

# **Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes**

Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

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

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Miles de euros)

ACTIVO	31/12/2020	31/12/2019		31/12/2020	31/12/2019
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO (Nota 16):</b>		
Activos intangibles (Nota 8)	78	77	Capital social	196.864	196.864
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	2.309	2.468	Prima de emisión	528.492	528.492
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	1.464.118	1.483.546	Reservas	317.618	272.757
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	48.602	50.283	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(7.526)	(3.277)
Activos financieros no corrientes (Nota 14.2)	11.500	-	Ajustes por valoración	(1.810)	(2.490)
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	116.709	115.044	Resultado del ejercicio atribuible a la Dominante	2.113	44.877
Otros activos no corrientes (Nota 14.3)	9.784	9.207	<b>Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante</b>	<b>1.035.751</b>	<b>1.037.223</b>
<b>Total activo no corriente</b>	<b>1.653.100</b>	<b>1.660.625</b>	<b>Intereses minoritarios (Nota 17)</b>	<b>238.033</b>	<b>243.128</b>
			<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>1.273.784</b>	<b>1.280.351</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
			Provisiones no corrientes (Nota 18)	12.034	11.636
			Pasivos financieros no corrientes: (Nota 19)		
			Deudas con entidades de crédito	528.061	559.511
			Derivados	5.530	6.900
			Otros pasivos financieros no corrientes	11	30
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	172.262	173.470
			Otros pasivos no corrientes (Nota 20.a)	17.096	16.705
			<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>734.994</b>	<b>768.252</b>
			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			Provisiones corrientes (Nota 18)	379	909
Existencias (Nota 13)	339.373	342.960	Pasivos financieros corrientes: (Nota 19)		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14.1)			Deudas con entidades de crédito	41.358	27.331
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.914	5.859	Derivados	2.403	2.553
Otros deudores	5.136	4.388	Otros pasivos financieros corrientes	3.517	4.831
Activos por impuesto corriente (Nota 21)	4.659	5.331	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20.b)		
Otros activos financieros corrientes (Nota 14.2)	4.848	20.276	Proveedores	14.043	13.566
Otros activos corrientes (Nota 14.3)	4.885	4.664	Otros acreedores	21.409	20.589
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	74.822	75.895	Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	591	623
<b>Total activo corriente</b>	<b>440.637</b>	<b>459.373</b>	Otros pasivos corrientes (Nota 20.d)	1.259	993
			<b>Total pasivo corriente</b>	<b>84.959</b>	<b>71.395</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.093.737</b>	<b>2.119.998</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.093.737</b>	<b>2.119.998</b>

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 2020.

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020**

(Miles de euros)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23.a)	85.893	76.104
Otros ingresos de explotación (Nota 23.b)	18.394	18.805
Exceso de provisiones	149	-
Variación de existencias de productos terminados o en curso (Nota 13)	12.977	26.871
Aprovisionamientos (Nota 23.c)	(31.313)	(38.816)
Gastos de personal (Nota 23.d)	(5.477)	(6.478)
Otros gastos de explotación (Nota 23.c)	(28.431)	(29.073)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 23.j)	(14.411)	11.521
Resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias (Nota 10)	-	2.121
Dotación a la amortización (Notas 8 y 9)	(303)	(327)
Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado (Notas 8 y 9)	(6)	(75)
Otros resultados	(120)	(3)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>37.352</b>	<b>60.650</b>
<b>RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Notas 4.y, 10 y 23.f)</b>	<b>(24.627)</b>	<b>30.772</b>
Ingresos financieros (Nota 23.g)	10.610	1.188
Gastos financieros (Nota 23.g)	(15.741)	(15.633)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros (Nota 23.g)	524	432
Diferencias de cambio (Nota 23.g)	-	428
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 23.g y 23.i)	-	110
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(4.607)</b>	<b>(13.475)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11 y 23.e)	(472)	2.555
Pérdidas por deterioro	2	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>7.648</b>	<b>80.502</b>
Impuestos sobre beneficios (Nota 21)	(1.596)	(20.322)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>6.052</b>	<b>60.180</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>6.052</b>	<b>60.180</b>
<b>Atribuible a:</b>		
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 23.h)</b>	<b>2.113</b>	<b>44.877</b>
<b>Intereses minoritarios (Nota 17)</b>	<b>3.939</b>	<b>15.303</b>
<b>Beneficio por acción:</b>		
<b>De operaciones continuadas € / acción</b>		
<b>Básico</b>	<b>0,003</b>	<b>0,055</b>
<b>Diluido</b>	<b>0,003</b>	<b>0,055</b>

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 2020.

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

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020**

(Miles de euros)

	2020	2019
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)</b>	<b>6.052</b>	<b>60.180</b>
<i>Otro resultado global que podrá ser reclasificado a la cuenta de pérdidas y ganancias en ejercicios posteriores:</i>		
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo	(1.641)	(6.509)
Diferencias de conversión	(61)	(87)
Efecto impositivo	410	1.627
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>	<b>(1.292)</b>	<b>(4.969)</b>
<b>TRANSFERENCIA A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		
Por cobertura de flujos de efectivo	2.629	2.698
Diferencias de conversión	-	(428)
Efecto impositivo	(657)	(674)
<b>Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>1.972</b>	<b>1.596</b>
<i>Otro resultado global que no se reclasificará a la cuenta de pérdidas y ganancias en ejercicios posteriores:</i>		
Revalorizaciones de activos		-
Efecto impositivo		-
		-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>6.732</b>	<b>56.807</b>
<b>a) Atribuidos a la Sociedad Dominante</b>	<b>2.793</b>	<b>41.504</b>
<b>b) Atribuidos a intereses minoritarios</b>	<b>3.939</b>	<b>15.303</b>

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 2020.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020**

(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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>196.864</b>	<b>528.492</b>	<b>(143.692)</b>	<b>(1.566)</b>	<b>376.388</b>	<b>(3.109)</b>	<b>(1.075)</b>	<b>5.067</b>	<b>40.159</b>	<b>997.528</b>	<b>235.978</b>	<b>1.233.506</b>
<b>Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	-	-	-	-	-	(2.858)	(515)	-	44.877	41.504	15.303	56.807
Distribución del resultado 2018:												
A reservas	-	-	5.110	-	35.049	-	-	-	(40.159)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.123)	(2.123)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.030)	(6.030)
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	(90)	-	(4)	-	-	-	-	(94)	-	(94)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(1.711)	-	-	-	-	-	(1.711)	-	(1.711)
Otros movimientos	-	-	-	-	(4)	-	-	-	-	(4)	-	(4)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>196.864</b>	<b>528.492</b>	<b>(138.672)</b>	<b>(3.277)</b>	<b>411.429</b>	<b>(5.967)</b>	<b>(1.590)</b>	<b>5.067</b>	<b>44.877</b>	<b>1.037.223</b>	<b>243.128</b>	<b>1.280.351</b>
<b>Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	-	-	-	-	-	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)
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>196.864</b>	<b>528.492</b>	<b>(135.336)</b>	<b>(7.526)</b>	<b>452.954</b>	<b>(5.226)</b>	<b>(1.651)</b>	<b>5.067</b>	<b>2.113</b>	<b>1.035.751</b>	<b>238.033</b>	<b>1.273.784</b>

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 2020.

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020**

(Miles de euros)

	2020	2019
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>7.648</b>	<b>80.502</b>
<b>Ajustes del resultado</b>	<b>44.395</b>	<b>(33.142)</b>
a) Amortización del inmovilizado (Notas 8 y 9)	303	327
b) Otros ajustes del resultado	44.092	(33.469)
1. Variación de valor inversiones inmobiliarias (Nota 23.f)	24.627	(30.772)
2. Variación de provisiones y otras correcciones valorativas por deterioro (Nota 23.j)	14.411	(11.521)
3. Ingresos financieros (Nota 23.g)	(10.610)	(1.188)
4. Gastos financieros (Nota 23.g)	15.741	15.633
5. Resultados entidades método de la participación	472	(2.555)
6. Otros	(549)	(3.066)
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>(11.560)</b>	<b>3.665</b>
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes (Notas 13 y 14)	(13.122)	(7.453)
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 20)	1.562	11.118
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(2.854)</b>	<b>(6.449)</b>
a) Cobro de dividendos (Nota 11)	1.210	1.683
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(4.085)	(8.194)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	21	62
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>37.629</b>	<b>44.576</b>
<b>Pago por inversiones:</b>	<b>(8.102)</b>	<b>(30.438)</b>
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	(7.490)	(29.220)
c) Otros activos financieros	(612)	(1.218)
<b>Cobros por desinversiones:</b>	<b>439</b>	<b>16.812</b>
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	404	264
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	-	2.153
c) Otros activos financieros (Nota 14.2)	35	14.395
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>	<b>3.105</b>	<b>5.522</b>
a) Cobros de intereses (Nota 14.2)	258	5.017
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	2.847	505
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN</b>	<b>(4.558)</b>	<b>(8.104)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>	<b>(4.249)</b>	<b>(1.805)</b>
a) Emisión (Nota 16)	-	(94)
c) Adquisición (Nota 16)	(4.249)	(1.711)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>	<b>(10.332)</b>	<b>(25.498)</b>
a) Emisión	9.816	21.832
b) Devolución y amortización	(20.148)	(47.330)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio (Nota 17)</b>	<b>(8.107)</b>	<b>(8.153)</b>
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>(11.448)</b>	<b>(12.609)</b>
a) Pagos de intereses	(11.751)	(13.151)
b) Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación	303	542
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(34.136)</b>	<b>(48.065)</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS</b>	<b>(8)</b>	<b>(10)</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>(1.073)</b>	<b>(11.603)</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>75.895</b>	<b>87.498</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>74.822</b>	<b>75.895</b>

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 2020.

# Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

## **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 2020, dichas actividades se han desarrollado en España, Portugal 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 Nº40, 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 2020, 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 24 de febrero de 2021.

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 2020 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 2020 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 2019, 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 2 de junio de 2020. Los estados financieros consolidados del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2020, 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 2020 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 2020 (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 2020 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**

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social que ha generado esta situación, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25

de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

Como consecuencia de los efectos de esta pandemia, en el ejercicio 2020 el Grupo Realia Business ha presentado los siguientes impactos:

- Estimación de cuentas a cobrar: el Grupo ha registrado un deterioro de los saldos de clientes impagados ligados principalmente a la actividad comercial (locales y Centros Comerciales) por importe de 904 miles de euros como consecuencia de la crisis sanitaria del Covid-19. Para realizar este cálculo, se ha tenido en cuenta los importes impagados por 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 del cierre de actividad durante los estados de alarma por el Covid-19. Estas ayudas han ascendido a un importe de 3,4 millones de euros en las sociedades del Grupo Realia.
- Valoración de inversiones inmobiliarias: el experto independiente ha realizado las valoraciones considerando los impactos causados por el Covid-19 y las restricciones relativas a la actividad comercial. El impacto en la valoración por estos motivos ascendió a cierre del ejercicio a 24.627 miles de euros.
- Valoración de existencias: El Grupo ha recogido las estimaciones de los principales impactos de esta situación derivada del Covid-19 (Nota 13), a través de las valoraciones realizadas de las existencias por un experto independiente. Dichas valoraciones han supuesto que la Sociedad haya registrado deterioros de terrenos y solares por importe de 13.805 miles de euros y de obra en curso por importe de 1.575 miles de euros. Asimismo, el valorador dada las circunstancias excepcionales derivadas de la pandemia global del Covid-19 considera que existe una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor razonable de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, 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 Realia 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 el ejercicio 2020 y 2019 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 Realia 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 Realia (formado por Realia Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2020 y 2019 han sido las siguientes:

##### *Entradas al perímetro de consolidación*

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se ha producido ninguna entrada al perímetro de consolidación del Grupo Realia.

##### *Salidas del perímetro de consolidación*

- Ejercicio 2020:

En la Junta General Universal de Realia 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.

- Ejercicio 2019:

En el mes de febrero 2019 se aprobó la liquidación de la sociedad "Realia Polska Inwestycje", al haber finalizado el objeto de su actividad y no tener más activos para desarrollar promoción inmobiliaria en Polonia. La liquidación de la sociedad se hizo efectiva el 31 de diciembre de 2019. La salida del perímetro no tuvo impacto significativo puesto que estaba totalmente provisionada.

Con fecha 10 de abril de 2019 se produjo la salida del perímetro de consolidación de la sociedad asociada "Ronda Norte Denia, S.L."; tras el acuerdo celebrado en la Junta General de disolución y la adjudicación a los socios en base a su porcentaje en la sociedad.

#### **h) Fechas de cierre del ejercicio**

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

#### **i) Comparación de la información**

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2019 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de

diciembre de 2020.

