como por las altas plusvalías latentes que tienen las inversiones inmobiliarias del Grupo por las que tiene recogido un impuesto diferido de pasivo de 164.248 miles de euros en el ejercicio 2021 (158.295 miles de euros en el ejercicio 2020).

Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, activados y no activados, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, de la sociedad y su grupo fiscal, han sido inspeccionados y reconocido su deducibilidad de acuerdo con la normativa fiscal vigente. Estos créditos ascienden a un total de 102.931 miles de euros por BIN y a 10.908 miles de euros por deducciones, de los cuales se encuentran activados 61.605 miles de euros y 10.908 miles de euros respectivamente.

El detalle de los Ajustes a la imposición es:

Concepto	Miles de euros	
	2021	2020
Por liquidación I. Sociedades ejercicios anteriores	22	44
Total ajustes a la imposición	22	44

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Impuesto corriente	(22.111)	(4.052)
Impuesto diferido	22	2.456
Total gasto por impuesto	(22.089)	(1.596)

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2021	2020
1998	33	61
1999	393	393
2000	191	177
2001	832	830
2002	185	185
2003	547	547
2004	71	-
2005	200	107
2006	166	-
2007	238	-
2008	329	53
2009	1.201	1.553
2010	30.325	44.632
2011	64.613	64.487
2012	246.494	246.379
2013	29.754	29.683
2014	31.428	31.365
2015	1.437	1.387
2016	6.109	5.559
2017	436	419
2018	145	133
2019	123	107
2020	11.599	7.923
2021	68	-
	426.917	435.980

Del total de las bases imponibles pendientes de compensar, corresponden a las sociedades que forman el Grupo Fiscal el importe de 411.734 y 422.472 miles de euros en 2021 y 2020 respectivamente.

Este inventario de bases recoge los ajustes efectuados por la inspección tributaria de los ejercicios 2014 y 2015, y de la revisión de bases imponibles desde 2008 a 2015, los cuales supusieron una minoración de las bases negativas (no activadas) de la cabecera del grupo fiscal en la cuantía de 20.452 miles de euros. El 61% de los ajustes efectuados, ocasionaron un incremento de las diferencias temporarias no activadas que revertirán en ejercicios posteriores, (504 miles de euros se revirtieron durante 2020 al corresponder a cartera de valores).

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los administradores estiman posible su recuperación (ver Nota 4.o), siendo el importe de las bases imponibles no activadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2021 de 178.329 miles de euros; (a 31 de diciembre de 2020 de 174.412 miles de euros).

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

Año origen	Miles de Euros			
	Deducciones Pendientes de Aplicar			
	2021	2020	Activada 2021	Activada 2020
2008	457	457	457	457
2009	4.763	5.213	4.763	5.213
2010	48	48	48	48
2011	1.672	3.473	1.672	3.473
2012	1.323	1.323	1.323	1.323
2013	1.275	1.275	1.275	1.275
2014	1.262	1.262	1.262	1.262
2015	110	182	110	147
	10.910	13.233	10.910	13.198

Este inventario de deducciones recoge los ajustes efectuados por la inspección tributaria, los cuales supusieron en 2020 una minoración de las deducciones de la cabecera del grupo en la cuantía de 1.372 miles de euros (721 miles de euros por ajustes y 651 miles de euros por una mayor aplicación de deducciones en la liquidación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2015).

Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, activados y no activados, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, de la sociedad y su grupo fiscal, que suponen un 97% del total de los créditos fiscales del Grupo fiscal, han sido inspeccionados y reconocido su deducibilidad de acuerdo a la normativa fiscal vigente.

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

Por todo ello, para el cierre del ejercicio 2021 el Grupo ha procedido a evaluar de conformidad con el párrafo 39 de la NIC 12, si debería registrarse los correspondientes impuestos diferidos de pasivo por las reservas de las filiales y asociadas del Grupo no distribuidas.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2021 todas las sociedades del grupo, tienen abiertos a inspección los ejercicios 2017 a 2021 para todos los impuestos estatales. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	2.418	1.987
Entregas a cuenta realizadas por clientes en promociones	2.629	10.496
	5.047	12.483

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

23. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Ejercicio 2021

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

Ejercicio 2020

	Miles de Euros				
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Servicios	Total	%
Madrid	1.157	46.615	2.726	50.498	58,79%
Cataluña	736	6.388	-	7.124	8,29%
Andalucía	3.453	860	452	4.765	5,55%
Castilla la Mancha	-	2.569	-	2.569	2,99%
Valencia	4.405	-	-	4.405	5,13%
Castilla y León	1.402	59	-	1.461	1,70%
Murcia	-	824	-	824	0,96%
Baleares	10.875	-	-	10.875	12,66%
Galicia	-	1.624	-	1.624	1,89%
Resto de comunidades	18	1.480	-	1.498	1,75%
Exterior	250	-	-	250	0,29%
TOTAL	22.296	60.419	3.178	85.893	100%

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Menos de un año	63.850	62.738
Entre dos y cinco años	120.003	125.796
Más de cinco años	68.615	75.228
	252.468	263.762

b) Otros ingresos de explotación

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

	Miles de Euros	
	2021	2020
Gastos repercutidos por arrendamientos (Nota 4.x)	17.495	17.958
Otros	365	401
Trabajos realizados por la empresa para su activo	400	35
Total otros ingresos	18.260	18.394

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Compras de terrenos y solares	(12.264)	(7.584)
Variación de existencias	(5.021)	(345)
Obras y servicios realizados por terceros	(17.672)	(23.384)
Total aprovisionamientos	(34.957)	(31.313)

Durante el ejercicio 2021, las compras de terrenos y solares recogen principalmente los gastos de urbanización. Las obras y servicios realizados por terceros recogen las inversiones realizadas en el desarrollo de nuevas promociones.

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

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2021 y 2020 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Arrendamientos y cánones	174	134
Reparaciones y conservación	8.448	7.262
Servicios profesionales independientes	305	330
Seguros	299	236
Servicios bancarios y similares	72	80
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	670	825
Suministros	2.672	2.394
Servicios prestados por terceros	10.928	9.154
Otros tributos	10.404	7.990
Otros gastos de gestión corriente	-	26
Total otros gastos externos	33.972	28.431

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Sueldos, salarios y asimilados	4.559	4.342
Cargas sociales	940	904
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	181	159
Otros gastos sociales	83	72
Total gastos de personal	5.763	5.477

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

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2021 y 2020 ha sido de 90 y 90 personas respectivamente. La distribución por categorías de los ejercicios 2021 y 2020, es la siguiente:

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

	Número Medio de Empleados				
	2020				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	34	21	13	34	-
Técnicos y titulados grado medio	9	9	-	9	-
Administrativos y asimilados	15	6	9	15	-
Resto personal asalariado	32	32	-	32	-
	90	68	22	90	-

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a 85 y 90 respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020, el Grupo no mantiene en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual al 33%.

