

# **Realia Business, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

**REALIA BUSINESS, S.A.**  
**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>242.395</b>	<b>241.679</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	Nota 12	<b>572.744</b>	<b>586.750</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	Nota 5	44	56	<b>FONDOS PROPIOS-</b>			
Aplicaciones informáticas		30	56	<b>Capital</b>		196.864	196.864
Otro inmovilizado intangible		14	-	<b>Prima de emisión</b>		528.492	528.492
<b>Inmovilizado material</b>	Nota 6	<b>333</b>	<b>350</b>	<b>Reservas</b>		<b>329.265</b>	<b>328.937</b>
Inmuebles para uso propio		13	13	Legal y estatutarias		22.709	22.375
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		320	337	Otras reservas		306.556	306.562
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	Nota 7	<b>4.578</b>	<b>4.682</b>	<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>		<b>(7.526)</b>	<b>(3.277)</b>
Terrenos		1.692	1.698	<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(464.600)</b>	<b>(467.609)</b>
Construcciones		2.514	2.592	<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(9.751)</b>	<b>3.343</b>
Otras instalaciones		372	392				
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo</b>	Notas 9.1 y 18.2	<b>162.081</b>	<b>161.070</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>14.671</b>	<b>14.279</b>
Instrumentos de patrimonio		145.174	145.786	<b>Provisiones a largo plazo</b>	Nota 13.1	<b>14.414</b>	<b>14.037</b>
Créditos a empresas		16.907	15.284	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	Nota 16.5	<b>20</b>	<b>14</b>
<b>Activos por impuesto diferido</b>	Nota 16.4	<b>75.328</b>	<b>75.493</b>	<b>Otros pasivos no corrientes</b>		<b>237</b>	<b>228</b>
<b>Otros activos no corrientes</b>		<b>31</b>	<b>28</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>379.157</b>	<b>391.995</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>34.137</b>	<b>32.645</b>
<b>Existencias</b>	Nota 10	<b>324.132</b>	<b>326.577</b>	<b>Provisiones a corto plazo</b>	Nota 13.1	<b>378</b>	<b>909</b>
Terrenos y solares		198.878	212.173	<b>Deudas a corto plazo</b>	Nota 14	<b>331</b>	<b>312</b>
Obras en curso de ciclo corto		55.347	30.154	Otros pasivos financieros		<b>331</b>	<b>312</b>
Obras en curso de ciclo largo		36.903	54.398	<b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b>	Notas 14 y 18.2	<b>6.511</b>	<b>6.379</b>
Edificios construidos		32.513	26.871	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		6.511	6.379
Anticipos a proveedores		491	2.981	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	Nota 15	<b>26.553</b>	<b>24.884</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	Nota 9.4	<b>9.591</b>	<b>10.473</b>	Proveedores		5.324	6.640
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		1	4	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	7.967	6.066
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	1.684	2.121	Acreedores varios		999	840
Deudores varios		2.713	2.400	Personal		71	142
Personal		-	1	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	2.007	1.191
Activos por impuesto corriente	Nota 16.1	4.659	5.331	Anticipos de clientes	Notas 10 y 15	10.185	10.005
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	534	616	<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>364</b>	<b>161</b>
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b>	Notas 9.2 y 18.2	<b>7.378</b>	<b>7.615</b>				
Créditos a empresas		7.378	7.615				
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	Nota 9.2	<b>369</b>	<b>3.631</b>				
Créditos a empresas		148	148				
Otros activos financieros		221	3.483				
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>505</b>	<b>496</b>				
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	Nota 11	<b>37.182</b>	<b>43.203</b>				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>621.552</b>	<b>633.674</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>621.552</b>	<b>633.674</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2020.