**j) Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

**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 2019.

**3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2020 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	2020
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(9.751)
<b>Total</b>	<b>(9.751)</b>

Durante el ejercicio 2020 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 2020 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:

	<b>Coefficientes de Amortización</b>
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 periodo de arrendamiento con el mismo criterio que los ingresos. Los pagos contingentes se reconocen como ingresos en el periodo 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 traspasa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

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

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de "Promociones en curso de ciclo largo" a "Promociones

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

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

El valor en libros de las existencias del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2020, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

A 31 de diciembre de 2019, Tinsa determinó el valor razonable de los activos a diciembre 2019 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales, siguiendo el acuerdo del Consejo de Administración por el que se cambia la metodología de valoración ECO a RICS (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 precedentes 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 2020 mantiene 9.176.469 acciones propias cuyo coste de adquisición asciende a 7.526 miles de euros (0,82 €/acción) y al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante mantuvo 3.434.241 acciones propias cuyo coste de adquisición ascendía a 3.277 miles de euros (0,95 €/acción). Durante el ejercicio 2020 ha adquirido 5.742.228 acciones propias mientras que en el ejercicio 2019 se adquirieron 1.971.339 acciones propias. (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 2020 y 2019 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 2020 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	
	2020	2019
Existencias (Nota 13)	251.071	282.773
<b>Total activos corrientes</b>	<b>251.071</b>	<b>282.773</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.130	6.050
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>1.130</b>	<b>6.050</b>

#### 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 2020 y 2019 han ascendido a 17.958 y 17.444 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. Durante el ejercicio 2020 no se ha producido ningún resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2019 el importe registrado correspondía a la devolución, por parte del Ayuntamiento de Madrid, de los importes pagados en concepto de IIVTNU de las fincas vendidas del edificio de La Vaguada tras la resolución del Tribunal Superior de Justicia de Madrid al estimar finalmente las reclamaciones y recursos presentados por la Sociedad en las que se solicitaba la devolución por ingresos indebidos de dichos impuestos.

### **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 2019, excepto por las siguientes normas, interpretaciones y modificaciones que se han aplicado por primera vez en este ejercicio.

<b>Norma, interpretación o modificación</b>	<b>Fecha de aplicación en la UE</b>
Versión revisada del Marco conceptual de las NIIF	1 enero 2020
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 – Definición de material	1 enero 2020
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reforma al tipo de interés de referencia	1 enero 2020
Modificación a la NIIF 16 Concesiones de rentas relacionadas con el Covid-19	1 junio 2020

### **Modificación a la NIIF 16 Concesiones de rentas relacionadas con el Covid-19**

En abril de 2020 el IASB publicó un documento educativo en el que se aclaró el tratamiento de concesiones/bonificaciones, aplicadas a los arrendatarios, por la situación de excepcionalidad ocasionada por el Covid-19. Tal y como aclara el IASB, este tipo de concesiones/bonificaciones podrán ser tratadas como un cambio de alcance del contrato de arrendamiento y, por tanto, una modificación de contrato.

Esta nueva orientación ha concluido sobre el tratamiento contable de las dos posibles situaciones en las que se puede encontrar un arrendador:

- ***Bonificaciones futuras pactadas para periodos futuros:*** En esta situación el arrendador atenderá a la NIIF 16 y podrá linealizar las bonificaciones futuras pactadas con el arrendatario.

El impacto del Grupo para esta situación ascendió a 228 miles de euros a 31 de diciembre de 2020.

- ***Bonificaciones o concesiones de rentas pasadas:*** En esta situación, el arrendador puede reconocer un impacto en el resultado del ejercicio por los importes bonificados, tal y como recoge la NIIF 9 o bien realizar el mismo ejercicio que en la situación anterior.

El grupo ha decidido aplicar la NIIF 9 para esta situación y el impacto de esta política contable ascendió a 3.369 miles de euros a 31 de diciembre de 2020.

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

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

Norma, interpretación o modificación	Fecha de publicación diario oficial UE	Fecha de aplicación en la UE	Fecha de aplicación del IASB
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguro – diferimiento de la NIIF 9	16 diciembre 2020	1 enero 2021	1 enero 2021
NIIF 17 – Contratos de seguro	Pendiente	Pendiente	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"> <li>- NIIF 3 Combinaciones de negocios</li> <li>- NIC 16 Propiedad planta y equipo</li> <li>- NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes</li> <li>- Mejoras anuales 2018 - 2020</li> </ul>	Pendiente	Pendiente	1 enero 2022
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16: Reforma al tipo de interés de referencia – fase 2	14 enero 2021	1 enero 2021	1 enero 2021

**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:

	2020	2019
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	2.113	44.877
Número medio ponderado de acciones en circulación	813.437.923	818.376.123
Beneficio básico por acción (euros)	0,003	0,055

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 2019; 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 2020 y 2019 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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Ingresos:</b>								
Ventas externas (1)	25.274	14.634	79.013	82.396	-	-	104.287	97.030
Ventas entre segmentos	1.934	1.916	3	3	(1.937)	(1.919)	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>27.208</b>	<b>16.550</b>	<b>79.016</b>	<b>82.399</b>	<b>(1.937)</b>	<b>(1.919)</b>	<b>104.287</b>	<b>97.030</b>
<b>Resultados:</b>								
Resultado de explotación-	(12.123)	6.924	49.475	53.726	-	-	37.352	60.650
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	-	10	(24.627)	30.762	-	-	(24.627)	30.772
Resultado financiero	280	683	(4.887)	(14.158)	-	-	(4.607)	(13.475)
Participación del resultado en empresas asociadas	(7)	(8)	(465)	2.563	-	-	(472)	2.555
Pérdidas netas por deterioro	1	-	1	-	-	-	2	-
Resultado antes de impuestos	<b>(11.849)</b>	<b>7.609</b>	<b>19.497</b>	<b>72.893</b>	-	-	<b>7.648</b>	<b>80.502</b>
Impuesto sobre Beneficios	3.443	(2.770)	(5.039)	(17.552)	-	-	(1.596)	(20.322)
Intereses minoritarios	(75)	(53)	4.014	15.356	-	-	3.939	15.303
Resultado de segmento	(8.331)	4.892	10.444	39.985	-	-	2.113	44.877

- (1) Los ingresos del segmento "Patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias que no fueron objeto de aplicación de la NIC 40 a valor razonable (véase Nota 4.y) y 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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Otra información:</b>								
Adiciones de activos fijos	106	96	5.249	32.449	-	-	5.355	32.545
Amortizaciones	(116)	(121)	(187)	(206)	-	-	(303)	(327)
Deterioros reconocidos en resultados:								
Inversiones Inmobiliarias	1	-	1	-	-	-	2	-
Existencias y otros activos	(12.848)	18.670	(829)	-	-	-	(13.677)	18.670
<b>Estado de situación financiera:</b>								
Activo-								
Activo por segmentos	512.654	524.474	1.568.215	1.579.767	(35.734)	(34.526)	2.045.135	2.069.715
Participaciones en empresas Asociadas	11.900	11.907	36.702	38.376	-	-	48.602	50.283
<b>Activo total consolidado</b>	<b>524.554</b>	<b>536.381</b>	<b>1.604.917</b>	<b>1.618.143</b>	<b>(35.734)</b>	<b>(34.526)</b>	<b>2.093.737</b>	<b>2.119.998</b>
Pasivo y Patrimonio Neto								
Patrimonio Neto por segmentos	475.300	487.953	807.494	801.407	(9.010)	(9.009)	1.273.784	1.280.351
Resto de pasivo por segmentos	49.254	48.428	797.423	816.736	(26.724)	(25.517)	819.953	839.647
<b>Pasivo y Patrimonio Neto total consolidado</b>	<b>524.554</b>	<b>536.381</b>	<b>1.604.917</b>	<b>1.618.143</b>	<b>(35.734)</b>	<b>(34.526)</b>	<b>2.093.737</b>	<b>2.119.998</b>

*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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
España	104.287	97.030	1.653.100	1.660.625	2.090.268	2.116.084	5.355	32.545
Portugal	-	-	-	-	-	418	-	-
Resto	-	-	-	-	3.469	3.496	-	-
	<b>104.287</b>	<b>97.030</b>	<b>1.653.100</b>	<b>1.660.625</b>	<b>2.093.737</b>	<b>2.119.998</b>	<b>5.355</b>	<b>32.545</b>

## 8. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2020 y 2019 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
	Otros Activos Intangibles
<b>Coste:</b>	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>878</b>
Adiciones	59
Bajas	(1)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>936</b>
Adiciones	27
Bajas	-
Traspasos	1
Variación perímetro	(3)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>961</b>
<b>Amortización acumulada:</b>	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>(823)</b>
Dotaciones	(37)
Bajas	1
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>(859)</b>
Dotaciones	(27)
Bajas	-
Variación perímetro	3
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>(883)</b>
<b>Activo intangible neto:</b>	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>77</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>78</b>

El saldo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, el Grupo ha dotado gastos por amortización por activos intangibles por importes de 27 y 37 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 2020 y 2019 ascienden a un importe de 698 y 662 miles de euros respectivamente.

## 9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Construcciones Uso Propio, Planta y Equipo	Otro Inmovilizado	Total
<b>Coste:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>2.392</b>	<b>4.625</b>	<b>7.017</b>
Adiciones	95	20	115
Retiros	(119)	(466)	(585)
Trasposos y otros (Nota 10)	(359)	(15)	(374)
Impacto NIIF 16 (Nota 5)	41	-	41
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>2.050</b>	<b>4.164</b>	<b>6.214</b>
Adiciones	49	80	129
Retiros	(47)	(43)	(90)
Trasposos y otros (Nota 10)	(3)	2	(1)
Variación perímetro	-	(64)	(64)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>2.049</b>	<b>4.139</b>	<b>6.188</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>(542)</b>	<b>(3.376)</b>	<b>(3.918)</b>
Dotaciones	(78)	(212)	(290)
Retiros	65	449	514
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>(555)</b>	<b>(3.139)</b>	<b>(3.694)</b>
Dotaciones	(66)	(210)	(276)
Retiros	41	36	77
Trasposos	-	1	1
Variación perímetro	-	64	64
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>(580)</b>	<b>(3.248)</b>	<b>(3.828)</b>
<b>Pérdidas por deterioro:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>(52)</b>	-	<b>(52)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>(52)</b>	-	<b>(52)</b>
Dotaciones	1	-	1
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>(51)</b>	-	<b>(51)</b>
<b>Activo material neto:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>1.443</b>	<b>1.025</b>	<b>2.468</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>1.418</b>	<b>891</b>	<b>2.309</b>

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 1.167 y 1.185 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 y 2019 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 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 2019).

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 2020 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 6.896 miles de euros (6.896 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Durante los ejercicios 2020 y 2019, el Grupo ha dotado gastos por amortización de inmovilizado material por importe de 276 y 290 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 2020 y 2019 ascienden a un importe de 1.734 y 1.716 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 2020 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 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipos	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>1.420.597</b>	<b>1.737</b>	<b>1.422.334</b>
Adiciones	1.731	30.640	32.371
Retiros	(23)	-	(23)
Trasposos	2.002	(1.629)	373
Cambios de Valor Razonable (*)	28.108	383	28.491
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>1.452.415</b>	<b>31.131</b>	<b>1.483.546</b>
Adiciones	612	4.592	5.204
Retiros	(5)	-	(5)
Trasposos	22.371	(22.371)	-
Cambios de Valor Razonable	(24.581)	(46)	(24.627)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>1.450.812</b>	<b>13.306</b>	<b>1.464.118</b>
<b>Inversiones inmobiliarias:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1.452.415	31.131	1.483.546
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1.450.812	13.306	1.464.118

\* En el saldo del epígrafe "Resultado variación valor inversiones inmobiliarias" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, se incluían 2.281 miles de euros que corresponden a plusvalías reconocidas en el ejercicio 2019 por ventas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2017, tras obtener resoluciones administrativas favorables y no tener que realizar el pago de IIVTNU. Este importe no tenía reflejo en la línea "Cambios de valor razonable" del cuadro anterior. (Ver Notas 18 y 23.f)

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 2020 asciende a un gasto de 24.627 miles de euros (un ingreso de 28.491 miles de euros en 2019), 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).

### Inmuebles para arrendamiento

Las adiciones y trasposos más significativas del ejercicio 2020 y 2019 corresponden a las siguientes operaciones:

- La filial Hermanos Revilla, S.A. ha activado 365 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios (393 miles de euros en el ejercicio 2019) 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. Durante el ejercicio 2019 se activaron 1.601 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.
- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 247 miles de euros el presente ejercicio (1.337 miles de euros en el ejercicio 2019) por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Realía Patrimonio 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. ha traspasado 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 los ejercicios 2020 y 2019, no se han producido 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 2020 y 2019 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, estos proyectos se espera que se inicie la construcción en el ejercicio 2021. También se adquirió una promoción en curso de 85 viviendas con protección pública (VPPB) destinadas al alquiler y que al cierre de 2019 se encontraban finalizadas a la espera de la obtención de la licencia de primera ocupación. En junio de 2020 se inició su comercialización, encontrándose arrendada al cierre del ejercicio 56 viviendas (66% de la promoción). La inversión total realizada durante el ejercicio 2020 ha ascendido a 1.437 miles de euros (25.117 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). Durante el ejercicio 2020 se ha traspasado a inmuebles para arrendamiento por importe de 16.090 miles de euros debido a la terminación de las obras de construcción de las viviendas mencionado anteriormente.
- Realia Patrimonio, S.L.U. ha activado 1.120 miles de euros de los cuales corresponden 167 miles de euros a anticipos (1.584 y 167 miles de euros, respectivamente a 31 de diciembre de 2019), principalmente se han realizado obras de mejoras en Torre Porta Fira (548 miles de euros) y CC Plaza Nueva (146 miles de euros).
- La filial Hermanos Revilla, S.A., ha activado 2.036 miles de euros (3.939 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad, de los cuales, tras su finalización, ha procedido a traspasar a inmuebles para arrendamiento 4.451 miles de euros, que principalmente corresponden 2.370 miles de euros a la finalización de las obras de adecuación del edificio Albasanz, 12 y 1.253 miles de euros a las obras ejecutadas en Salvador de Madariaga,1.