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

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

	Miles de Euros	
	2021	2020
Entidades asociadas:		
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	1.372	(465)
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(33)	(7)
Total (Nota 11)	1.339	(472)

En la sociedad As Cancelas Siglo XXI, SL se recoge el impacto de las valoraciones de las propiedades de inversión a NIC 40 Valor Razonable, en 2021 el impacto ha sido positivo por importe de 150 miles de euros y en 2020 negativo por importe de 1.285 miles de euros.

f) Variación de valor de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de Euros	
	2021	2020
Variación de valor por tasaciones expertos independientes (Nota 10)	38.073	(24.627)
Resultado Variación de Valor Inversiones Inmobiliarias	38.073	(24.627)

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

g) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	2021	2020
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	91	127
Ingresos financieros ajustes de valoración NIIF 9 (nota 19)	-	10.348
Otros ingresos financieros	584	135
	675	10.610
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos (1)	(11.658)	(12.333)
Gastos financ. instrumentos cobertura flujos efectivo	(2.526)	(2.629)
Otros	(22)	(779)
	(14.206)	(15.741)
Variación del valor razonable en instrum. Financieros (Nota 19)	(234)	524
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 23.i)	190	-
Resultado financiero	(13.575)	(4.607)

(1) Incluye el gasto financiero devengado por la reversión de la NIIF 9 por importe de 2.070 miles de euros en 2021 y 1.380 miles de euros en 2020.

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

h) Aportación al resultado consolidado

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

Sociedad	Miles de Euros					
	2021			2020		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses minoritarios	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses minoritarios	Total
Integración global:						
Realía Business, S.A.	14.405	-	14.405	(8.057)	-	(8.057)
Valaise, S.L.U.	1.903	-	1.903	(221)	-	(221)
Realía Business Portugal-Unipessoal, Lda.	-	-	-	14	-	14
Servicios Índice, S.A.	14	13	27	(77)	(75)	(152)
Subgrupo Planigesa	19.886	13.550	33.436	3.571	4.014	7.585
Realía Patrimonio, S.L.U.	20.670	-	20.670	7.568	-	7.568
Realía Contesti, S.R.L.	62	-	62	35	-	35
Guillena Golf, S.L.	(418)	-	(418)	(248)	-	(248)
Método de la participación:						
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	1.372	-	1.372	(465)	-	(465)
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(33)	-	(33)	(7)	-	(7)
	57.861	13.563	71.424	2.113	3.939	6.052

i) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

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

	Miles de Euros	
	2021	2020
Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro	190	-
	190	-

j) Variación de provisiones de tráfico

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

	Miles de Euros	
	2021	2020
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 13)	(1.425)	128
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 13)	5.925	(13.805)
Provisiones netas de tráfico	(1.586)	(734)
	2.914	(14.411)

24. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

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

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U.	-	-	-	-	3	3	-	359	359
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	39	11	50
Jezzine.Uno, SLU	-	36	36	-	-	-	-	-	-
FCyC, S.L.	-	1.423	1.423	-	80	80	-	-	-
Dominun Dirección y Gestión, SAU	-	6	6	-	-	-	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	301	301
CB Turó del Mar	-	3	3	-	-	-	-	1	1
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	48.479	52	48.531	-	-	-	-	-	-
Soimob Inmobiliaria Española, SAU	-	9	9	-	-	-	-	-	-
FCC, S.A.	-	-	-	-	120.040	120.040	24	47	71
Cementos Portland Valderribas, S.A.	-	-	-	-	-	-	132	17	149
FCC Construcción, S.A.	-	3	3	-	-	-	-	4.708	4.708
FCC Medio Ambiente, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	50	50
	48.479	1.532	50.011	-	120.123	120.123	195	5.494	5.689

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

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2020:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U.	-	-	-	-	3	3	-	369	369
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	39	11	50
Jezzine.Uno, SLU	-	36	36	-	-	-	-	-	-
FCyC, S.L.U.	-	700	700	-	80	80	-	-	-
Dominun Dirección y Gestión, SAU	-	6	6	-	-	-	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	355	355
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	11.900	4.874	16.774	-	-	-	-	-	-
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	49.561	53	49.614	-	-	-	-	-	-
Soimob Inmobiliaria Española, SAU	-	11	11	-	-	-	-	-	-
FCC, S.A.	-	-	-	-	-	-	23	40	63
FCC Construcción, S.A.	-	-	-	-	380	380	-	7.869	7.869
FCC Medio Ambiente, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	66	66
	61.461	5.680	67.141	-	463	463	62	8.710	8.772

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

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

	Miles de Euros	
	Empresas Asociadas	
	2021	2020
Activado en inversiones inmobiliarias	-	425
Ingresos por arrendamiento	2.027	2.000
Servicios prestados	3.127	2.288
Otros Ingresos	154	103
Obras y Servicios	(12.163)	(25.170)
Servicios recibidos	(2.163)	(2.279)
Gastos financieros	(40)	-
Ingresos financieros	92	125

Durante los ejercicios 2021 y 2020, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

25. Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Al cierre del ejercicio 2021 los miembros del Consejo de Administración de Realia Business, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad, salvo lo indicado a continuación:

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

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2021 y 2020 por el número medio de los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realia Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2021

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

Ejercicio 2020

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Sueldos	Otras Retribuciones	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Consejo de Administración	6	-	355	319	-	-	-
Alta dirección	4	624	-	-	42	-	4
	10	624	355	319	42	-	4

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad Dominante del ejercicio 2021.

La Sociedad Dominante tiene contratado a 31 de diciembre de 2021 una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados por la que pagó una prima de 30 miles de euros (14 miles de euros en 2020).

27. Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2021 y 2020, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de estados financieros consolidados del Grupo, Ernst & Young, S.L., así como los honorarios por los servicios facturados por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Ejercicio 2021

	Servicios Prestados por el Auditor y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	113
Otros servicios de verificación	12
Total servicios de auditoría y relacionados	125

Ejercicio 2020

	Servicios Prestados por el Auditor y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	111
Otros servicios de verificación	16
Total servicios de auditoría y relacionados	127

28. Información sobre medioambiente

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

Durante el ejercicio 2021 el Grupo ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 113 miles de euros (86 miles de euros en el ejercicio 2020).

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

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

29. Gestión de riesgos

El Grupo Realia Business está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos, para ello la Sociedad Dominante tiene elaborado su mapa de riesgos, donde se han analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

Gestión de capital

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios. El coste de capital así como los riesgos asociados a cada clase de capital son considerados por el Grupo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital semestralmente, así como el ratio de Deuda financiera neta sobre GAV.

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

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

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgos financieros

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

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

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

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo Realía Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente, tras el acuerdo alcanzado con el deudor por venta de suelo que la sociedad tenía en 2020 por importe de 8.188 miles de euros y que la compañía tenía deteriorado en su totalidad, no hay créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo se incrementó en 2020 por la incertidumbre del Covid-19, durante el ejercicio 2021 el Grupo ha continuado apoyando a los arrendatarios pero en menor medida que el ejercicio anterior. En algunos casos las restricciones para el desarrollo de actividad, sobre todo comercial, ha hecho que sea necesario continuar con ayudas a los clientes o conceder moratorias en los pagos. Respecto a las ayudas a los arrendatarios otorgadas por todas las sociedades del grupo han ascendido a 1,3 millones de euros (3,4 millones de euros en 2020) todas estas ayudas han sido soportadas con cargo a resultados de los ejercicios 2021 y 2020. Adicionalmente, en las sociedades puesta en equivalencia las ayudas otorgadas han ascendido a 0,2 millones de euros (0,9 millones en 2020). Por lo que respecta a las moratorias, estas se encuentran recogidas en el epígrafe de clientes y han ascendido a 0,9 millones de euros una vez deducido los riesgos de cobro estimados (0,9 millones de euros en 2020) y se irán cobrando en función de los acuerdos firmados con los clientes.