**REALIA BUSINESS, S.A.**  
**CUENTA DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2020**  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 17.1</b>	<b>26.552</b>	<b>15.652</b>
Ventas		22.231	11.279
Prestación de servicios		4.321	4.373
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>313</b>	<b>767</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		313	767
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>Nota 17.2</b>	<b>(44.238)</b>	<b>(26.517)</b>
Consumo de terrenos y solares		(7.920)	(21.553)
Trabajos realizados por otras empresas		(23.384)	(17.256)
Deterioro de terrenos y solares	<b>Nota 10</b>	(12.934)	12.292
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>Nota 10</b>	<b>13.340</b>	<b>33.212</b>
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		13.302	26.874
Deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		38	6.338
<b>Gastos de personal</b>		<b>(3.328)</b>	<b>(4.134)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(2.568)	(3.277)
Cargas sociales	<b>Nota 17.4</b>	(760)	(857)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(4.226)</b>	<b>(11.366)</b>
Servicios exteriores	<b>Nota 17.5</b>	(3.716)	(3.695)
Tributos		(668)	(514)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>Nota 13.1</b>	158	(7.157)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 5, 6 y 7</b>	<b>(387)</b>	<b>(397)</b>
<b>Excesos de provisiones</b>	<b>Nota 13.1</b>	<b>149</b>	<b>-</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>211</b>	<b>316</b>
Deterioros y pérdidas	<b>Nota 6 y 7</b>	211	316
<b>Otros resultados</b>		<b>(143)</b>	<b>(1)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(11.757)</b>	<b>7.532</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>Nota 17.6</b>	<b>340</b>	<b>244</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		340	244
- En empresas del Grupo y asociadas	<b>Nota 18.1</b>	218	105
- En terceros		122	139
<b>Gastos financieros</b>	<b>Nota 17.6</b>	<b>(68)</b>	<b>1</b>
Por deudas con terceros		(68)	1
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>Notas 17.6</b>	<b>(718)</b>	<b>(555)</b>
Deterioros y pérdidas	<b>Nota 9.1</b>	(726)	(545)
Resultado por enajenaciones y otras	<b>Nota 9.1 y 9.4</b>	8	(10)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(446)</b>	<b>(310)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(12.203)</b>	<b>7.222</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 16.3</b>	2.452	(3.879)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(9.751)</b>	<b>3.343</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(9.751)</b>	<b>3.343</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados al 31 de diciembre de 2020.

**REALIA BUSINESS, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2020**  
(Miles de Euros)

**A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	Nota 3	(9.751)	3.343
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		(9.751)	3.343

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2020.

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Miles de Euros)

	Capital (Nota 12)	Prima de Emisión (Nota 12)	Reservas (Nota 12)	Acciones Propias (Nota 12)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018</b>	196.864	528.492	328.517	(1.566)	(472.208)	5.110	585.209
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	3.343	3.343
<b>Operaciones con accionistas:</b>							
- Aplicación de resultado 2018	-	-	511	-	4.599	(5.110)	-
- Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	(91)	-	-	-	(91)
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	(1.711)	-	-	(1.711)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019</b>	196.864	528.492	328.937	(3.277)	(467.609)	3.343	586.750
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	(9.751)	(9.751)
<b>Operaciones con accionistas:</b>							
- Aplicación de resultado 2019	-	-	334	-	3.009	(3.343)	-
- Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Operaciones con acciones propias	-	-	(6)	(4.249)	-	-	(4.255)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	196.864	528.492	329.265	(7.526)	(464.600)	(9.751)	572.744

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2020.

**REALIA BUSINESS, S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2020**  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(3.191)</b>	<b>(1.799)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(12.203)</b>	<b>7.222</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>13.353</b>	<b>(10.985)</b>
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	387	397
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6, 7, 9.1 y 10	13.400	(18.438)
- Variación de provisiones		(154)	7.291
- Resultados enajenaciones de instrumentos financieros		(8)	10
- Ingresos financieros	Nota 17.6	(340)	(244)
- Gastos financieros	Nota 17.6	68	(1)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(8.435)</b>	<b>3.795</b>
- Existencias	Nota 10	(10.451)	(6.140)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	153	(558)
- Otros activos corrientes		(9)	(386)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 15	1.669	11.078
- Otros pasivos corrientes		203	(199)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>4.094</b>	<b>(1.831)</b>
- Cobros de intereses		194	193
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 16	3.900	(1.991)
- Otros cobros/(pagos) de activ. Explotación		-	(33)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>1.490</b>	<b>(13.108)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(2.177)</b>	<b>(31.305)</b>
- Empresas del Grupo y asociadas	Nota 9.1	(2.140)	(28.965)
- Inmovilizado intangible		(14)	(40)
- Inmovilizado material		(20)	(4)
- Otros activos financieros		(3)	(2.296)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>3.667</b>	<b>18.197</b>
- Empresas del Grupo y asociadas		404	18.050
- Otros activos financieros		3.263	147
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(4.320)</b>	<b>(2.212)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	Nota 12	<b>(4.255)</b>	<b>(1.801)</b>
- Emisión de instrumentos de patrimonio		-	(90)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio		(4.255)	(1.711)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	Nota 14	<b>(65)</b>	<b>(411)</b>
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	1
- Emisión de otras deudas		18	68
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(83)	(480)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>(6.021)</b>	<b>(17.119)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		<b>43.203</b>	<b>60.322</b>
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 11	<b>37.182</b>	<b>43.203</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2020.