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 2020 y 2019 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 2020 y 2019, calculado en función de valoraciones realizadas por, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.464.118 y 1.483.546 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 91,7% 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 2020 han sido 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

(1) Ponderada por valor de los activos

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio 2019 fueron las siguientes:

	Renta media bruta actual	Exit Yield (1)	TIR (1)	ERV
Oficinas	18,7 €/m2/mes	4,8%	6,8%	19,8 €/m2/mes
Centros comerciales	11,2 €/m2/mes	6,9%	8,9%	12,9 €/m2/mes
Otros activos	16,0 €/m2/mes	5,2%	6,8%	19,7 €/m2/mes

(1) Ponderada por valor de los activos

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

	Miles de Euros			
	2020		2019	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(45.219)	(33.914)	(43.730)	(32.798)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	50.490	37.868	49.400	37.050

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			
	2020		2019	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	113.987	85.490	104.510	78.383
Disminución de un 10% del ERV	(115.129)	(86.347)	(103.740)	(77.805)

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

	Miles de Euros			
	2020		2019	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(23.005)	(17.254)	(23.260)	(17.445)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	23.581	17.686	24.490	18.368

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	
	2020	2019
Oficinas	(10.890)	35.111
Centros comerciales	(12.270)	(7.038)
Otros activos	(1.467)	417
	<b>(24.627)</b>	<b>28.491</b>

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 2020 y 2019 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:

	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
<b>Total activos valorados a valor razonable</b>	<b>1.464.118</b>

	2019
Valoraciones a valor razonable recurrentes	
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	1.117.744
Centros Comerciales	307.112
Otros activos	33.190
Residenciales (1)	25.500
<b>Total activos valorados a valor razonable</b>	<b>1.483.546</b>

(1) Incluye un activo residencial cuya explotación se ha iniciado en 2020, valorado en 16.000 y 15.200 miles de euros en 2020 y 2019 respectivamente.

Durante el ejercicio 2020, ni el 2019, 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 <sup>2</sup> Alquilerables S/R		% Ocupación	
	2020	2019	2020	2019
Madrid (1)	260.688	250.713	93,97	93,99
Barcelona	32.325	32.325	99,76	97,70
Logroño	40.544	40.544	100	100
Sevilla (2)	8.735	8.735	95,13	96
Guadalajara	32.507	32.507	77,58	81,39
Resto	16.831	16.808	74,87	78,16
	<b>391.630</b>	<b>381.632</b>	<b>92,92</b>	<b>93,22</b>

(1) Incluye un activo residencial en explotación.

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

(3) No incluye m2 alquilerables 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 <sup>2</sup> Alquilerables S/R		% Usos	
	2020	2019	2020	2019
Oficinas	226.860	226.858	57,93	59,44
Comercial	111.540	111.517	28,48	29,22
Residencial	9.973	-	2,55	-
Otros (1)	43.257	43.257	11,04	11,33
	<b>391.630</b>	<b>381.632</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

(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 2020 y 2019 a 78.377 y 79.661 miles de euros aproximadamente (véanse Notas 23.a y 23.b) y los gastos de explotación operativos directamente relacionados con la actividad ascendieron a 23.781 y 24.517 miles de euros, aproximadamente.

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

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	2020	2019	2020	2019
Realia Patrimonio	830.675	841.930	523.392	542.804
<b>Total inversiones con carga hipotecaria</b>	<b>830.675</b>	<b>841.930</b>	<b>523.392</b>	<b>542.804</b>

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020 y 2019 presenta el siguiente detalle, por sociedad:

	Miles de Euros	
	2020	2019
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	36.702	38.376
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	11.900	11.907
	<b>48.602</b>	<b>50.283</b>

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 2020 y 2019, la valoración de las inversiones inmobiliarias en las sociedades integradas por el método de la participación, al 50% asciende a 52.400 y 54.000 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, a su porcentaje de participación al 31 de diciembre de 2020 y 2019, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.f, asciende a 17.842 y 18.192 miles de euros respectivamente.

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

	Miles de euros			
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
<b>SalDOS a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>37.497</b>	<b>11.915</b>	<b>154</b>	<b>49.566</b>
Dividendos	-1.683	-	-	-1.683
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	2.562	-8	1	2.555
Otros	-	-	-155	-155
<b>SalDOS a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>38.376</b>	<b>11.907</b>	<b>-</b>	<b>50.283</b>
Dividendos	-1.209	-	-	-1.209
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	-465	-7	-	-472
<b>SalDOS a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>36.702</b>	<b>11.900</b>	<b>-</b>	<b>48.602</b>

Durante los ejercicios 2020 y 2019, no se han producido variaciones de los porcentajes de dominio.

La Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.A., ha repartido en el ejercicio 2020, dividendos a su accionista Realía Patrimonio, S.A.U., por importe de 1.209 miles de euros (1.683 miles de euros a 31 de diciembre 2019).

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 2020 y 2019 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 2020:

	Miles de euros		
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Total
<b>Estado de situación financiera:</b>			
Activos no corrientes	36.658	285	36.943
Activos corrientes	1.896	18.043	19.939
<b>Total Activo</b>	<b>38.554</b>	<b>18.328</b>	<b>56.882</b>
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
<b>Total Pasivo</b>	<b>38.554</b>	<b>18.328</b>	<b>56.882</b>
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias:</b>			
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.

#### A cierre del ejercicio 2019:

	Miles de euros			Total
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	
<b>Estado de situación financiera:</b>				
Activos no corrientes	36.475	282	-	36.757
Activos corrientes	2.303	18.048	-	20.351
<b>Total Activo</b>	<b>38.778</b>	<b>18.330</b>	-	<b>57.108</b>
Patrimonio Neto	24.618	11.554	-	36.172
Pasivos no corrientes	1.085	2.084	-	3.169
Pasivos corrientes	13.075	4.692	-	17.767
<b>Total Pasivo</b>	<b>38.778</b>	<b>18.330</b>	-	<b>57.108</b>
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias:</b>				
Ingresos	6.364	-	-	6.364
Resultado de explotación	2.439	(6)	(2)	2.431
Resultado antes de impuestos	2.280	(11)	-	2.269
Resultado del ejercicio (1)	1.710	(8)	-	1.702

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

## 12. Negocios de gestión conjunta

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

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

Las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, de la Comunidad de Bienes (incluida en el Anexo III), que se integran en los estados financieros consolidados del Grupo Realia, afectados de su % de participación, son las que se relacionan a continuación:

	Miles de euros	
	100 % CB	
	2020	2019
Importe neto de la cifra de negocios	1.414	3.684
Resultado de Explotación	14	384
Ingresos Financieros	-	-
Activos no corrientes	1	1
Activos corrientes	5.240	6.445
Tesorería	203	332
Pasivos corrientes - financieros	5.087	5.946
Pasivos corrientes - resto	337	445

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 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 2020 y 2019, mayoritariamente de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2020			2019		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	659.722	(445.554)	214.168	660.269	(431.893)	228.376
Materiales diversos	7	-	7	6	-	6
Obras en curso de construcción de ciclo corto	60.081	(4.734)	55.347	34.629	(4.475)	30.154
Obras en curso de construcción de ciclo largo	62.645	(25.742)	36.903	78.837	(24.440)	54.397
Edificios construidos	39.863	(7.408)	32.455	36.157	(9.111)	27.046
Anticipos a proveedores	493	-	493	2.981	-	2.981
	<b>822.811</b>	<b>(483.438)</b>	<b>339.373</b>	<b>812.879</b>	<b>(469.919)</b>	<b>342.960</b>

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, calculado en función de las valoraciones realizadas en 2020 y 2019 por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 368.013 y 373.401 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 se ha registrado un deterioro por importe de 13.677 miles de euros (reversión neta de 18.670 miles de euros en el ejercicio 2019).

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, Tinsa ha determinado el valor razonable de los activos a diciembre de 2020 y 2019 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales, siguiendo el acuerdo del Consejo de Administración por el que se cambia la metodología de valoración ECO a RICS (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.

En cualquier caso, el valorador ha tenido en cuenta en la valoración realizada el impacto de la pandemia en la determinación del valor razonable, penalizando las variables utilizadas (plazos, tasa, precios....), no obstante, dado que la valoración se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, y sin precedentes, de reducida movilidad y escasa actividad motivadas por la pandemia global del COVID-19, manifiesta una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor Razonable de los inmuebles valorados.

Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

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 2020 es el siguiente:

(MM €)	Fluctuación tipo Actualización		Fluctuación de Precio Productos Finales			
	-1%	+1%	-1%	+1%	-5%	+5%
Variación del Valor de Cartera	11,8	(11,0)	(9,1)	9,3	(45,6)	45,6

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>681.189</b>	-	<b>74.338</b>	<b>48.493</b>	<b>5</b>	<b>804.025</b>
Diferencias de conversión	(284)	-	(19)	-	-	(303)
Variaciones en el tipo de cambio	-	-	-	-	-	-
Adiciones	1.648	5.704	11.220	-	8	18.580
Bajas	-	-	(61)	(12.336)	(7)	(12.404)
Trasposos	(22.284)	28.925	(6.641)	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>660.269</b>	<b>34.629</b>	<b>78.837</b>	<b>36.157</b>	<b>6</b>	<b>809.898</b>
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	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>659.722</b>	<b>60.081</b>	<b>62.645</b>	<b>39.863</b>	<b>7</b>	<b>822.318</b>

#### Terrenos y solares y Promociones en curso

Con la aparición de la crisis sanitaria, durante el ejercicio 2020, el Grupo no ha puesto en marcha comercialmente nuevas promociones, aunque se ha seguido trabajado 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.

Se ha traspasado 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 ha traspasado desde "Obras en curso de ciclo corto" a "Edificios Construidos" una promoción en Palma de Mallorca por importe de 20.865 miles de euros. En el ejercicio 2019, se realizaron traspasos de "Terrenos y Solares" a "Obras en curso de ciclo corto" por importe de 21.850 miles de euros.

Las adiciones más importantes en curso de ciclo corto realizadas durante 2020 corresponden al desarrollo de las promociones inmobiliarias que el Grupo tiene en marcha y que han supuesto una inversión de 16.838 miles, siendo las más significativas en Esencia de Sabadell y Son Dameto. Por la parte de las promociones de ciclo largo, las adiciones más significativas se han dado en Parque del Ensanche y Valdebebas. Durante el ejercicio 2019, las adiciones correspondían al desarrollo de las promociones inmobiliarias que el Grupo puso en marcha por importe de 16.924 miles de euros tras subasta pública.

#### Anticipos a proveedores

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Realia Business, S.A.:		
Valdebebas	473	2.963
El Molar	18	18
Otros	2	-
<b>Total compra de suelos</b>	<b>493</b>	<b>2.981</b>

Los anticipos a proveedores de 2020 y 2019 corresponden básicamente a gastos de urbanización girados por la Junta de Compensación de Valdebebas. Durante este ejercicio, la Junta de Compensación de Valdebebas ha realizado la venta del suelo de uso comercial lo que se ha materializado en una rebaja de los anticipos registrados.

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 2020 y 2019 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 2020 existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 4.683 miles de euros, y que sirven de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realia Patrimonio con el “sindicado” por importe de 3.169 miles de euros (véase Nota 19). Al 31 de diciembre de 2019, existían activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable ascendía a 4.891 miles de euros, que servían de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realia Patrimonio con el “sindicado” por importe de 3.287 miles de euros (véase Nota 19).

### Deterioros de existencias

Los movimientos que han afectado a los deterioros de las existencias en los ejercicios 2020 y 2019 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Saldo inicial	(469.919)	(488.816)
Dotaciones netas terrenos (Nota 23.j)	(13.805)	(6.655)
Aplicaciones/reversiones netas promoción en curso y terminados (Nota 23.j)	128	25.325
Variaciones por diferencias de conversión	156	227
<b>Saldo final</b>	<b>(483.438)</b>	<b>(469.919)</b>

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	
	2020	2019
Cientes	5.978	5.407
Cientes impagados	1.713	442
Cientes - efectos impagados	8.202	8.207
Cientes de dudoso cobro	426	350
Deterioro de clientes	(9.405)	(8.554)
Deudores diversos	5.061	4.184
Deterioros de deudores	(682)	(654)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)	757	865
Activos por impuestos corrientes (Nota 21)	4.659	5.331
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>16.709</b>	<b>15.578</b>

El saldo de “Clientes” al cierre del ejercicio 2020 corresponde principalmente a facturas pendientes de emitir por las sociedades patrimoniales por la linealización de las carencias y bonificaciones de los contratos de alquiler por importe de 5.569 miles de euros (4.297 miles de euros en el ejercicio 2019), 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 2020 y 2019 la Sociedad dominante ha recuperado créditos comerciales por 65 miles de euros que habían sido provisionados como dudoso cobro.

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 2020 y 2019, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2020		2019	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	11.500	4.474	-	15.964
Otros	-	374	-	4.312
<b>Total otros activos financieros</b>	<b>11.500</b>	<b>4.848</b>	-	<b>20.276</b>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los activos financieros no corrientes recogen los siguientes créditos:

- A 31 de diciembre de 2020, El Grupo tiene registrado un saldo de 11.500 miles de euros en concepto de un crédito concedido por la sociedad Realía Patrimonio a su filial As Cancelas Siglo XXI, S.L. En 2019 este crédito estaba registrado en corriente, pero en 2020 se ha reclasificado a no corriente al ser renovado con fecha 20 de diciembre de 2020 con un vencimiento el 31 de enero de 2022. Dicho crédito devenga un tipo de interés de mercado.