El saldo de clientes impagados ha disminuido respecto de 2020, ejercicio en el cual se incrementó de manera significativa consecuencia del impacto del COVID 19, pasando a ser de 1,4 millones de euros al cierre de 2021, frente a 1,7 millones de euros en 2020.

La evolución de este riesgo de crédito estará estrechamente relacionado con la del COVID 19 y la recuperación del PIB, consumo y empleo que permitan a los clientes hacer frente a sus compromisos contractuales.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 4 de las 5 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realía Patrimonio, S.L.U. por importe de 465.189 millones de euros. El importe total cubierto es del 77% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2021 ascendía a 356.524 miles de euros (a 2020 ascendía a 370.980 miles de euros) y el vencimiento es el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

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

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

Durante el ejercicio 2021, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto negativo en pérdidas y ganancias de 2.526 miles de euros y negativo en el patrimonio neto de 2.621 miles de euros.

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	2021	%	2020	%
Deuda a tipo de interés fijo	380.114	60%	370.980	70%
Deuda a tipo de interés variable	254.665	40%	155.581	30%
Total Deuda Financiera (*)	634.779	100%	526.561	100%

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

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

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

Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)	Millones €	
	2021	
	+1%	-0,25%
Gasto financiero al coste medio	-1,1	-
Variación en cobertura	-	-
Impacto en Resultado:	-	-
Impacto en Patrimonio	5,51	-0.54

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

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

Riesgo de liquidez

El sistema financiero global se caracteriza por el elevado nivel de liquidez que aporta. Si lo analizamos en el sector inmobiliario vemos que esa liquidez también es muy elevada, pero solo para proyectos con bajo nivel de riesgo comercial y para promotores que acrediten solvencia financiera, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy superiores. La aparición del Covid-19 ha supuesto un endurecimiento en la financiación de los proyectos inmobiliarios para los promotores, lo que ha puesto en dificultades algunos proyectos, pues las entidades financieras exigen un mayor nivel de preventas, así como un menor importe de disposición y un análisis más exigente del riesgo de la sociedad promotora.

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

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

Asimismo, al cierre de 2021 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 259.569 miles de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 154 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 111 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 43 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 52 millones de euros, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento, así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2021 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo, más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 575.327 miles de euros (502.530 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2021	Diciembre 2020
Entidades de crédito y otros pasivos financieros		
Préstamos garantía hipotecaria	465.189	526.561
Sindicado	465.189	526.561
Préstamos bilaterales	169.590	59.769
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(14.066)	(18.274)
Intereses	2.035	1.363
Derivados	4.675	7.933
Endeudamiento financiero bruto	627.423	577.352
Tesorería y equivalentes	52.096	74.822
Endeudamiento financiero neto	575.327	502.530

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

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	30,2%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	4,6

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2021 es positivo por importe de 259.569 miles de euros (en 2020 fue positivo por importe de 355.678 miles de euros).

Riesgo de concentración

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

- Fuentes de financiación: El Grupo Realia Business obtiene financiación principalmente de 8 Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de un préstamo sindicado. En diciembre de 2021 y debido a la premura de tiempos para cerrar la operación, obtuvo apoyo financiero del Grupo FCC para financiar parcialmente la compra del 37,11% de la sociedad Hermanos Revilla.
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realia Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realia Business, préstamos,

créditos y operaciones sindicadas, entre otros.

- Divisa: El Grupo Realía Business gestiona cuentas de resultados en distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

Riesgos de mercado derivado del Covid-19

Se espera que la evolución de la sexta ola de Covid-19, en la que estamos inmersos, así como otras futuras, tengan menos incidencia, tanto a nivel personal como a nivel de impacto en las actividades económicas y productivas, por lo que las perspectivas son más halagüeñas que en periodos precedentes. Esta mejora sanitaria y productiva tiene que contribuir definitivamente al relanzamiento de la economía española, donde se estima que el PIB crezca en torno al 5,6% para este año 2022.

Ante estas perspectivas y viendo lo que ha ocurrido en el sector inmobiliario a lo largo de 2021, se espera que en 2022 se produzca:

a) Mantenimiento de la demanda de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha e iniciar nuevos proyectos, no obstante, existe un riesgo elevado por la crisis de “las materias primas” y del “mercado laboral de la construcción”, que de seguir manteniéndose, implicará un importante incremento en los costes de producción, con su correspondiente repercusión en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales.

b) 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.

c) Endurecimiento, hasta casi la desaparición de la financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del promotor.

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

e) Consolidación de otros agentes financieros 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.

f) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las rentas tiendan a la baja debido a varios factores: 1) Mayor parque de vivienda en alquiler con nuevos proyectos BTR y nuevas políticas de desarrollo en vivienda social en alquiler y 2) Aparición de normas regulatorias encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler.

g) 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 puede ir las tendencias del futuro, y que previsiblemente cambien los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El impacto es diferente según hablemos de oficinas o locales y centros comerciales: 1) las rentas se mantendrán en oficinas y con ligera tendencia a la baja en centros comerciales y locales muy ligadas a las expectativas de recuperación del consumo 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce...) y 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares). Toda esta problemática descrita hará 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.

h) 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 y de empleo.

El Grupo Realía 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 debe optimizar la gestión de sus activos para satisfacer las nuevas demandas de sus arrendatarios y las exigencias derivadas del Covid-19 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) , 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, no obstante los actuales desarrollos que tiene en explotación y en desarrollo no deben verse afectados por estos cambios ya que todas ellas son viviendas de VPPB o VPPL.

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

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

Riesgos operativos

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

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

Riesgos en materias de índole legal y fiscal

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

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

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales

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

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

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

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

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

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

Como todos los años, en el ejercicio 2021 la Sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la Ley, de la que, una vez más, se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la Compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal

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

Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.

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

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

El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado en abril de 2007 por el Consejo de Administración de Realía, centrado en materias relativas a los Mercados de Valores. El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo Realía, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

El Código Ético fue aprobado por primera vez en noviembre de 2010, habiéndose aprobado una nueva versión del mismo por el Consejo de Administración de la Compañía en su sesión celebrada en abril de 2018, siendo su objetivo establecer los principios, valores y normas de conducta que deben presidir la actuación de las empresas que conforman el Grupo Realía y la de todos sus empleados, y delimitar los criterios de actuación de los directivos y empleados del Grupo Realía. Este Código es de cumplimiento obligado.

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

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

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

El Sistema PRINEX es una solución global de negocio que une la característica de un software de gestión empresarial universal con las ventajas de un ERP diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario. Su

utilidad a la hora de asegurar un comportamiento ético es que permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y esta forma evita realizar negocios con ellos.

30. Hechos posteriores

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

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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

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

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

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

Estas inversiones financieras representan en torno al 36,36% 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 ha iniciado y se espera entre en explotación en el primer semestre de 2023.

La Sociedad matriz Realia Business, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo y que entre sus accionistas más significativos se encuentra la sociedad FCyC, S.L., perteneciente al Grupo FCC y la sociedad Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. con unas participaciones declaradas en CNMV del 50,10% 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 Auditoria 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 2021 se han producido las siguientes alteraciones dentro de su cartera de participaciones financieras:

- Con fecha 16 de febrero de 2021 Realia Business, S.A. adquiere las acciones de Martinsa-Fadesa en la empresa Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2.000, S.L., incrementando su porcentaje de participación en dicha empresa del 33,36% al 66,70%.

Posteriormente, 2 de diciembre, la sociedad modifica sus estatutos de forma que se reduce la necesidad de contar en la Junta con un mínimo de votos del 80% al 50% del capital social para aprobar un acuerdo, así como que el Consejo de Administración adoptará acuerdos con el mínimo de las 5/6 partes, pasando a ser ahora mayoría simple de los concurrentes a la sesión. Estos cambios tienen como consecuencia que Realia Business, S.A., adquiere el control de la sociedad y por tanto pasa a consolidar por el método de integración global.

- En el mes de julio de 2021 el socio único realizó en Guillena Golf, S.A.U. una aportación dineraria por importe de 150 mles/€, para cubrir las pérdidas generadas en el ejercicio 2020 y restablecer el equilibrio patrimonial. Esta operación no ha supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.
- Con fecha 21 de diciembre de 2021 Realia Business, S.A. y Realia Patrimonio, S.L.U. adquieren el 31,01% y el 6,1% respectivamente de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. que representaban la totalidad de la participación de la familia Revilla en dicha sociedad., con ellos, se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 48,79% al 87,76% y conlleva un control del 100%.

3. PERIODO MEDIO DE PAGO PROVEEDORES

A continuación se detalla la información requerida 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 los estados financieros consolidados en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2021
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	67
Ratio de operaciones pagadas	68
Ratio de operaciones pendientes de pago	57
	Miles de euros
Total pagos realizados	53.958
Total pagos pendientes	11.165

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”, “proveedores, empresas del Grupo y Asociadas” 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 los estados financieros consolidados) 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 DE 2021

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2021 de 180,07 millones de euros, un 72,7% mayor al registrado en el mismo periodo de 2020; con un incremento en el área patrimonial 3,5% (81,78 millones de euros en 2021 frente a 79,02 millones de euros en 2020) que se justifica por la reducción del importe de las bonificaciones y ayudas otorgadas mayoritariamente a los comerciantes de los centros comerciales que se han visto afectados por cierres debido al Covid-19 cuyo importe ha ascendido a 1,3 millones de euros (3,4 millones de euros en 2020) en las sociedades del grupo, y a 0,2 millones de euros (0,9 millones de euros en 2020) en las sociedades puesta en equivalencia. En el área de promociones se ha producido un incremento del 312,2 % (94,76 millones de euros en 2021 frente a 22,99 millones de euros en 2020), este incremento se justifica por el incremento de las entregas de nuevas promociones, así como el incremento de entregas de otras promociones iniciadas con anterioridad. Concretamente se han entregado un total de 291 unidades a lo largo de 2021.
- El EBITDA del Grupo Realia (ver APMS punto 6) se ha situado en 65,05 millones de euros que supone una mejora del 25,3% respecto a 2020. Este incremento del Ebitda se basa en la mejora del resultado operativo del área de promoción, así como por una ligera mejoría en el área de patrimonio. También ha contribuido una reducción de costes generales y de estructura.
- Los resultados financieros de 2021 han ascendido a -13,57 millones de euros, frente a los -4,60 millones de euros de 2020. A pesar de la evolución positiva por los menores costes financieros del endeudamiento, la comparativa interanual del resultado se ha visto impactado negativamente porque el cierre de 2020, recogió un ingreso de 8,97 millones de euros como resultado positivo por la aplicación de la NIIF 9 aplicada a la por la novación del préstamo sindicado de Realia Patrimonio. S.L.U. producido es dicho ejercicio, mientras que en 2021, el citado ajuste positivo de 2020, tiene un impacto negativo por importe de 2,08 millones de euros al año.
- El beneficio antes de impuestos, a diciembre de 2021, asciende a 93,51 millones de euros, frente a 7,65 millones de euros en el mismo periodo de 2020 (+1.122,6%). Este notable incremento de beneficio, además de lo expuesto en los bullets anteriores (incremento de ingresos, contención de los gastos, mejora en los resultados operativos...etc) , se justifica también por:
 - 1) Por la variación de dotaciones/aplicaciones de provisiones +17,20 millones de euros (+2,94 millones de euros 2021 frente a -14,26 millones de euros 2020).
 - 2) A la variación en el resultado por la valoración de las inversiones inmobiliarias a valor razonable +62,70 millones de euros (+38,07 millones de euros 2021 frente a -24,63 millones de euros 2020)
 - 3) Mejora del resultado de las sociedades puestas en equivalencia 1,81 millones de euros (+1,34 millones de euros 2021 frente a -0,47 millones de euros 2020) que se debe al menor el impacto del COVID-19 en la explotación del C.C. As Cancelas.
- Consecuentemente, el beneficio después de impuesto atribuible a 31 de diciembre de 2021 asciende a 57,86 millones de euros frente a 2,11 millones de euros en el mismo periodo de 2020 (+2642,2%), cuya justificación, tras los ajustes fiscales derivados del impuesto sobre sociedades, se ha expuesto en los puntos anteriores.

ENDEUDAMIENTO

El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 627,43 millones de euros a 31 de diciembre de 2021, frente a los 577,35 millones de euros del cierre del ejercicio 2020 (+8,7%). Este incremento de deuda obedece principalmente a las siguientes variaciones:

- a) Con fecha 21 diciembre 2021, la sociedad Realia suscribe un préstamo con Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., por importe de 120 millones de euros, por el plazo de un año, prorrogable por un año adicional, devengando un tipo de interés Euribor a 6 meses más 110 puntos básicos. El objeto del mismo fue la financiación parcial de la adquisición del 37,11% de acciones de Hermanos Revilla.
- b) Incremento de 4,5 millones de euros por la integración global de la sociedad Inversiones Inmob. Rusticas y Urbanas 2000, S.L.
- c) Amortización ordinaria y extraordinaria de 61,37 millones de euros del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, S.L.U.
- d) Disminución de las pólizas de crédito dispuestas de Hermanos Revilla por importe de 13,77 millones de euros.

La tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2021 asciende a 52,10 millones de euros, frente a los 74,82 millones de euros a 31 de diciembre de 2020; que se destinarán, junto al cash-flow que se genere; al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, desarrollo de la actividad "Build to Rent" (BTR), la realización de capex de los actuales activos y a la adquisición de nuevos proyectos.

Consecuentemente, a 31 de diciembre de 2021, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 575,33 millones de euros, frente a los 502,53 millones de euros de diciembre 2020 (+14,5%).