Respecto de los activos financieros corrientes, dentro del epígrafe “Créditos”, de los ejercicios 2020 y 2019 por importe de 4.474 miles de euros y 15.964 miles de euros, respectivamente, se recogen:

- Créditos e intereses pendientes de pago que la Sociedad Dominante tiene concedido a la sociedad asociada Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L., que asciende a 4.465 miles de euros (4.462 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). Dicho préstamo vencía en marzo del 2020 y ha sido renovado tácitamente por un año más.
- La partida de Otros activos financieros recogía a 31 de diciembre de 2019 principalmente el importe de las imposiciones a corto plazo depositadas en el banco y que correspondían al cobro anticipado de clientes de la promoción las Brisas de Son Dameto por importe de 3.230 miles de euros. Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha realizado entregas de viviendas por lo que su saldo se ha traspasado al epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

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 4.885 y 4.664 miles de euros en los ejercicios 2020 y 2019, 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 2020 y 2019 ascienden a 9.784 y 9.207 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	
	2020	2019
Depósitos disponibles a corto plazo con Entidades de crédito	400	431
Tesorería y cuentas corrientes	74.422	75.464
<b>Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>74.822</b>	<b>75.895</b>

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 existen importes pignorados de la sociedad participada Realía Patrimonio, S.L.U. por importe 27.479 y 27.598 miles de euros respectivamente.

## 16. Patrimonio Neto

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020, según las participaciones declaradas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV) son los siguientes:

Accionistas	% Participación
Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.	36,35%
FC y C , S.L.U. (filial 100% FCC, S.A.)	36,98%
Resto	26,67%
	<b>100%</b>

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, por tanto, tendría control efectivo, directo e indirecto, de Realía Business, S.A. del 63,77%.

Con fecha 30 de junio de 2020, tiene lugar en México una operación de fusión inversa entre Control Empresarial de Capitales S.A. de CV 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.

A 31 de diciembre del ejercicio 2019 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
Inversora de Carso, S.A. de Capital Variable	33,85%
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	34,34%
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (indirecto)	2,58%
Resto	29,23%
	<b>100%</b>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 0,68 y 0,64 euros por acción, respectivamente (0,93 y 0,90 euros por acción, respectivamente a 31 de diciembre de 2019).

### **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 2020 (528.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

## 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 2020, la reserva legal asciende a 22.709 miles de euros (22.375 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), no encontrándose totalmente constituida.

### Otras reservas

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.876 y 262.680 miles de euros respectivamente (43.876 y 262.686 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

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 2019).

Adicionalmente, existen "Resultados negativos de ejercicios anteriores" por importe negativo de 464.601 miles de euros (467.609 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

### Reserva en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	2020	2019
Realía Business, S.A. y ajustes de consolidación	18.432	17.327
Subgrupo Planigesa	153.313	145.812
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(16)	(14)
Realía Polska SP ZOO	-	(430)
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	14.991	13.638
Realía Contesti, S.R.L.	1.589	1.503
Servicios Índice, S.A.	(1)	-
Realía Patrimonio, S.L.U.	264.434	233.598
Valaise, S.L.U.	212	(4)
Guillena Golf, S.L.U.	-	(1)
<b>Total</b>	<b>452.954</b>	<b>411.429</b>

Se incluye en 2020 y 2019 dentro de las reservas en sociedades consolidadas el importe de 360.230 y 337.028 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 2020 y 2019 han sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles de Euros
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>1.462.902</b>	<b>1.566</b>
Adquisiciones	1.971.339	1.711
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>3.434.241</b>	<b>3.277</b>
Adquisiciones	5.742.228	4.249
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>9.176.469</b>	<b>7.526</b>

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2020 es de 0,82 €/acción y 2019 fue de 0,95 €/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
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>235.978</b>
Variaciones del perímetro (Nota 2.g)	-
Distribución de dividendos	(8.153)
Resultado del ejercicio 2019	15.303
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>243.128</b>
Variaciones del perímetro (Nota 2.g)	-
Distribución de dividendos	(9.033)
Resultado del ejercicio 2020	3.939
Otros movimientos	(1)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>238.033</b>

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, los "Intereses minoritarios", por sociedad, son los siguientes:

	Miles de euros	
	2020	2019
Subgrupo Planiges	236.014	241.034
Servicios Índice, S.A.	2.019	2.094
<b>Saldo final</b>	<b>238.033</b>	<b>243.128</b>

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	
		2020	2019
Nozar, S.A.	Servicios Índice, S.A.	39,92%	39,92%
Ecohabitavia, S.L.U.	Planiges, S.A.	23,48%	23,48%

## 18. Provisiones

### Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>3.284</b>	<b>1.032</b>	<b>4.316</b>
Dotaciones	-	8.668	8.668
Aplicaciones/ reversiones	(1.124)	(266)	(1.390)
Traspasos	42	-	42
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>2.202</b>	<b>9.434</b>	<b>11.636</b>
Dotaciones	-	853	853
Aplicaciones/ reversiones	-	(149)	(149)
Traspasos	(306)	-	(306)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>1.896</b>	<b>10.138</b>	<b>12.034</b>

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

Durante el ejercicio 2020 no se han aplicado importes en concepto de garantías mientras que en el ejercicio 2019 se aplicaron 1.124 miles de euros.

Del concepto de otras provisiones, durante el ejercicio 2020 el Grupo ha dotado y ha revertido por importe de 853 y 149 miles de euros respectivamente (8.668 y 266 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2019); de estas adiciones 690 miles de euros 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, registrándolo en el epígrafe de “Variación de provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (47 miles de euros y 219 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2019) (Nota 23.j), en cuanto a las reversiones por 149 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 2020 las provisiones corrientes incluyen, fundamentalmente, provisiones por garantías al corto plazo por importe de 379 miles de euros. A 31 de diciembre de 2019 las provisiones corrientes ascendían a 909 miles de euros. En el ejercicio 2019, la provisión por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de la venta del edificio de “Los Cubos” en 2017 que había sido reclamado por el Grupo, se resolvió de manera satisfactoria por lo que se revertió la provisión registrada en 2018 por importe de 2.281 miles de euros (Ver nota 23.f).

Durante el ejercicio 2020 en provisiones por garantías por gastos postventa se ha procedido a traspasar un total de 306 miles de euros a provisiones por garantías no corrientes y se han revertido 836 miles de euros.

Durante el ejercicio 2019 en provisiones por garantías por gastos de postventa se procedió a traspasar un total de 42 miles de euros a provisiones por garantías no corrientes, se revertieron 53 miles de euros y se dotó un total de 26 miles de euros.

## 19. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2020	2019
<b>No corrientes:</b>		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	545.622	567.269
(Gastos de formalización)	(8.942)	(7.758)
(Ajustes de valoración NIIF 9)	(8.619)	-
Derivados	5.530	6.900
Otros	11	30
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes</b>	<b>533.602</b>	<b>566.441</b>
<b>Corrientes:</b>		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	40.708	27.926
(Gastos de formalización)	(364)	(2.330)
(Ajustes de valoración NIIF 9)	(349)	-
Intereses	1.363	1.735
Derivados	2.403	2.553
Proveedores inmovilizado	1.901	4.021
Otros	1.616	810
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes</b>	<b>47.278</b>	<b>34.715</b>
<b>Total</b>	<b>580.880</b>	<b>601.156</b>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las deudas con entidades financieras clasificadas por las garantías prestadas tienen la siguiente composición:

Tipos de garantías	Miles de Euros			
	2020		2019	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Personal y otras garantías	68.000	59.769	68.000	49.104
Sindicado Patrimonio <sup>(1)</sup>	526.561	526.561	546.091	546.091
Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9	(18.274)	(18.274)	(10.088)	(10.088)
Intereses de deudas corrientes	-	1.363	-	1.735
<b>Endeudamiento financiero bruto bancario</b>	<b>576.287</b>	<b>569.419</b>	<b>604.003</b>	<b>586.842</b>
Derivados	7.933	7.933	9.453	9.453
<b>Total endeudamiento financiero bruto bancario</b>	<b>584.220</b>	<b>577.352</b>	<b>613.456</b>	<b>596.295</b>

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

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle es el siguiente:

Préstamos y Créditos Corrientes y No Corrientes	Miles de Euros	
	2020	2019
Sindicado Patrimonio	526.561	546.091
Préstamo y crédito bilateral	59.769	49.104
Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9	(18.274)	(10.088)
Intereses	1.363	1.735
Derivados	7.933	9.453
<b>Total</b>	<b>577.352</b>	<b>596.295</b>

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

	Miles de Euros	
	2020	2019
2020	-	29.661
2021	42.071	37.438
2022	41.984	24.589
2023	23.920	23.920
2024 y siguientes	479.718	481.322
Gastos formalización y ajustes valoración NIIF 9	(18.274)	(10.088)
Derivados	7.933	9.453
	<b>577.352</b>	<b>596.295</b>

Al 31 de diciembre de 2020 los gastos de formalización de deuda (9.306 miles de euros) y los ajustes de valoración (8.968 miles de euros) derivados de la aplicación de la NIIF 9 en la novación en abril de 2020 del préstamo sindicado de Realía Patrimonio, se presentan minorando el saldo de "Préstamos y otras deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" en el estado de situación financiera adjunto y ascienden en su totalidad a 18.274 miles de euros (10.088 miles de euros en 2019).

#### **Préstamos sindicados – Patrimonio en renta**

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

Con fecha 27 de abril de 2020, suscribió una novación modificativa no extintiva del citado préstamo prorrogando el vencimiento hasta el 27 de abril de 2025 y renegociando una reducción del margen aplicable al tipo de referencia para el cálculo de los intereses y ratificando las garantías actuales. Como consecuencia de esta novación, el tipo de interés aplicable es el Euribor más un margen variable en función del ratio de "Loan to Value" en un rango entre 120 y 190 p.b, manteniéndose el resto de condiciones del préstamo. Actualmente es de aplicación un margen diferencial de 135 puntos básicos.

A 31 de diciembre de 2020 el saldo pendiente del citado préstamo sindicado es de 526.561 miles de euros (546.091 miles de euros a 2019), sin considerar ajustes de valoración de NIIF 9 ni gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo por importe de 18.255 miles de euros y los intereses devengados por importe de 1.311 miles de euros.

Como garantías de la financiación sindicada, así como las obligaciones derivadas de los contratos de cobertura ligados al préstamo, se constituyeron garantías hipotecarias sobre inversiones inmobiliarias como establece la Nota 10, 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 (RCSD igual o superior a 1,10x) y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios ("Loan to Value" o LTV inferior al 60%). A 31 de diciembre de 2020 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 nominal actual por importe de 370.979 miles de euros. No obstante según la cláusula 6ª de novación del préstamo firmada el 27 de abril de 2020, Realía Patrimonio 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

El Grupo ha realizado el denominado “test del 10%” de acuerdo a NIIF 9, asumiendo que no existe 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 son sustancialmente diferentes.

El Grupo ha ajustado 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 ha ajustado 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 ha sido de 10.348 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe “Ingresos financieros” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada (ver nota 23.g).

### **Préstamos bilaterales de patrimonio**

La sociedad Hermanos Revilla, S.A. tiene a 31 de diciembre de 2020 concedidas pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 68.000 miles de euros (68.000 miles de euros a 2019), de los que se encuentran dispuestos en 59.769 miles de euros (49.104 miles de euros a cierre de ejercicio 2019). El vencimiento de los préstamos bilaterales se producirá durante los años 2021-2024 y el coste medio a 31 de diciembre de 2020 es del 1,35%.

### **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 2020 así como su desglose de vencimiento de los valores nominales se presenta a continuación:

Miles de euros	Valoración	Nocionales	Vencimientos nominales			
			2021	2022	2023	2024
I.R.S. + Floor	7.933	370.979	14.456	15.575	16.736	324.212

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, Realía Patrimonio 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 2.403 miles de euros para el ejercicio 2021 y el resto, es decir 5.530 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 tests 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 2020, la Sociedad ha reconocido como resultado financiero positivo por la parte cuya cobertura no es eficaz un importe de 524 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 2020 es negativo por importe de 5.226 miles de euros netos de impuestos. Durante el ejercicio 2020 se ha traspasado a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe negativo de 2.637 miles de euros por efecto de la cobertura del tipo de interés, de los cuales se han liquidado 2.164 miles de euros del ejercicio 2020 y 473 miles de euros del ejercicio 2019. 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 Derivados de Cobertura	-	7.933	-	-
	-	<b>7.933</b>	-	-

Durante el ejercicio 2020 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 bancario durante los ejercicios 2020 y 2019;

	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
<b>Total pasivos por actividades de financiación</b>	<b>596.295</b>	<b>(10.294)</b>	<b>(8.649)</b>	<b>577.352</b>

En el Estado de flujos de efectivo a 31 de diciembre de 2020 se refleja en el punto de cobros y pagos por instrumento de pasivo financieros el importe -38 miles de euros correspondiente a pasivos financieros que no son con entidades bancarias.