:

Con fecha 27 abril de 2020, el Grupo Realia firmó un contrato de novación del contrato de préstamo sindicado de Realia Patrimonio, S.L.U., acordando la modificación de:

- "Margen" - Aplicando 135 puntos básicos cuando el ratio $LTV \geq 50\%$ y 120 puntos básicos si el ratio $LTV < 40\%$. Al cierre de 2021, el margen aplicable era de 120 p.b. al estar en LTV por debajo del 40%
 - Ampliación de la duración hasta el 27 de abril de 2025 (Fecha de vencimiento final).
-
- Al cierre del 2021 el Grupo Realia ha reducido su endeudamiento financiero bancario bruto (sin considerar ajustes de gastos de formalización/valoración de deuda – valoración de derivado e intereses) en 75,14 millones de euros, hasta situarse en 511,19 millones de euros, un 12,82% menos que en el cierre del ejercicio precedente, no obstante ha incrementado su endeudamiento financiero bruto total en 48,45 millones de euros, pasando a ser de 634,78 millones de euros, frente a los 586,33 millones de euros de 2020. Este incremento se debe a la firma del préstamo intragrupo con FCC por importe de 120 Millones de € destinando a la financiación parcial de la compra del 37,11 de Hermanos Revilla, producida en diciembre 2021 y a la integración en global de la participada Inversiones Inmob. Rusticas y Urbanas 2000, S.L.
 - Al cierre de 2021, el Grupo Realia tiene un endeudamiento financiero bancario neto (ver APMS punto 6) de 450,78 millones de euros (incluyendo la valoración de los derivados por 4,68 millones de euros), un 10,30% inferior que al cierre de 2020 que fue de 502,53 millones de euros (incluyendo la valoración de los derivados por 7,93 millones de euros), con un *loan to value* (LTV) (ver APMS punto 6) del 23,1%.
 - El grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 4 de las 5 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio. El importe total cubierto es del 77% del saldo vivo del préstamo; al cierre de 2021 ascendía a 356,5 millones de euros y vencimiento el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. Durante el ejercicio 2021, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto negativo en pérdidas y ganancias de 2,5 millones de euros (0,5 millones de euros positivos en 2020) y negativo en el patrimonio neto de 2,6 millones de euros (0,7 millones positivo en 2020).
 - Los resultados financieros de 2021 han ascendido a -13,57 millones de euros, frente a los -4,60 millones de euros de 2020. A pesar de la evolución positiva por los menores costes financieros del endeudamiento, la comparativa interanual del resultado se ha visto impactado negativamente porque el cierre de 2020, recogió un ingreso de 8,97 millones de euros como resultado positivo por la aplicación de la NIIF 9 aplicada a la por la novación del préstamo

sindicado de Realia Patrimonio. S.L.U. producido es dicho ejercicio, mientras que en 2021, el citado ajuste positivo de 2020, tiene un impacto negativo por importe de 2,08 millones de euros al año.

- El interés medio ponderado de la deuda bruta al cierre de 2021, sin considerar el coste de las coberturas de tipos, se sitúa en el 1,22%, frente al 1,36% de la misma fecha de 2020. El coste medio en diciembre 2021, considerando el coste de las coberturas asciende a 1,58 % (1,79% a diciembre de 2020)

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.523,6 M.€ a diciembre de 2021; frente a los 1.519,6 M.€ de diciembre 2020 (+0,3%), si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2021 (eliminado los activos vendidos y la inversión realizada en el ejercicio 2021), el valor razonable de los activos patrimoniales se hubiera incrementado en un 2,1% (31,6 M. €). Las principales variaciones de los activos patrimoniales son:
 - Activos en renta: Durante 2021 se han vendido activos (no core) de la sociedad Hermanos Revilla cuyo valor razonable a diciembre de 2020 ascendía a 21,8 M €. Eliminando el efecto de la venta la variación de valor hubiera sido del 2,4% frente al 0,9%.
 - Activos en desarrollo: corresponden a 2 nuevos proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) destinados a la actividad Build to Rent (BTR), el incremento del 44% se debe a la inversión por 5 M € realizada en el desarrollo de los dos activos "Build to Rent" (BTR)
 - Suelos pendientes de desarrollo: La disminución en la valoración se debe a la venta de una parcela en 22@ Barcelona cuya valoración a diciembre de 2020 ascendía a 14,9 M €. Eliminando este efecto la variación de valor hubiera sido de +2,2%.
- El valor razonable de los activos en existencias (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 382,1 millones de euros a diciembre de 2021, frente a la valoración de diciembre de 2020 que alcanzó la cifra de 388,4 millones de euros (-1,6%). Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2021 (eliminado las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado), el valor razonable de los activos residenciales se incrementaría un 5,6% (20,4 millones de euros).

Las principales variaciones de los activos residenciales son:

 - Cartera de suelo: Incremento de 35,5 millones de euros en la valoración de suelo de la sociedad Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L., debido a la integración global del 100% en consolidación (participación del 66,7% de la sociedad); adquisición de suelo "parcela 189-B" en Valdebebas (Madrid), cuyo valor razonable es de 10,1 millones de euros; inversión realizada en la cartera de suelo por importe de 2,6 millones de euros y traspaso a promoción en curso por importe de -25,8 millones de euros.
 - Promociones en curso: Incremento por traspaso desde "suelo" por importe de +25,8 millones de euros; inversiones realizadas en las promociones en curso existentes a diciembre 2021 por importe de 4,4 millones de euros, y traspaso desde este epígrafe a producto terminado por importe de -62 millones de euros.
 - Promociones terminadas: Traspaso desde promociones en curso por importe de 62 millones de euros; inversiones realizadas previas a la entrega del producto terminado por importe de 12,8 millones de euros y disminución por la entrega de producto terminado por importe de -92 millones de euros.
- El valor de liquidación neto (NNAV) (ver APMS punto 6), a diciembre de 2021, es de 1.129 millones de euros frente a 1.059 millones a la misma fecha de 2020. En términos unitarios se sitúa en 1,39 euros por acción, un 6,1% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,31 euros por acción.
- El 80% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.523,6 millones de euros) y el 20% (382,1 millones de euros) al negocio residencial.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Las rentas por alquileres de los activos patrimoniales de Realia ascienden a 63,95 M.€ en el ejercicio 2021 (un 35,5% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 5,1% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (60,83 M. €.), y obedece básicamente a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) que inició su explotación en julio 2020; la progresiva recuperación de la actividad económica que ha llevado

asociada una reducción de las ayudas a los arrendatarios por el impacto Covid-19; y al incremento de rentas por actualizaciones de contratos de oficinas.

- El margen bruto del negocio patrimonial se ha incrementado un 1,2% (55,88 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2020 (55,23 M.€), debido al aumento de las rentas del 5,1% y minorado por un incremento en los gastos de explotación originado por una mayor actividad en los inmuebles tras el impacto inicial del Covid 19.

El margen bruto sobre rentas del negocio patrimonial cae un 3,4% fundamentalmente por el incremento de los gastos realizados en los edificios para mantenimiento y adaptaciones por Covid-19 y nuevas demandas de los inquilinos.

- La evolución del negocio patrimonial durante el ejercicio 2021 se ha visto afectado en menor medida respecto al ejercicio 2020, por la crisis sanitaria del Covid-19, pero Realia ha continuado con su política de apoyo a sus clientes, aplicada durante 2020 y contribuyendo al relanzamiento de la actividad económica y comercial de sus arrendatarios, principalmente en Centros Comerciales, que se han visto afectados en mayor o menor medida, dependiendo de la comunidad autónoma donde se ubiquen, por las restricciones para el ejercicio pleno de su actividad económica.

- La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 92,5% al cierre del ejercicio 2021 frente al 93,2% del mismo periodo de 2020. Este ligero descenso es la consecuencia que la crisis sanitaria ha tenido sobre los arrendamientos (menor actividad en los negocios, flex spaces, teletrabajo ...), se espera que la evolución positiva del Covid-19 vaya incrementando la demanda de espacios por parte de nuevos arrendatarios, no obstante están cambiando las relaciones contractuales con los inquilinos en lo relativo a la flexibilidad de los espacios, duración contractual y prestaciones de los edificios.

- En 2021 no se ha producido ninguna nueva adquisición de activos patrimoniales en renta, sin embargo se ha producido la venta de un suelo terciario con una edificabilidad de 9.200 m², ubicado en el distrito 22@ de Barcelona por 18,5 millones de euros, así como la venta de activos (no core) de la sociedad Revilla, por importe total de 23,1 millones de euros y con una edificabilidad sobre rasante de 5.867 m². La superficie bruta alquilable del grupo Realia, tras esas enajenaciones asciende a 400.959 m² de activos de uso terciario y 9.973 m² de activos de uso residencial. La valoración al cierre de 2021 de los activos patrimoniales, incluyendo 142.668 m² edificables de suelo alcanzó la cifra de 1.523,6 millones de euros y que respecto la misma fecha de 2020, en términos homogéneos (like for like) ha supuesto un incremento del 2,1%.

- Se ha trabajado en actualizar nuestros edificios, modernizando sus prestaciones (Eficiencia energéticas, zonas de Hospitality, servicios comunes, instalaciones, gimnasios...), así como la adecuación de espacios alquilables para las nuevas modalidades de demanda (co-working, Flexible space....) todo ello con el objetivo de estar en la vanguardia de las demandas más actualizadas de nuestros actuales y futuros los clientes. El importe destinado a capex en nuestros edificios ha ascendido a 2,6 millones de euros.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Esta actividad se realiza principalmente través de la matriz Realia Business, S.A. Los datos conjuntos de esta actividad son:

- A 31 de diciembre de 2021 se han entregado 291 unidades por un importe de 94,12 M. €, frente a las 99 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2020 por importe de 21,12 M.€. Destacar las entregas de nuevas promociones "Realia Parque del Ensanche I", "Valdebebas Único", "Brisas de Son Dameto" y "Essencia de Sabadell" donde conjuntamente se han entregado 208 unidades por importe de 80,43 M.€. El resto de las entregas se han producido en otras promociones, destacando las entregas en la promoción "Hato Verde V" y "Altos de Santa Barbara" que han supuesto la entrega de 52 unidades por importe de 10,03 M.€.

- Realia cuenta, a diciembre de 2021, con un stock de 321 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (70 de ellas vendidas o señaladas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

- La cartera de suelo del Grupo Realia, al cierre de 2021, asciende a 6.946.216 m² de superficie bruta en sus distintos estadios de consolidación urbanística, y con una edificabilidad estimada de 1.752.340 m² edificables.

- A diciembre 2021 el valor razonable de los suelos, promociones en curso y producto terminado que configuran el importe del epígrafe de existencias alcanza el valor de 379,6 millones de euros. Se ha valorado por TINSA, bajo la metodología RICS.

DATOS BURSÁTILES

Los principales parámetros bursátiles de la Sociedad dominante Realia Business, S.A. de 2021 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2021(€/ acción)	0,796
Cotización al cierre 2020 (€/ acción)	0,680
Variación de cotización (%)	17,1%
Capitalización bursátil al cierre 2021(€)	652,9 M.€.
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,80
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,62
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,71
Efectivo medio diario negociado (€)	83 miles €
Volumen medio diario de contratación (acciones)	119 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 2019	3.434.241	3.277
Adquisiciones	5.742.228	4.249
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

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2021 es de 0,82 €/acción (0,82 €/acción en 2020). El número de acciones en autocartera representa el 1,119% del total.

5. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Las previsiones macroeconómicas para 2021, no se han visto cumplidas y la recuperación económica se ha ralentizado. Durante 2021 se ha producido la vacunación masiva en España, y a pesar de las sucesivas olas, el impacto del Covid 19, sigue siendo incierto, pero se va viendo con mayor optimismo y junto con la llegada de los Fondos Europeos puedan contribuir a la pronta y rápida recuperación del PIB a niveles precovid. Se ha estimado que en 2022 se alcance el 5,6% de crecimiento del PIB. De consolidarse las perspectivas descritas anteriormente, su impacto en el sector inmobiliario lo podemos resumir en:

a) Mantenimiento de la demanda de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha e iniciar nuevos proyectos. Existe un riesgo elevado por la crisis de "las materias primas" y del "mercado laboral de la construcción", que de seguir manteniéndose, implicará un importante incremento en los costes de producción, con su correspondiente repercusión en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales.

b) La evolución del mercado seguirá 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.

c) Continuará el endurecimiento, hasta casi la desaparición de la financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del promotor.

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

e) Consolidación de otros agentes financieros 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.

f) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las rentas tiendan a la baja debido a varios factores: 1) Mayor parque de vivienda en alquiler con nuevos proyectos BTR y nuevas políticas de desarrollo en vivienda social en alquiler y 2) Aparición de normas regulatorias encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler.

g) 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 puede ir las tendencias del futuro, y que previsiblemente cambien los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El impacto es diferente según hablemos de oficinas o locales y centros comerciales: 1) las rentas se mantendrán en oficinas y con ligera tendencia a la baja en centros comerciales y locales muy ligadas a las expectativas de recuperación del consumo 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce...) y 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares). Toda esta problemática descrita hará 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.

h) 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 y de empleo.

Dada la sólida estructura financiera del Grupo, la tipología de activos que posee y su capacidad de generar flujos de caja, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica y/o sanitaria que afectara al negocio, puede ser asumida con su posición de tesorería e incluso podría acudir al mercado financiero o de capitales y obtener recursos que cubrieran dicha eventualidad.

Con todo ello, y dentro del orden interno con la estabilidad accionarial y financiera del Grupo Realia, se trabajará en la línea de:

- 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, así como a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda y el escenario macro de la economía española que son vitales para el desarrollo de la actividad promotora.
- 2) 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, siendo ajeno a las vicisitudes de los mercados financieros.
- 3) Adquisición de nuevos activos y/o suelos con recorrido de valor, bien por la gestión o por el mercado así como continuar con la gestión de su banco actual de suelo.
- 4) Continuidad y desarrollo de la nueva actividad de promociones destinadas al alquiler, donde se desarrollará otras 2 nuevas promociones con (195 viviendas), siendo posible la adquisición o desarrollo de nuevos suelos con el mismo objetivo de viviendas residenciales en alquiler.
- 5) Apoyar a sus sociedades filiales patrimoniales para adecuar sus edificios y su negocio a las nuevas tendencias del mercado de oficinas y centros comerciales.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establezcan para cada mercado en el que operan, su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.