	31 de diciembre de 2018	Flujos de efectivo	Otros	31 de diciembre de 2019
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	586.547	6.223	(33.259)	559.511
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	23.327	(31.702)	35.706	27.331
Derivados a largo plazo	3.466	-	3.434	6.900
Derivados a corto plazo	2.613	-	(60)	2.553
<b>Total pasivos por actividades de financiación</b>	<b>615.953</b>	<b>(25.479)</b>	<b>5.821</b>	<b>596.295</b>

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	
	2020	2019	2020	2019
• Activos financieros (Nota 14.2)				
Créditos no corrientes	11.500	-	11.500	-
Créditos corrientes	4.848	20.276	4.848	20.276
	16.348	20.276	16.348	20.276
• Pasivos financieros				
Deudas con entidades de crédito (Nota 19)	569.419	586.842	569.419	586.842
Deudas con terceros (Nota 19)	3.528	4.861	3.528	4.861
Derivados (Nota 19)	7.933	9.453	7.933	9.453
	580.880	601.156	580.880	601.156

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 2020 y 2019, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Otros pasivos a pagar no corrientes	2.404	2.404
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	14.692	14.301
	<b>17.096</b>	<b>16.705</b>

### 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 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Proveedores empresas del grupo y asociadas	8.712	6.925
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	3.170	3.170
Proveedores – Resto	2.161	3.471
Anticipos de clientes promoción (Nota 4.h)	10.199	10.010
Otros anticipos de clientes	-	21
Acreedores	7.420	6.712
Hacienda pública acreedora (Nota 21)	3.790	3.846
Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	591	623
	<b>36.043</b>	<b>34.778</b>

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 ha producido 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.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	67	55
Ratio de operaciones pagadas	71	61
Ratio de operaciones pendientes de pago	34	30
	<b>Miles de euros</b>	
Total pagos realizados	58.703	67.575
Total pagos pendientes	9.029	14.215

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 1.259 miles de euros (993 miles de euros en 2019)

**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 las alegaciones que se han estimado oportunas. Así mismo, en el caso de dichas alegaciones sean desestimadas, la sociedad procederá a formular 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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Impuestos anticipados	-	-	38.016	36.289	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	65.495	64.383	-	-	-	-
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	-	-	13.198	14.372	-	-	-	-
H.P. por IVA/IGIC	754	761	-	-	1.867	1.663	-	-
H.P. por devolución de impuestos	4.659	5.331	-	-	-	-	-	-
H.P. acreedora Impto. Sociedades	-	-	-	-	591	623	-	-
H.P. acreedora por IRPF	-	-	-	-	1.167	1.254	-	-
Organismos de Seguridad Social	3	3	-	-	92	96	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	664	833	-	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	172.262	173.470
	<b>5.416</b>	<b>6.095</b>	<b>116.709</b>	<b>115.044</b>	<b>4.381</b>	<b>4.469</b>	<b>172.262</b>	<b>173.470</b>

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 2020 y 2019 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>119.190</b>	<b>164.856</b>
Derivados	953	-
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	(4.369)	-
Provisiones gastos	(504)	-
Provisiones de cartera	-	(14)
Ajustes consolidación	20	(982)
Libertad de amortización	-	(144)
Valores fusión	-	-
Gastos financieros no deducibles	(14)	-
Gastos amortización no deducibles	(237)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c) (1)	-	9.795
Otros	5	(41)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>115.044</b>	<b>173.470</b>
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) (1)	-	(169)
Otros	7	(42)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>116.709</b>	<b>172.262</b>

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, a cierre de los ejercicios 2020 y 2019 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Activos Diferidos		Pasivos Diferidos	
	2020	2019	2020	2019
Créditos por pérdidas a compensar	65.495	64.383	-	-
Créditos por deducc. pdtes. Aplicar	13.198	14.372	-	-
Derivados	1.743	1.990	-	-
Provisiones de gastos	4.402	3.620	-	-
Eliminaciones intragrupo	354	323	-	-
Gastos financieros no deducibles	30.438	29.043	-	-
Gastos amortización no deducibles	953	1.194	-	-
Otros	126	119	-	-
Cartera de valores	-	-	-	14
Plusvalías	-	-	5.604	5.604
Ajustes de consolidación	-	-	2.341	939
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	-	158.295	160.706
Libertad de amortización	-	-	4.879	5.022
Otros	-	-	1.143	1.185
<b>Total</b>	<b>116.709</b>	<b>115.044</b>	<b>172.262</b>	<b>173.470</b>

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 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			<b>7.648</b>
<b>Diferencias permanentes y temporarias no activadas:</b>			<b>(1.044)</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>			<b>(3.412)</b>
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		
<b>Diferencias temporarias no activadas:</b>			<b>2.368</b>
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)	
<b>Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:</b>			<b>9.863</b>
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			
<b>Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:</b>			<b>(214)</b>
Libertad de amortización	739		
Amortizaciones no deducibles		(953)	
Cartera de valores	55		
Otros ajustes de consolidación		(55)	
Compensación de bases activadas			
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas			<b>0</b>
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>16.253</b>

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			<b>80.502</b>
<b>Diferencias permanentes y temporarias no activadas:</b>			<b>370</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>			(7.454)
Recargos y sanciones	2		
Ajustes de consolidación:			
<i>Resultado de sociedades consolidadas método participación</i>		(2.554)	
<i>Otros ajustes de consolidación</i>		(4.452)	
Ajustes financieros por quitas			
Otros ajustes e intereses participativos		(450)	
<b>Diferencias temporarias no activadas:</b>			7.824
Provisión para gastos y responsabilidades	8.569		
Provisión deterioro existencias e inmovilizado	903		
Amortizaciones no deducibles		(1)	
Cartera de valores	4.452	(6.099)	
<b>Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:</b>			<b>(41.377)</b>
Gastos financieros no deducibles		(56)	
Provisiones de gastos		(2.281)	
Provisión de existencias e inmovilizado	265		
Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)		(39.179)	
Otros		(126)	
<b>Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:</b>			<b>(10.851)</b>
Libertad de amortización	739		
Amortizaciones no deducibles		(953)	
Cartera de valores	55		
Otros ajustes de consolidación		(55)	
Compensación de bases activadas		(10.637)	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas		(61)	(61)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>28.583</b>

Las principales diferencias permanentes de los ejercicios 2020 y 2019 se producen por:

- Ajuste positivo 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.
- En el epígrafe de “ajustes de consolidación”, se recogen los siguientes ajustes:
  - Ajuste positivo de 471 miles de euros por eliminación del resultado de las sociedades consolidadas por el método de participación (negativo de 2.554 miles de euros en el ejercicio 2019).
  - Ajuste negativo de 4.112 miles de euros correspondiente a la reversión en el consolidado del ajuste por cartera de valores efectuado a nivel individual (4.452 miles de euros en el ejercicio 2019).

Las principales diferencias temporarias activadas y no activadas de los ejercicios 2020 y 2019 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 2020 se ha registrado un ajuste positivo de 5.519 miles de euros, (un ajuste negativo de 56 miles de euros en el ejercicio 2019).

- 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, se ha efectuado un ajuste positivo al resultado contable de 3.457 miles de euros como diferencia permanente (4.452 miles de euros a 31 de diciembre 2019) y 55 miles de euros como reversión de una diferencia temporal de pasivo registrada en ejercicios anteriores (55 miles de euros en 2019), no quedando ninguna cantidad pendiente de integrar en el próximo ejercicio (4.016 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Debido a los ajustes positivos efectuados por la inspección por cartera de valores, el ajuste de este ejercicio se ha visto minorado en un importe de 504 miles de euros.

- 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 Realia Business Portugal, (ver nota 9.1). Dicho ajuste se ha efectuado 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 positivo por importe de 9.634 miles de euros correspondientes a la revalorización a valor razonable y eliminación de amortizaciones de sus inversiones inmobiliarias (ajuste negativo de 39.179 miles de euros en el ejercicio 2019).
- Ajuste negativo por importe de 8.947 miles de euros correspondientes a la valoración de instrumentos financieros de acuerdo a NIC 9.

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minoran 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 2020 asciende a 1.596 miles de euros de gasto (20.322 miles de euros en el ejercicio 2019) 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	
	2020	2019
Base contable antes de impuestos	7.648	80.502
Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	471	(2.554)
Otros ajustes de consolidación	(4.112)	(4.452)
Resto diferencias permanentes	229	(448)
Diferencias temporales no activadas	2.368	8.336
<b>Resultado contable ajustado</b>	<b>6.604</b>	<b>81.384</b>
Cuota	1.651	20.346
Deducciones	(11)	(13)
Impuesto sobre Sociedades devengado	1.640	20.333
Ajustes a la imposición	(44)	(11)
<b>Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>1.596</b>	<b>20.322</b>
Créditos por pérdidas a compensar y deducciones pendientes	(58)	(3.059)
Activos y pasivos diferidos derivados del impuesto del ejercicio	2.284	(10.367)
Ajustes al Impuesto de Sociedades	44	11
Hª Pª Deudora por devolución de impuesto	1.382	3.653
Aplicación de retenciones y pagos a cuenta	(4.657)	(9.929)
Hª Pª Acreedora por impuestos	(591)	(631)

A 31 de diciembre de 2020 el importe de créditos fiscales por Bases imponible negativas activados, ascendía a 65.495 (64.383 miles de euros en 2019). 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 158.295 miles de euros en el ejercicio 2020 (160.706 miles de euros en el ejercicio 2019).

Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, activados y no activados, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, de la sociedad y su grupo fiscal, han sido inspeccionados y reconocido su deducibilidad de acuerdo a la normativa fiscal vigente. Estos créditos ascienden a un total de 105.618 miles de euros por BIN y a 13.233 miles de euros por deducciones, de los cuales se encuentran activados 65.495 miles de euros y 13.159 miles de euros respectivamente.

El detalle de los Ajustes a la imposición es:

Concepto	Miles de euros	
	2020	2019
Por liquidación I. Sociedades ejercicios anteriores	44	11
Total ajustes a la imposición	44	11

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Impuesto corriente	(4.052)	(7.276)
Impuesto diferido	2.456	(13.046)
<b>Total gasto por impuesto</b>	<b>(1.596)</b>	<b>(20.322)</b>

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2020	2019
1998	61	61
1999	393	393
2000	177	177
2001	830	830
2002	185	185
2003	547	547
2004	-	-
2005	107	584
2006	-	500
2007	-	527
2008	53	164
2009	1.553	1.588
2010	44.632	60.670
2011	64.487	65.126
2012	246.379	248.211
2013	29.683	32.638
2014	31.365	33.522
2015	1.387	1.508
2016	5.559	5.996
2017	419	591
2018	133	133
2019	107	-
2020	7.923	-
	<b>435.980</b>	<b>453.951</b>

Del total de las bases imponibles pendientes de compensar, corresponden a las sociedades que forman el Grupo Fiscal el importe de 422.472 y 430.055 miles de euros en 2020 y 2019 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 han supuesto 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, han ocasionado un incremento de las diferencias temporarias no activadas que revertirán en ejercicios posteriores, (504 miles de euros han revertido en este ejercicio 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 2020 de 174.412 miles de euros; (a 31 de diciembre de 2019 de 196.421 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			
	2020	2019	Activada 2020	Activada 2019
2008	457	460	457	460
2009	5.213	5.231	5.213	5.222
2010	48	69	48	69
2011	3.473	4.121	3.473	3.974
2012	1.323	1.967	1.323	1.987
2013	1.275	1.278	1.275	1.217
2014	1.262	1.262	1.262	1.262
2015	182	181	147	181
	<b>13.233</b>	<b>14.569</b>	<b>13.198</b>	<b>14.372</b>

Este inventario de deducciones recoge los ajustes efectuados por la inspección tributaria, los cuales han supuesto 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 2020 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 2020 todas las sociedades del grupo, tienen abiertos a inspección los ejercicios 2016 a 2020 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

Cabe destacar, que, como consecuencia de la declaración del primer Estado de Alarma, el Gobierno adoptó una serie de medidas fiscales entre las que se incluyen declarar los 78 días transcurridos entre el 14 de marzo y el 30 de mayo de 2020 como un periodo "no computable" a efectos tributarios.

## 22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	1.987	2.119
Entregas a cuenta realizadas por clientes en promociones	10.496	8.721
	<b>12.483</b>	<b>10.840</b>

- (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 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%
<b>TOTAL</b>	<b>22.296</b>	<b>60.419</b>	<b>3.178</b>	<b>85.893</b>	<b>100%</b>

#### Ejercicio 2019

	Miles de Euros				
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Servicios	Total	%
Madrid	(119)	47.172	2.336	49.389	64,90%
Cataluña	1.855	6.191	-	8.046	10,57%
Andalucía	5.114	868	503	6.485	8,52%
Castilla la Mancha	-	3.817	-	3.817	5,02%
Valencia	2.500	-	-	2.500	3,28%
Castilla y León	1.698	69	-	1.767	2,32%
Murcia	-	1.019	-	1.019	1,34%
Resto de comunidades	-	3.081	-	3.081	4,05%
<b>TOTAL</b>	<b>11.048</b>	<b>62.217</b>	<b>2.839</b>	<b>76.104</b>	<b>100,00%</b>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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	
	2020	2019
Menos de un año	62.738	63.963
Entre dos y cinco años	125.796	129.984
Más de cinco años	75.228	78.173
<b>Total</b>	<b>263.762</b>	<b>272.120</b>

**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	
	2020	2019
Gastos repercutidos por arrendamientos (Nota 4.x)	17.958	17.444
Otros	401	1.277
Trabajos realizados por la empresa para su activo	35	84
<b>Total otros ingresos</b>	<b>18.394</b>	<b>18.805</b>

**c) Aprovisionamientos y otros gastos externos**

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020 y 2019 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Compras de terrenos y solares	(7.584)	(866)
Variación de existencias	(345)	(20.695)
Obras y servicios realizados por terceros	(23.384)	(17.255)
<b>Total aprovisionamientos</b>	<b>(31.313)</b>	<b>(38.816)</b>

Durante el ejercicio 2020, 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 2020 y 2019 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Arrendamientos y cánones	134	123
Reparaciones y conservación	7.262	8.047
Servicios profesionales independientes	330	368
Seguros	236	218
Servicios bancarios y similares	80	73
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	825	826
Suministros	2.394	3.109
Servicios prestados por terceros	9.154	8.825
Otros tributos	7.990	7.482
Otros gastos de gestión corriente	26	2
<b>Total otros gastos externos</b>	<b>28.431</b>	<b>29.073</b>

**d) Gastos de personal y plantilla media**

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados	4.342	5.210
Cargas sociales	904	953
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	159	179
Otros gastos sociales	72	136
<b>Total gastos de personal</b>	<b>5.477</b>	<b>6.478</b>

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

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2020 y 2019 ha sido de 90 y 90 personas respectivamente. La distribución por categorías de los ejercicios 2020 y 2019, es la siguiente:

	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	-
	<b>90</b>	<b>68</b>	<b>22</b>	<b>90</b>	-

	Número Medio de Empleados				
	2019				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	34	22	12	34	-
Técnicos y titulados grado medio	8	8	-	8	-
Administrativos y asimilados	15	5	10	15	-
Resto personal asalariado	33	33	-	33	-
	<b>90</b>	<b>68</b>	<b>22</b>	<b>90</b>	-

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a 90 y 90 respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019, 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	
	2020	2019
<b>Entidades asociadas:</b>		
Ronda Norte Denia, S.L.	-	1
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	(465)	2.562
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(7)	(8)
<b>Total (Nota 11)</b>	<b>(472)</b>	<b>2.555</b>

En la sociedad As Cancelas Siglo XXI se recoge el impacto de las valoraciones de las propiedades de inversión a NIC 40 Valor Razonable, en 2020 el impacto ha sido negativo por importe de 1.285 miles de euros y en 2019 positivo por importe de 853 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	
	2020	2019
Variación de valor por tasaciones expertos independientes (Nota 10)	24.627	28.491
Otros (Notas 10 y 18)	-	2.281
<b>Resultado Variación de Valor Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>24.627</b>	<b>30.772</b>

**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	
	2020	2019
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	127	171
Ingresos financieros ajustes de valoración NIIF 9 (nota 19)	10.348	-
Otros ingresos financieros	135	1.017
	<b>10.610</b>	<b>1.188</b>
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(12.333)	(12.893)
Gastos financ. instrumentos cobertura flujos efectivo	(2.629)	(2.698)
Otros	(779)	(42)
	<b>(15.741)</b>	<b>(15.633)</b>
Variación del valor razonable en instrum. Financieros (Nota 19)	524	432
Diferencias de cambio	-	428
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 23.i)	-	110
<b>Resultado financiero</b>	<b>(4.607)</b>	<b>(13.475)</b>

Como consecuencia de la novación del préstamo sindicado de la sociedad filial Realia Patrimonio de fecha 27 de abril de 2020 (Véase nota 19) y siguiendo el criterio de la NIIF-9 Instrumentos financieros, el Grupo ha registrado un incremento de la nueva deuda contra un ingreso financiero por un importe de 10.348 mles/€. Este importe es igual a la suma de los nuevos flujos modificados descontados con la TIR original. Este importe se irá devengando como mayor gasto financiero a lo largo de la vida de la nueva deuda. En el ejercicio 2020 se han contabilizado 1.380 mles/€ de intereses de préstamos por dicho concepto.

**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					
	2020			2019		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
<b>Integración global:</b>						
Realia Business, S.A.	(8.057)	-	(8.057)	5.011	-	5.011
Valaise, S.L.U.	(221)	-	(221)	218	-	218
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda.	14	-	14	(19)	-	(19)
Servicios Índice, S.A.	(77)	(75)	(152)	(54)	(53)	(107)
Subgrupo Planigesa	3.571	4.014	7.585	14.625	15.356	29.981
Realia Polska Inwestycje, ZOO	-	-	-	396	-	396
Realia Patrimonio, S.L.U.	7.568	-	7.568	22.501	-	22.501
Realia Contesti, S.R.L.	35	-	35	61	-	61
Guillena Golf, S.L.	(248)	-	(248)	(416)	-	(416)
<b>Método de la participación:</b>						
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	(465)	-	(465)	2.562	-	2.562
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(7)	-	(7)	(8)	-	(8)
	<b>2.113</b>	<b>3.939</b>	<b>6.052</b>	<b>44.877</b>	<b>15.303</b>	<b>60.180</b>

**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	
	2020	2019
Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro (Nota 2.g)	-	110
	-	<b>110</b>

**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	
	2020	2019
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 13)	128	6.338
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 13)	(13.805)	12.332
Provisiones netas de tráfico	(734)	(7.149)
	<b>(14.411)</b>	<b>11.521</b>

**24. Saldos y transacciones con empresas vinculadas**

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.	-	36	36	-	-	-	-	-	-
FCyC, S.L.	-	700	700	-	80	80	-	-	-
DDG	-	6	6	-	-	-	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	355	355
Inmob. Rúst. Y Urbana	11.900	4.874	16.774	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	49.561	53	49.614	-	-	-	-	-	-
Soinmob	-	11	11	-	-	-	-	-	-
FCC, S.A.	-	-	-	-	-	-	23	40	63
FCC Construcción	-	-	-	-	380	380	-	7.869	7.869
FCC Ambito	-	-	-	-	-	-	-	66	66
	<b>61.461</b>	<b>5.680</b>	<b>67.141</b>	-	<b>463</b>	<b>463</b>	<b>62</b>	<b>8.710</b>	<b>8.772</b>

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

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2019:

	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	-	414	414
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	38	11	49
Jezzine.	-	27	27	-	82	82	-	-	-
FCyC, S.L.	-	738	738	-	343	343	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	370	370
Studio Residence	-	-	-	-	23	23	-	-	-
Inmob. Rúst. Y Urbana	11.907	4.871	16.778	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	39.568	11.553	51.121	-	-	-	-	-	-
Soimob	-	15	15	-	561	561	-	-	-
FCC, S.A.	-	-	-	-	-	-	25	24	49
FCC Construcción	-	-	-	-	738	738	-	6.031	-
FCC Ambito	-	-	-	-	-	-	-	75	75
	<b>51.475</b>	<b>17.204</b>	<b>68.679</b>		<b>1.750</b>	<b>1.750</b>	<b>63</b>	<b>6.925</b>	<b>957</b>

(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	
	2020	2019
Activado en inversiones inmobiliarias	425	24.210
Ingresos por arrendamiento	2.000	1.992
Servicios prestados	2.288	2.242
Otros Ingresos	103	123
Obras y Servicios	(25.170)	(12.465)
Servicios recibidos	(2.279)	(2.613)
Ingresos financieros	125	164

Durante los ejercicios 2020 y 2019, 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 2020 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, Meliloto, S.L. y E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. se abstuvieron de participar en la deliberación y votar en varios acuerdos relacionados con la adjudicación de contratos de prestación de servicios a empresas del Grupo FCC.

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2020 y 2019 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 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
	<b>10</b>	<b>624</b>	<b>355</b>	<b>319</b>	<b>42</b>	-	<b>4</b>

## Ejercicio 2019

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Sueldos	Otras Retribuciones	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Consejo de Administración	6	-	355	343	-	-	-
Alta dirección	3	906	-	-	39	4	3
	<b>9</b>	<b>906</b>	<b>355</b>	<b>343</b>	<b>39</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad Dominante del ejercicio 2020.

La Sociedad Dominante tiene contratado a 31 de diciembre de 2020 una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados por la que pagó una prima de 14 miles de euros (8 miles de euros en 2019).

## 27. Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2020 y 2019, 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 2020

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

### Ejercicio 2019

	Servicios Prestados por el Auditor y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	106
Otros servicios de verificación	5
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>111</b>

## **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 2020 el Grupo ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 86 miles de euros (199 miles de euros en el ejercicio 2019).

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

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

## **29. Gestión de riesgos**

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

### **Gestión de capital**

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

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

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

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

Los principales riesgos a reseñar son:

### **Riesgos financieros**

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

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

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

### Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo Realía Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8.188 miles de euros (8.188 a 31 de diciembre de 2019), que la compañía tiene deteriorado en su totalidad. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo se ha incrementado por la incertidumbre del Covid-19. En algunos casos la falta de actividad, sobre todo comercial, ha hecho que sea necesario dar ayudas a los clientes o moratorias en los pagos. Respecto a las ayudas a los arrendatarios otorgadas por todas las sociedades del grupo ha ascendido a 3,4 millones de euros, y otros 0,9 millones en las sociedades puesta en equivalencia. Todas estas ayudas han sido soportadas con cargo a resultados del ejercicio 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 y se irán cobrando en función de los acuerdos firmados con los clientes (0,2 millones en 2021, 0,7 millones en 2022).

El saldo de clientes impagados se ha incrementado significativamente en 2020, pasando a ser de 1,7 millones de euros, debido fundamentalmente al retraso en el pago de las rentas por parte de algunos comerciantes, que van regularizándose mes a mes, no obstante la compañía en un criterio de prudencia, tiene provisionado 1,2 millones de euros por este concepto de “clientes impagados” con cargo al ejercicio 2020.

La evolución de este riesgo de crédito estará estrechamente relacionado con la del COVID 19 y la recuperación del PIB, consumo y desempleo 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 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realía patrimonio por importe de 526.561 millones de euros. El importe total cubierto es hasta el 70% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2020 ascendía a 370.979 miles de euros (a 2019 ascendía a 383.521 miles de euros) y el vencimiento es el 27 de abril de 2025. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euríbor 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 2020, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 524 miles de euros y positiva en el patrimonio neto de 741 miles de euros.

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, detallando el riesgo cubierto en Realía Patrimonio a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	2020	%	2019	%
Deuda a tipo de interés fijo	370.980	70%	383.521	70%
Deuda a tipo de interés variable	155.581	30%	162.570	30%
<b>Total Deuda Financiera (*)</b>	<b>526.561</b>	<b>100%</b>	<b>546.091</b>	<b>100%</b>

(\*) 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 Euríbor, tipo genérico de referencia de las financiaciones, se vea amortiguada en un 70% 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 €	
	2020	
	+1%	-0,25%
Gasto financiero al coste medio	(0,7)	
Variación en cobertura		
Impacto en Resultado:	0,02	(0,01)
Impacto en Patrimonio	6,23	(0,23)

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

Realia Business y las sociedades de su Grupo no ha tenido necesidad de acudir a nuevo apalancamiento en 2020, y 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 la novación del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, donde se ha ampliado un año más (hasta abril 2025) la duración y se ha bajado el diferencial sobre euribor desde 170 pb hasta el diferencial de 120 p.b. cuando el LTV se sitúe en el 40% o inferior. Actualmente se está pagando 135 pb sobre Euribor.

Asimismo, al cierre de 2020 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 355.678 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 211 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 115 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 96 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 75 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 2020 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos más la valoración de los derivados del Grupo Realía Business ascendía a 502.530 miles de euros (520.400 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2020	Diciembre 2019
<b>Entidades de crédito</b>		
Préstamos hipotecarios	526.561	546.091
Sindicado	526.561	546.091
Préstamos bilaterales	59.769	49.104
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(18.274)	(10.088)
Intereses	1.363	1.735
<b>Derivados</b>	<b>7.933</b>	<b>9.453</b>
<b>Endeudamiento financiero bruto</b>	<b>577.352</b>	<b>596.295</b>
Tesorería y equivalentes	74.822	75.895
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>502.530</b>	<b>520.400</b>

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

	Consolidado
<b>Ratios endeudamiento</b>	
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	26,3%
<b>Ratio Cobertura</b>	
EBITDA/Gasto financiero	3,3

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2020 es positivo por importe de 355.678 miles de euros (en 2019 fue positivo por importe de 387.978 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 Realía Business obtiene financiación de 9 Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de un préstamo sindicado.
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realía 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 Realía 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

Todas las previsiones iniciales realizadas para 2020, se han visto alteradas con la aparición de COVID 19, que no solo afecta a España y al sector inmobiliario, sino que es una pandemia mundial que todavía no se conocen no se conoce el alcance y profundidad de sus efectos. No obstante, es evidente que el mercado inmobiliario se ha visto y se verá alterado en la medida que influye en las actividades de sus empresas/clientes, pues la demanda de espacios puede verse afectada por las medidas necesarias para paliar los efectos del Covid-19, tales como el teletrabajo, el @comerce, el desempleo, el ahorro, las medidas fiscales..... y eso mismo le pasará a la demanda de viviendas y al precio de las mismas, pues la evolución del empleo, la confianza de los inversores.... pueden hacer que la demanda se contraiga.

Ante estas perspectivas y viendo lo que ha ocurrido en el sector inmobiliario a lo largo de 2020, se espera que en 2021 se produzca:

- a. Mantenimiento de la demanda de vivienda nueva, que permitirá continuar con las promociones en marcha, pero se estancaran los nuevos proyectos hasta tener más visibilidad de la demanda y de la evolución de los precios. 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.
- b. 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.
- c. Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- d. 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.
- e. 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 2) Retirada de potenciales inquilinos debido a la crisis COVID 19 y aumento del desempleo y 3) Aparición de normas regulatorias encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler.
- f. 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 debido a bonificaciones y carencias para ayudar al mantenimiento de la actividad 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce....) y 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (COVID 19 o similares). 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.
- g. La conjunción de todos los factores descritos en el punto anterior 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 Business estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla directamente o a través de sus sociedades participadas. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada; pero 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; y por último en el desarrollo y explotación de promociones destinadas al alquiler residencial se debe estar atento a todo el cambio regulatorio y sus posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica de negocio, 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 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, toma 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 2020 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 2019 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. En el ejercicio 2020, la revisión ha sido realizada por el Responsable de auditoría interna de la compañía, habiéndose obtenido un resultado igualmente 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 la empresa 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, 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**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, con fecha 16 de febrero de 2021, Realía Business S.A., sociedad matriz del grupo, adquiere a Martinsa Fadesa S.A., en liquidación, 1.116 participaciones representativas del 33,33% de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L. y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tiene con la misma. Tras esta adquisición Realía alcanza el 66,69% de la sociedad.