- Las áreas de negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

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

Riesgos financieros

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

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

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

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo Realía Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente, tras el acuerdo alcanzado con el deudor por venta de suelo que la sociedad tenía en 2020 por importe de 8.188 miles de euros y que la compañía tenía deteriorado en su totalidad, no hay créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo se incrementó en 2020 por la incertidumbre del Covid-19, durante el ejercicio 2021 el Grupo ha continuado apoyando a los arrendatarios pero en menor medida que el ejercicio anterior. En algunos casos las restricciones para el desarrollo de actividad, sobre todo comercial, ha hecho que sea necesario continuar con ayudas a los clientes o conceder moratorias en los pagos. Respecto a las ayudas a los arrendatarios otorgadas por todas las sociedades del grupo han ascendido a 1,3 millones de euros (3,4 millones de euros en 2020) todas estas ayudas han sido soportadas con cargo a resultados de los ejercicios 2021 y 2020. Adicionalmente, en las sociedades puesta en equivalencia las ayudas otorgadas han ascendido a 0,2 millones de euros (0,9 millones en 2020). Por lo que respecta a las moratorias, estas se encuentran recogidas en el epígrafe de clientes y han ascendido a 0,9 millones de euros una vez deducido los riesgos de cobro estimados (0,9 millones de euros en 2020) y se irán cobrando en función de los acuerdos firmados con los clientes.

El saldo de clientes impagados ha disminuido respecto de 2020, ejercicio en el cual se incrementó de manera significativa consecuencia del impacto del COVID 19, pasando a ser de 1,4 millones de euros al cierre de 2021, frente a 1,7 millones de euros en 2020.

La evolución de este riesgo de crédito estará estrechamente relacionado con la del COVID 19 y la recuperación del PIB, consumo y empleo que permitan a los clientes hacer frente a sus compromisos contractuales.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 4 de las 5 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realía Patrimonio, S.L.U. por importe de 465.189 millones de euros. El importe total cubierto es del 77% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2021 ascendía a 356.524 miles de euros (a 2020 ascendía a 370.980 miles de euros) y el vencimiento es el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

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

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

Durante el ejercicio 2021, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto negativo en pérdidas y

ganancias de 2.526 miles de euros y negativo en el patrimonio neto de 2.621 miles de euros.

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	2021	%	2020	%
Deuda a tipo de interés fijo	380.114	60%	370.980	70%
Deuda a tipo de interés variable	254.665	40%	155.581	30%
Total Deuda Financiera (*)	634.779	100%	526.561	100%

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

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

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

Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)	Millones €	
	2021	
	+1%	-0,25%
Gasto financiero al coste medio	-1,1	-
Variación en cobertura	-	-
Impacto en Resultado:	-	-
Impacto en Patrimonio	5,51	-0.54

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

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

Riesgo de liquidez

El sistema financiero global se caracteriza por el elevado nivel de liquidez que aporta. Si lo analizamos en el sector inmobiliario vemos que esa liquidez también es muy elevada, pero solo para proyectos con bajo nivel de riesgo comercial y para promotores que acrediten solvencia financiera, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy superiores. La aparición del Covid-19 ha supuesto un endurecimiento en la financiación de los proyectos inmobiliarios para los promotores, lo que ha puesto en dificultades algunos proyectos, pues las entidades financieras exigen un mayor nivel de preventas, así como un menor importe de disposición y un análisis más exigente del riesgo de la sociedad promotora.

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

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

Asimismo, al cierre de 2021 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 259.569 miles de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 154 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 111 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 43 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 52 millones de euros, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de

nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento, así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2021 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo, más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 575.327 miles de euros (502.530 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2021	Diciembre 2020
Entidades de crédito y otros pasivos financieros		
Préstamos garantía hipotecaria	465.189	526.561
Sindicado	465.189	526.561
Préstamos bilaterales	169.590	59.769
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(14.066)	(18.274)
Intereses	2.035	1.363
Derivados	4.675	7.933
Endeudamiento financiero bruto	627.423	577.352
Tesorería y equivalentes	52.096	74.822
Endeudamiento financiero neto	575.327	502.530

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

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	30,2%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	4,6

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2021 es positivo por importe de 259.569 miles de euros (en 2020 fue positivo por importe de 355.678 miles de euros).

Otros Riesgos: Riesgo de Mercado derivado del Covid-19

La pandemia ocasionada por el COVID 19 y su evolución a través de las sucesivas olas y los distintos programas de vacunación, han afectado en mayor o menor medida a todas las regiones españolas, y por ende al sector inmobiliario en la medida que esa pandemia influye en las actividades de sus empresas/clientes, y que la demanda de espacios puede verse afectada por las medidas necesarias para paliar los efectos del Covid-19; también han aparecido figuras tales como el teletrabajo, el @comerce, que impactan directamente en las actividades productivas, y que junto a la evolución del empleo, el ahorro y diversas las medidas fiscales, pueden condicionar nuestro sector de arrendamientos y eso mismo puede pasar a la demanda de viviendas y al precio de las mismas, pues la evolución del empleo, la confianza de los inversores, etc..., junto a las subidas salariales, falta de mano de obra y "crisis de suministros" pueden influir en el precio final o en el margen del promotor.

Ante estas perspectivas y viendo lo que ha ocurrido en el sector inmobiliario a lo largo de 2021, se espera que en 2022 se produzca:

a) Mantenimiento de la demanda de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha e iniciar nuevos proyectos, no obstante, existe un riesgo elevado por la crisis de "las materias primas" y del "mercado laboral de la construcción", que de seguir manteniéndose, implicará un importante incremento en los costes de producción, con su correspondiente repercusión en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales.

b) 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.

c) Endurecimiento, hasta casi la desaparición de la financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del promotor.

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

e) Consolidación de otros agentes financieros 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.

f) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las rentas tiendan a la baja debido a varios factores: 1) Mayor parque de vivienda en alquiler con nuevos proyectos BTR y nuevas políticas de desarrollo en vivienda social en alquiler y 2) Aparición de normas regulatorias encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler.

g) 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 puede ir las tendencias del futuro, y que previsiblemente cambien los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El impacto es diferente según hablemos de oficinas o locales y centros comerciales: 1) las rentas se mantendrán en oficinas y con ligera tendencia a la baja en centros comerciales y locales muy ligadas a las expectativas de recuperación del consumo 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce....) y 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares). Toda esta problemática descrita hará 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.

h) 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 y de empleo.

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 debe optimizar la gestión de sus activos para satisfacer las nuevas demandas de sus arrendatarios y las exigencias derivadas del Covid-19. 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), 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, no obstante los actuales desarrollos que tiene en explotación y en desarrollo no deben verse afectados por estos cambios ya que todas ellas son viviendas de VPPB o VPPL.

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

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

6. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (APMS)

Para cumplir con las Directrices del ESMA sobre APMS, se presenta esta información adicional que favorecerá la comparabilidad, fiabilidad y comprensión de su información financiera. El Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (NIIF), así como ciertas Medidas Alternativas de Rendimiento que proporcionan información financiera adicional útil a la hora de evaluar su rendimiento y que son utilizadas en la toma de decisiones financieras y para evaluar el rendimiento del Grupo. A continuación, se expone esa información adicional de los indicadores recogidos en el presente informe de gestión.