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

Realia Business, S.A. es cabecera del grupo empresarial REALIA, que desarrolla sus actividades de forma directa o a través de toma de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

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

a) ALQUILER DE ACTIVOS DE USO TERCIARIO: Estos activos son principalmente edificios destinados a Oficinas, Centros y Locales Comerciales, y otros activos residuales (principalmente una Nave Industrial). Los activos se encuentran en el patrimonio de la sociedad Realía Patrimonio, S.L. (participada 100% por Realía Business, S.A.), y a través de las sociedades Hermanos Revilla, S.A. (48,79% de participación directa e indirecta y un 58,13% de control) y de As Cancelas, S.A. (50% de participación directa). Toda la actividad se desarrolla en España.

Estas inversiones financieras representan en torno al 19,11 % del total del activo del balance de la sociedad Realía Business, S.A.

b) PROMOCION Y GESTION DE SUELO: Se desarrolla bien directamente por Realía 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 Realía 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), y que se encuentra en fase de explotación y comercialización a sus arrendatarios. Así mismo ha adquirido 2 suelos en el mismo municipio para 195 viviendas de protección pública (VPPL y VPPB) en alquiler cuyo desarrollo se iniciará en 2021.

La Sociedad matriz Realía Business, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo de Madrid y que entre sus accionistas más significativos se encuentra la sociedad FCyC, S.L.U., perteneciente al Grupo FCC y la sociedad mexicana Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (C.E.C. S.A. de C.V.), con unas participaciones declaradas en CNMV del 36,98% % y del 36,35%, respectivamente. C.E.C. S.A. de C.V. participa en el Grupo FCC, por tanto, su control efectivo, directo e indirecto, de la sociedad Realía Business, S.A. según las participaciones declaradas es del 63,77%.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

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

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

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

## **2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS**

Durante el ejercicio 2020 se han producido las siguientes alteraciones dentro de su cartera de participaciones financieras:

- 1) El 30 de Noviembre de 2020 el Socio Único de la sociedad Realia Business Portugal, Uniperssoal, LDA, acordó disolver y liquidar la citada sociedad, quedando inscrita la extinción en el Registro con fecha 3 Diciembre 2020.
- 2) Aportación de fondos a la sociedad Guillena Golf, S.L en los meses de abril y diciembre del ejercicio 2020 por importe total de 510 miles de euros con el objetivo de reestablecer el equilibrio patrimonial.

## **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.

	<b>2020</b>
	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	67
Ratio de operaciones pagadas	71
Ratio de operaciones pendientes de pago	34
	<b>Miles de euros</b>
Total pagos realizados	58.703
Total pagos pendientes	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", "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 2020**

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2020 de 104,3 millones de euros, un 7,5% mayor al registrado en el mismo periodo de 2019; con una bajada en el área patrimonial 4,1% (79,0 millones de euros en 2020 frente a 82,4 millones de euros en 2019) que se justifica por el importe de las bonificaciones y ayudas otorgadas principalmente a los comerciantes de los centros comerciales que se han visto afectados por cierres debido al Covid-19 cuyo importe ha ascendido a 3,4 millones de euros en las sociedades del grupo y a 0,9 millones de euros en las sociedades puesta en equivalencia. En el área de promociones se ha producido un incremento del 86,9% (23,0 millones de euros en 2020 frente a 12,3 millones de euros en 2019), este incremento se justifica por el inicio de las entregas de las nuevas promociones puestas en marcha en ejercicios anteriores, concretamente se han entregado 27 unidades que han supuesto unos ingresos de 10,9 millones de euros. El resto de las unidades se entregarán a lo largo de 2021.
- El EBITDA del Grupo Realia (ver APMS punto 6) se ha situado en 51,9 millones de euros que supone una mejora del 4,8% respecto a 2019. Este incremento del Ebitda se basa en la mejora del resultado operativo de área de promoción que han compensado la pérdida de ingresos en el área de patrimonio debido a las ayudas a inquilinos por el Covid-19, y por último a una reducción de costes operativos y de estructura
- Los resultados financieros de 2020 han ascendido a -4,6 millones de euros, frente a los -13,5 millones de euros de 2019, justificándose esta evolución positiva por los menores costes financieros del endeudamiento y básicamente por haberse recogido 8,9 millones de euros como resultado positivo en 2020 por la aplicación de la NIIF 9 que ha supuesto ajustes de valoración por la novación del préstamo sindicado de Realia Patrimonio. S.L.U.
- El beneficio antes de impuestos, a diciembre de 2020, asciende a 7,7 millones de euros, frente a 80,5 millones de euros en el mismo periodo de 2019 (-90,5%). Esta bajada de beneficio, a pesar del aumento del Ebitda (+2,4 millones de euros), se justifica básicamente:
  - 1) Por la variación de dotaciones de provisiones -25,8 millones de euros (-14,3 millones de euros 2020 frente a +11,5 millones de euros 2019).
  - 2) A la variación en el resultado por la valoración de las inversiones inmobiliarias a valor razonable -55,4 millones de euros (-24,6 millones de euros 2020 frente a +30,8 millones de euros 2019)
  - 3) Resultado de las sociedades puestas en equivalencia -3,0 millones de euros (-0,5 millones de euros 2020 frente a +2,5 millones de euros 2019) que se justifica por el impacto del COVID-19 en la explotación del C.C. As Cancelas.
  - 4) Mejora en el resultado financiero (+8,9 millones de euros) tal y como se ha comentado en el punto anterior.
- Consecuentemente, el beneficio después de impuesto atribuible a 31 de diciembre de 2020 asciende a 2,1 millones de euros, frente a 44,9 millones de euros en el mismo periodo de 2019 (-95,3%), cuya justificación se recoge en el punto anterior, tras los ajustes fiscales que de ellos se derivan.

#### **ENDEUDAMIENTO**

Tras la cancelación, realizada en 2018, del préstamo que tenía la matriz Realia Business, S.A., toda la deuda está asociada a la actividad de patrimonio:

- 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  $50\% \geq \text{LTV} > 40\%$  y 120 puntos básicos si el ratio  $\text{LTV} < 40\%$ .
  - Ampliación de la duración hasta el 27 de abril de 2025 (Fecha de vencimiento final).

- Al cierre del 2020 el Grupo Realía ha reducido su endeudamiento financiero bancario bruto en 18,9 millones de euros, hasta situarse en 577,4 millones de euros, un 3,2% menos que en el cierre del ejercicio precedente.
- Al cierre de 2020, el Grupo Realía tiene un endeudamiento financiero bancario neto (ver APMS punto 6) de 502,5 millones de euros (incluyendo la valoración de los derivados por 7,9 millones de euros), un 3,4% inferior que al cierre de 2019 que fue de 520,4 millones de euros (incluyendo la valoración de los derivados por 9,5 millones de euros), con un *loan to value* (LTV) (ver APMS punto 6) del 25,7%.
- El grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realía Patrimonio. El importe total cubierto es hasta el 70% del saldo vivo del préstamo; al cierre de 2020 ascendía a 371 millones de euros y vencimiento el 27 de abril de 2025. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euríbor al 0%. Al cierre de 2020, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto desde su contratación un impacto negativo en pérdidas y ganancias de 1,0 millones de euros (0,5 millones de euros positivos en 2020) y negativo en el patrimonio neto de 5,2 millones de euros (0,8 millones positivo en 2020).
- Los resultados financieros de 2020 han ascendido a -4,6 millones de euros, frente a los -13,5 millones de euros de 2019, justificándose esta evolución positiva por los menores costes financieros del endeudamiento y básicamente por haberse recogido 8,9 millones de euros como resultado positivo en 2020 por la aplicación de la NIIF 9 que ha supuesto ajustes de valoración por la novación del préstamo sindicado de Realía Patrimonio. S.L.U.
- El interés medio ponderado de la deuda bruta al cierre de 2020, sin considerar el coste de las coberturas de tipos, se sitúa en el 1,36%, frente al 1,68% de la misma fecha de 2019. El coste medio en diciembre 2020, considerando el coste de las coberturas asciende a 1,79% (2,12% a diciembre de 2019)

## VALORACIÓN DE ACTIVOS

- Al cierre de 2020, los activos inmobiliarios y existencias, incluidos los de las sociedades consolidadas por el método de la participación, tienen un valor de mercado de 1.907,9 millones de euros, un 1,4% de deterioro respecto al mismo periodo de 2019. Esta evolución negativa es debido fundamentalmente al impacto del COVID-19 en el mercado inmobiliario. Si quisiéramos ver una evolución homogénea (like for like) de la valoración de los activos, deberíamos considerar las inversiones realizadas en el desarrollo de promociones y suelos (31,2 millones de euros), los capex realizados en los activos patrimoniales (6,3 millones de euros) y las entregas de existencias de producto terminado durante 2020, eliminado estos efectos la pérdida de valoración de los activos habría ascendido a 2,3%.
- El valor de liquidación neto (NNAV) (ver APMS punto 6), a diciembre de 2020, es de 1.059,4 millones de euros frente a 1.064,4 millones a la misma fecha de 2019. En términos unitarios se sitúa en 1,31 euros por acción, un 0,8% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,30 euros por acción.
- El 80% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.519,6 millones de euros) y el 20% (388,4 millones de euros) al negocio residencial.

## NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por alquileres en 2020, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 60,4 millones, con una disminución del 2,2% respecto a 2019. Esta caída se justifica por las ayudas concedidas a los arrendatarios, principalmente de locales y centros comerciales, para paliar los efectos del cierre de actividad durante los estados de alarma por el Covid-19. Estas ayudas han ascendido a un importe de 3,4 millones de euros en las sociedades del Grupo Realía. Adicionalmente, la sociedad que posee el Centro Comercial de As Cancelas, consolidada por el método de la participación (50%), ha obtenido ingresos por alquileres, excluyendo gastos repercutidos, de 3,8 millones de euros y se han otorgado ayudas por el impacto de Covid-19 por 0,9 millones de euros.
- La ocupación global de los inmuebles terciarios en renta se sitúa en el 93,2% al final 2020, frente al 93,6% del mismo periodo de 2019. Esta ligera subida de ocupación, a pesar de los efectos del Covid-19, es como consecuencia de una mejora en el nivel de ocupación de los edificios de oficinas y un decremento en los

locales y centros comerciales, donde debido al Covid-19 ha sido un año muy difícil para la comercialización de espacios e incluso para la continuidad de muchos de los arrendatarios. El segmento de oficinas alcanza una ocupación del 96,0%, frente al 93,8% del año 2019; mientras que en los Centros Comerciales llega al 88,6%, frente al 91,2% del año anterior.

- En 2020 no se ha producido ninguna nueva inversión en activos patrimoniales en renta. La superficie bruta alquilable del grupo Realia asciende a 406.806 m2 de activos de uso terciario y 9.973 de activos de uso residencial. La valoración al cierre de 2020 de los activos patrimoniales, incluyendo 151.869 m2 edificables de suelo alcanzó la cifra de 1.519,6 millones de euros y que respecto la misma fecha de 2019, en términos homogéneos (like for like) ha supuesto un decremento del 1,8%, debido a los efectos del Covid-19, sobre todo en las estimaciones de crecimiento de rentas futuras.
- 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 clientes. El importe destinado a capex en nuestros edificios ha ascendido a 6,3 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:

- En 2020 se han entregado 99 unidades por un importe de 21,1 millones de euros, mientras que en 2019 fueron 82 unidades por importe de 11,2 millones de euros, lo que representa un incremento interanual del 88,9%. Este incremento se basa en el inicio de entregas de las nuevas promociones que Realia viene desarrollando en concreto, se han entregado 27 unidades de estas promociones y el resto se irán entregando a lo largo de 2021.
- Realia cuenta, a diciembre de 2020, con un stock de 428 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (156 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 2020, asciende a 5.753.724 m2 en sus distintos estadios de consolidación urbanística, y con una edificabilidad estimada de 1.621.875 m<sup>2</sup> edificables.
- A diciembre 2020 el valor razonable de los suelos, promociones en curso y producto terminado que configuran el importe del epígrafe de existencias alcanza el valor de 385,9 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 2020 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2020(€ / acción)	0,68
Cotización al cierre 2019 (€/ acción)	0,93
Variación de cotización (%)	-26,9%
Capitalización bursátil al cierre 2020(€)	557,8 M.€
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,97
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,60
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,6853
Efectivo medio diario negociado (€)	71 miles €
Volumen medio diario de contratación (acciones)	100 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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>1.462.902</b>	<b>1.566</b>
Adquisiciones	1.971.339	1.711
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>3.434.241</b>	<b>3.277</b>
Adquisiciones	5.742.228	4.249
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>9.176.469</b>	<b>7.526</b>

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2020 es de 0,82 €/acción (0,95 €/acción en 2019). El número de acciones en autocartera representa el 1,119% del total.

## **5. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES**

Las previsiones macroeconómicas para 2020, se han visto totalmente alteradas con la pandemia originada por la aparición de Covid-19, que ha castigado a la economía mundial y con especial dureza a la española que ha supuesto una caída del PIB estimada en torno al 11% y el desempleo rozando los 4 millones de personas. A fecha de elaboración de este informe la situación de control de la epidemia es incierta, por lo que las previsiones de recuperación son volátiles y no es posible cerrar unas previsiones con cierto grado de fiabilidad, aunque todas las fuentes esperan una recuperación para 2021, sí que es cierto que cada vez se va aplanando más la curva de dicha recuperación, tanto en % como en el tiempo.

Realia espera que a pesar de que las perspectivas de crecimiento de PIB se hayan aplanado, los ejercicios venideros puedan recuperar el impacto negativo sufrido en 2020 por la pandemia Covid-19.

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.

Los riesgos de índole financiero, más significativos son:

### **Riesgo de crédito**

Las actividades principales del Grupo Realia son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago, Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8,2 millones de euros, que la compañía tiene deteriorado en su totalidad. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo se ha incrementado por la incertidumbre del Covid-19. En algunos casos la falta de actividad, sobre todo comercial, ha hecho que sea necesario dar ayudas a los clientes o moratorias en los pagos. Respecto a las ayudas a los arrendatarios otorgadas por todas las sociedades del grupo ha ascendido a 3,4 millones de euros, y otros 0,9 millones en las sociedades puesta en equivalencia. Todas estas ayudas han sido soportadas con cargo a resultados del ejercicio 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 y se irán cobrando en función de los acuerdos firmados con los clientes (0,2 millones en 2021, 0,7 millones en 2022).

El saldo de clientes impagados se ha incrementado significativamente en 2020, pasando a ser de 1,7 millones de euros, debido fundamentalmente al retraso en el pago de las rentas por parte de algunos comerciantes, que van regularizándose mes a mes, no obstante, la compañía en un criterio de prudencia, tiene provisionado 1,2 millones de euros por este concepto de “clientes impagados” con cargo al ejercicio 2020.

La evolución de este riesgo de crédito estará estrechamente relacionado con la del COVID-19 y la recuperación del PIB, consumo y desempleo 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 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia patrimonio por importe de 526.561 miles de euros. El importe total cubierto es hasta el 70% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2020 ascendía a 370.979 miles de euros (a 2019 ascendía a 383.521 miles de euros) y el vencimiento es el 27 de abril de 2025. 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 2020, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 524 miles de euros y positiva en el patrimonio neto de 741 miles de euros.

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, detallando el riesgo cubierto en Realia Patrimonio a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	2020	%	2019	%
Deuda a tipo de interés fijo	370.980	70%	383.521	70%
Deuda a tipo de interés variable	155.581	30%	162.570	30%
<b>Total Deuda Financiera (*)</b>	<b>526.561</b>	<b>100%</b>	<b>546.091</b>	<b>100%</b>

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

### 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

Realia Business y las sociedades de su Grupo no ha tenido necesidad de acudir a nuevo apalancamiento en 2020, y 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 la novación del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, donde se ha ampliado un año más (hasta abril 2025) la duración y se ha bajado el diferencial sobre euribor desde 170 pb hasta el diferencial de 120 p.b. cuando el LTV se sitúe en el 40% o inferior. Actualmente se está pagando 135 pb sobre Euribor.

Asimismo, al cierre de 2020 el Grupo Realia presenta fondo de maniobra positivo por importe de 355,7 millones 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 211 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 115 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 96 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 75 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 solvencia

A 31 diciembre de 2020 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos más la valoración de los derivados del Grupo Realia ascendía a 502.530 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2020
<b>Entidades de crédito</b>	
Préstamos hipotecarios	
Sindicado	526.561
Préstamos bilaterales	59.769
Gastos de formalización y ajuste valor NIIF 9	-18.274
Intereses	1.363
<b>Derivados</b>	<b>7.933</b>
<b>Endeudamiento financiero bruto</b>	<b>577.352</b>
Tesorería y equivalentes	74.822
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>502.530</b>

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

	<b>Consolidado</b>
<b>Ratios endeudamiento</b>	
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	26,3%
<b>Ratio Cobertura</b>	
EBITDA/Gasto financiero	3,3

El fondo de maniobra al cierre de 2020 es positivo por importe de 355,7 millones de euros.

#### **Riesgo de tipo de cambio**

El Grupo Realia no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que mayoritariamente tiene todas sus inversiones y actividades en la zona Euro.

#### **Otros Riesgos: Riesgo de Mercado derivado del Covid-19**

Todas las previsiones iniciales realizadas para 2020, se han visto alteradas con la aparición de COVID-19, que no solo afecta a España y al sector inmobiliario, sino que es una pandemia mundial que todavía no se conocen el alcance y profundidad de sus efectos. No obstante, es evidente que el mercado inmobiliario se ha visto y se verá alterado en la medida que influye en las actividades de sus empresas/clientes, pues la demanda de espacios puede verse afectada por las medidas necesarias para paliar los efectos del Covid-19, tales como el teletrabajo, el @comerce, el desempleo, el ahorro, las medidas fiscales, etc. y eso mismo le pasará a la demanda de viviendas y al precio de las mismas, pues la evolución del empleo, la confianza de los inversores, etc... pueden hacer que la demanda se contraiga.

Ante estas perspectivas y viendo lo que ha ocurrido en el sector inmobiliario a lo largo de 2020, se espera que en 2021 se produzca:

- a. Mantenimiento de la demanda de vivienda nueva, que permitirá continuar con las promociones en marcha, pero se estancaran los nuevos proyectos hasta tener más visibilidad de la demanda y de la evolución de los precios. 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.
- b. 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.
- c. Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- d. 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.

- e. 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 2) Retirada de potenciales inquilinos debido a la crisis COVID-19 y aumento del desempleo y 3) Aparición de normas regulatorias encaminadas a impedir las tensiones e los precios de alquiler.
- f. 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 debido a bonificaciones y carencias para ayudar al mantenimiento de la actividad 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo, etc.) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce, etc.) 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.
- g. La conjunción de todos los factores descritos en el punto anterior 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 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, 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.

<b>EBITDA</b>	<b>miles de euros</b>	
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:	<b>2020</b>	<b>2019</b>
+ Resultado de explotación	37.352	60.650
+ Dotación amortización	303	327
+ Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	6	75
- Variación provisiones tráfico	-14.262	11.521
	<b>51.923</b>	<b>49.531</b>

## ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO:

El Grupo define endeudamiento financiero bancario neto como la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes, excluyendo de éstos deuda financiera las que no tienen origen bancario como 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

<b>Endeudamiento Financiera Neto Bancario</b>	<b>miles de euros</b>	
<b>Datos balance de situación</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
+ Deudas entidades de crédito no corrientes	528.061	559.511
+ Derivados	5.530	6.900
+ Deudas entidades de crédito corrientes	41.358	27.331
+ Derivados	2.403	2.553
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	74.822	75.895
	<b>502.530</b>	<b>520.400</b>

#### 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	
	2020	2019
Patrimonio neto atribuido a dominante	1.035,75	1.037,22
+ Plusvalías netas de inmovilizado material	2,07	2,04
+ Plusvalías netas de existencias	21,62	25,10
	<b>1.059,44</b>	<b>1.064,36</b>

#### 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):

<i>Loan to Value (LTV)</i>	miles de euros	
Cociente entre	2020	2019
Endeudamiento Financiero Neto (EFN)	502.530	520.400
GAV Valor de reposición de activos	1.954.162	1.981.794
	<b>25,7%</b>	<b>26,3%</b>

**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:

<b><u>Valoración expertos independientes</u></b>		
	<b>millones de euros</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>GAV. Valor de Reposición</b>		
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB	1.578,21	1.600,90
Valor de tasación de activos TINSA	375,96	380,89
	<b>1.954,16</b>	<b>1.981,79</b>
<b>- Costes de transacción</b>	<b>millones de euros</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB	46,25	46,95
	<b>46,25</b>	<b>46,95</b>
<b>GAV. Valor de Liquidación.</b>	<b>millones de euros</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB	1.531,96	1.553,95
Valor de tasación de activos TINSA	375,96	380,89
<b>Total</b>	<b>1.907,91</b>	<b>1.934,84</b>
<b><u>Conciliación con los Estados Financieros Consolidadas</u></b>		
	<b>millones de euros</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>GAV. Valor de Liquidación.</b>		
<b>Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB (1)</b>	<b>1.531,96</b>	<b>1.553,95</b>
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-52,40	-54,00
- Valoración de inmovilizado material (autoconsumo)	-6,89	-6,89
- Valoración de existencias R Ellis	-9,90	-10,70
+ Valor contable de Anticipos de inversiones inmobiliarias no valorados	1,36	1,19
<b>Valor de mercado Inversiones Inmobiliarias Estados Financieros del Grupo (Nota 10)</b>	<b>1.464,12</b>	<b>1.483,55</b>
<b>Valor de tasación de activos de promoción TINSA (2)</b>	<b>375,96</b>	<b>380,89</b>
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-18,19	-18,19
- Valoración existencias R Ellis	9,90	10,70
<b>Valor de mercado de Existencias Estados Financieros del Grupo (Nota 13)</b>	<b>367,67</b>	<b>373,40</b>
<b>Total GAV. Valor de Liquidación (1+2)</b>	<b>1.907,91</b>	<b>1.934,84</b>

## **7. PREVISIONES PARA EL AÑO 2021**

A pesar de la incertidumbre del impacto del Covid-19 en 2021, las líneas de actuación del Grupo de Realía para este año se deben centrar en:

- 1) Mantenimiento de la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos pero con una especial atención a la rentabilidad de los mismos, 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) Continuar con la gestión del banco de suelo que tiene el grupo, y que se vayan consolidando como suelo urbano, con el consiguiente incremento de valor.
- 3) Fortalecimiento de las acciones que posibiliten la generación de caja y le den estabilidad financiera a la compañía y permita el desarrollo de la actividad, permaneciendo ajenos a las vicisitudes de los mercados financieros.
- 4) Adquisición de nuevos activos y/o suelos con recorrido de valor, bien por la gestión o por el mercado.
- 5) Continuidad y desarrollo de la nueva actividad de promociones destinadas al alquiler, donde se 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.
- 6) Apoyar a sus sociedades filiales patrimoniales para adecuar sus edificios y su negocio a las nuevas tendencias del mercado de oficinas y centros comerciales.
- 7) Apoyar a todos nuestros arrendatarios/clientes ante las dificultades que pueda tener para continuar con sus negocios debido al impacto negativo que pueda tener en ellos las medidas anticovid que se están tomando en cada Comunidad Autónoma.
- 8) Adecuar nuestra relación comercial con los arrendatarios adecuando los contratos a las exigencias del mercado, tales como la flexibilidad de espacios, duración, etc....

En resumen, el año 2021 presenta interrogantes de distintas índoles (social, económica, sanitario...) por lo que dependerá, de cómo y cuándo se vayan solucionando dichas interrogantes, la evolución de nuestro sector inmobiliario, tanto en su línea de promoción como patrimonial, por lo que el Grupo Realía estará expectante de dicha evolución para ir tomando decisiones en aras a maximizar la creación de valor del Grupo y por ende de sus accionistas. Esto será posible por: a) la estabilidad financiera de Realía y su capacidad de endeudamiento que le permitirá aprovechar cualquier oportunidad de negocio y crecimiento. b) la tipología de activos que posee el Grupo Realía donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades c) el banco de suelo que posee el grupo que le asegura una continuidad en la actividad promotora y d) por los bajos costes generales que soporta y donde su reducido equipo profesional cuenta con una alta cualificación y experiencia en situaciones tan complicadas dentro del sector inmobiliario, como se ha vivido en 2020.

## **8. POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

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

## **9. HECHOS POSTERIORES**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, 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% 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 Realía alcanza el 66,69% de las participaciones sociales de la sociedad.

## **10. INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO**

El Informe de Gobierno Corporativo 2020, 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 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 (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.	Arrendamientos	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 I:

**Ejercicio 2019**

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)	
REALIA BUSINESS PORTUGAL UNIPESOAAL LDA.	Avda. Libertade, 249 (Lisboa)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	398	250	330	(20)
REALIA POLSKA INWESTYCJE SP, ZOO (S.L. POLONIA) (b)	Ul Pulawska, 228 (Vasorvia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	-	-	-	(28)
SERVICIOS INDICE, SA	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,50%	2.136	4.160	70	(107)
VALAISE, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamientos	100,00%	9.010	910	8.079	(22)
REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	118.781	90.000	37.469	19.101
REALIA CONTESTI, S.R.L (c)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.413	3.997	(584)	(16)
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	126	4	121	(416)
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	10,04%	37.940	54.881	163.732	22.269
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	PLANIGESA, S.A.	Arrendamiento	51,00%	57.600	54.881	163.732	22.269
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	BOANE 2003, S.A.U.	Arrendamiento	4,76%	8.414	54.881	163.732	22.269
BOANE 2003, S.A.U. (a)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	HERMANOS REVILLA, S.A.	Arrendamiento	100,00%	13.913	7.961	1.803	801
PLANIGESA, S.A. (a)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	76,00%	44.564	46.878	32.829	8.059

(a) Sociedades pertenecientes al Grupo Planigesa

(b) La sociedad Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (S.L. Polonia) ha sido liquidada el 31 de diciembre de 2019. El resultado antes de impuesto comprende el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de octubre de 2019.

(c) 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.

(d) Incluido el resultado del ejercicio 2019.

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

ANEXO II:

**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.

**Ejercicio 2019**

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)	
RONDA NORTE DENIA, SL (e)	Pza. Nicolás M <sup>o</sup> Garellly, 2 (Valencia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	32,63%	-	-	-	1
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.	C/ Ayala,3 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	33,36%	11.922	20	34.614	(32)
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	48.337	4.559

(d) Incluido el resultado de 2019

(e) Sociedad liquidada el 10 de abril de 2019

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

**Anexo III: Detalle Comunidad de Bienes.**

**Ejercicio 2020**

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

**Ejercicio 2019**

<b>Nombre</b>	<b>Cifra de Negocios Global</b>	<b>% Participación</b>	<b>Sociedad en la que se integra</b>
<b>CB:</b> Comunidad de Bienes Turó del Mar	3.684	50,00%	Realia Business, S.A.