EBITDA

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

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

EBITDA	miles de euros	
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:	2021	2020
+ Resultado de explotación	67.677	37.352
+ Dotación amortización	292	303
- Variación provisiones tráfico	2.914	-14.262
	65.055	51.917

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO:

El Grupo define endeudamiento financiero bancario neto como la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más la valoración de derivados, excluyendo de éstos deuda financiera las que no tienen origen bancario como deudas con empresa del grupo, fianzas, dividendos y deudas por proveedores de inmovilizado menos el saldo de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El endeudamiento financiero neto bancario es un indicador financiero utilizado por inversores, Analistas financieros, agencias de rating, acreedores y otras partes para determinar la posición de endeudamiento de una compañía

Endeudamiento Financiera Neto Bancario	miles de euros	
Datos balance de situación	2021	2020
+ Deudas entidades de crédito no corrientes	497.123	528.061
+ Derivados	2.289	5.530
+ Deudas entidades de crédito corrientes	1.083	41.358
+ Derivados	2.386	2.403
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	52.096	74.822
	450.785	502.530

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

Endeudamiento Financiero sin origen bancario	miles de euros	
Datos balance de situación	2021	2020
+ Deudas financieras con empresas del Grupo	120.040	-
+ Deudas financieras con terceros	4.502	-
+ Otras Deudas (proveedores de inmovilizado, fianzas...)	5.151	3.528
	129.693	3.528

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:

<i>Net Net Asset Value (NNAV)</i>	millones de euros	
	2021	2020
Patrimonio neto atribuido a dominante	1.104,11	1.035,75
+ Plusvalías netas de inmovilizado material	4,10	2,07
+ Plusvalías netas de existencias	21,39	21,62
	1.129,60	1.059,44

LOAN TO VALUE (LTV):

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

Con origen bancario:

<i>Loan to Value (LTV)</i>	miles de euros	
Cociente entre	2021	2020
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) bancario	450.785	502.530
GAV Valor de reposición de activos	1.952.425	1.954.162
	23,1%	25,7%

Total deuda financiera:

<i>Loan to Value (LTV)</i>	miles de euros	
Cociente entre	2021	2020
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) total	580.478	506.058
GAV Valor de reposición de activos	1.952.425	1.954.162
	29,7%	25,9%

GAV (Valor de Liquidación):

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

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

<u>Valoración expertos independientes</u>			
		millones de euros	
GAV. Valor de Reposición		2021	2020
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB		1.582,73	1.578,21
Valor de tasación de activos TINSA		369,69	375,96
		1.952,42	1.954,16
- Costes de transacción		millones de euros	
		2021	2020
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB		46,74	46,25
		46,74	46,25
GAV. Valor de Liquidación.		millones de euros	
		2021	2020
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB		1.535,99	1.531,96
Valor de tasación de activos TINSA		369,69	375,96
	Total	1.905,68	1.907,91
<u>Conciliación con Cuentas Anuales Consolidadas</u>			
		millones de euros	
GAV. Valor de Liquidación.		2021	2020
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB (1)		1.535,99	1.531,96
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación		-51,45	-52,40
- Valoración de inmovilizado material (autoconsumo)		-7,40	-6,90
- Valoración de existencias R Ellis		-9,90	-9,90
+ Valor contable de Anticipos de inversiones inmobiliarias no valorados		1,54	1,36
Valor de mercado Inversiones Inmobiliarias Cuentas Anuales del Grupo (Nota 10)		1.468,78	1.464,12
Valor de tasación de activos de promoción TINSA (2)		369,69	375,96
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación		-	-17,84
- Valoración existencias R Ellis		9,90	9,90
Valor de mercado de Existencias Cuentas Anuales del Grupo (Nota 13)		379,59	368,01
	Total GAV. Valor de Liquidación (1+2)	1.905,68	1.907,91

7. POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

8. HECHOS POSTERIORES

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

9. INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe de Gobierno Corporativo 2021, que ha elaborado la sociedad y que se ha anexoado en el informe de gestión de los estados financieros consolidados de Realía Business, S.A. y que forma parte de este informe de gestión.

ANEXO I:

Ejercicio 2021

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (c)	
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	66,70%	20.179	20	34.492	(137)
SERVICIOS INDICE, SA	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,50%	2.074	4.160	(54)	27
VALAISE, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	9.010	910	8.087	173
REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	118.781	90.000	69.906	17.958
REALIA CONTESTI, S.R.L (b)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.404	3.997	(602)	62
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	119	4	115	(418)
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	32,56%	157.995	54.881	189.963	35.774
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U..	Arrendamiento	16,44%	69.019	54.881	189.963	35.774
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	PLANIGESA, S.A.	Arrendamiento	51,00%	57.600	54.881	189.963	35.774
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	BOANE 2003, S.A.U.	Arrendamiento	4,76%	8.414	54.881	189.963	35.774
BOANE 2003, S.A.U. (a)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	HERMANOS REVILLA, S.A.	Arrendamiento	100,00%	19.913	7.961	1.178	21
PLANIGESA, S.A. (a)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	76,00%	44.564	46.878	26.313	192

(a) Sociedades pertenecientes al Grupo Planigesa

(b) El capital social de la sociedad Realia Contesti, S.R.L. es de 15.428 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(c) Incluido el resultado del ejercicio 2021.

(*) Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

ANEXO I:

Ejercicio 2020

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (c)	
REALIA BUSINESS PORTUGAL UNIPessoal LDA. (d)	Avda. Libertade, 249 (Lisboa)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	-	-	-	14
SERVICIOS INDICE, SA	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,50%	2.060	4.160	(81)	(152)
VALAISE, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	9.010	910	7.920	(211)
REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	118.781	90.000	53.712	16.370
REALIA CONTESTI, S.R.L. (b)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.387	3.997	(610)	35
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	(122)	4	383	(248)
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	10,04%	37.940	54.881	163.416	19.732
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	PLANIGESA, S.A.	Arrendamiento	51,00%	57.600	54.881	163.416	19.732
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	BOANE 2003, S.A.U.	Arrendamiento	4,76%	8.414	54.881	163.416	19.732
BOANE 2003, S.A.U. (a)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	HERMANOS REVILLA, S.A.	Arrendamiento	100,00%	13.913	7.961	1.190	743
PLANIGESA, S.A. (a)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	76,00%	44.564	46.878	26.135	6.875

(a) Sociedades pertenecientes al Grupo Planigesa

(b) El capital social de la sociedad Realia Contesti, S.R.L. es de 15.428 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(c) Incluido el resultado del ejercicio 2020.

(d) La sociedad Realia Business Portugal Unipessoal LDA ha sido liquidada el 3 de diciembre de 2020. El resultado antes de impuestos comprende el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 3 de diciembre de 2020.

(*) Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

ANEXO II:

Ejercicio 2021

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (d)	
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	48.351	3.244

(d) Incluido el resultado de 2021

(*) Sociedad Auditada por Ernst & Young, S.L.

Ejercicio 2020

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (d)	
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.	C/ Ayala,3 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	33,36%	11.548	20	34.595	(27)
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	47.558	2.187

(d) Incluido el resultado de 2020

(*) Sociedad Auditada por Ernst & Young, S.L.

Anexo III: Detalle Comunidad de Bienes.

Ejercicio 2021

Nombre	Cifra de Negocios Global	% Participación	Sociedad en la que se integra
CB: Comunidad de Bienes Turó del Mar	2.391	50,00%	Realia Business, S.A.

Ejercicio 2020

Nombre	Cifra de Negocios Global	% Participación	Sociedad en la que se integra
CB: Comunidad de Bienes Turó del Mar	1.414	50,00%	Realia Business, S.A.