# **Realia Business, S.A.**

Memoria del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2020

## **1. Actividad de la Empresa**

La Sociedad se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en la Avenida Camino de Santiago N°40, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima y cambió su denominación a Realía Business, S.A. con fecha 16 de junio de 2000.

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

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

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

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### ***2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad***

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

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente y sus adaptaciones sectoriales.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### ***2.2 Imagen fiel***

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realía del ejercicio 2020 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 24 de febrero de 2021. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2019, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Realía Business, S.A. celebrada el 26 de febrero de 2020 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

### **2.3 Principios contables**

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

### **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

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

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

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

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

### **2.5 Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la Sociedad**

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.

La sociedad ha recogido las estimaciones de los principales impactos de esta situación derivada del Covid-19 (Nota 9.3), 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, además de obra en curso por importe de 14.510 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.

## **2.6 Agrupación de partidas**

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

## **2.7 Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

## **2.8 Cambios en criterios contables**

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

## **2.9 Metodología de la valoración de las existencias**

Con fecha 21 de marzo de 2019 la sociedad comunicó un hecho relevante en la CNMV donde manifestó que el Consejo de Administración había acordado por unanimidad sustituir el método de valoración de los activos ligados a su actividad de promoción recogidos en el epígrafe de existencias. Por ello se pasó del método regulado por la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, aplicado según se recogía en los estados financieros de la sociedad de ejercicios anteriores, a valorar de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de julio de 2017 de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). No se han producido modificaciones en la metodología de valoración en este ejercicio 2020 respecto de la aplicada en el ejercicio anterior.

## **2.10 Comparación de la información**

La información comparativa en esta memoria referida al ejercicio 2020, se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2019.

## **2.11 Activos y pasivos corrientes**

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

	Miles de Euros	
	2020	2019
Existencias	235.781	266.571
<b>Total activos corrientes</b>	<b>235.781</b>	<b>266.571</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.130	6.049
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>1.130</b>	<b>6.049</b>



### **3. Aplicación del resultado**

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

	Miles de Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(9.751)
<b>Total</b>	<b>(9.751)</b>

### **4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### **a) Inmovilizado intangible**

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

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

#### *Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias*

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

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

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

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

#### **b) Inmovilizado material**

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

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

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

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

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

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

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

#### **c) Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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

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

#### **d) Arrendamientos**

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

##### *Arrendamiento operativo*

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

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

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

#### *Arrendamiento financiero*

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

#### **e) Permuta de activos**

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

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

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

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

#### **f) Instrumentos financieros**

##### *f.1) Activos financieros*

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- c. Fianzas entregadas: corresponden, principalmente, a los importes desembolsados, a los propietarios de los locales arrendados, a compañías suministradoras, a Ayuntamientos u otras Entidades Urbanísticas como garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren razonablemente de su valor razonable.

##### *Valoración inicial*

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de resultados.

### Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de resultados el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera), netas del efecto impositivo. Para estimar dichas plusvalías tácitas, la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por expertos independientes sobre los terrenos y solares, promociones en curso, productos terminados e inversiones inmobiliarias, que posee de cada una de las sociedades del Grupo, asociadas y multigrupo y las enfrenta al valor neto contable de dichos activos, teniendo en cuenta el efecto impositivo de las citadas plusvalías.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso respectivamente, en la cuenta de resultados. La reversión del deterioro tiene como límite el valor original en libros de la inversión.

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

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades, sobre las que tiene participación directa, que se detallan en la Nota 9.1. Las principales magnitudes de las cuentas anuales del Grupo Realía, correspondientes al ejercicio 2020, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2020	2019
<b>Total activo</b>	<b>2.093.737</b>	<b>2.119.998</b>
Patrimonio neto:		
De la Sociedad Dominante	1.035.751	1.037.223
De los accionistas minoritarios	238.033	243.128
Importe neto de la cifra de negocios	85.893	76.104
Resultado del ejercicio:		
De la Sociedad Dominante	2.113	44.877
De los accionistas minoritarios	3.939	15.303

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de resultados.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiación subordinada ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el

“factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

#### *f.2) Pasivos financieros*

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

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

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

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

#### *f.3) Instrumentos de patrimonio*

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

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

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

### **g) Existencias**

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

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

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y desde el 1 de enero de 2008, los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor razonable, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspaasa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. Se transfiere de “Promociones en curso” a “Inmuebles terminados” el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como aquellos asociados a su financiación.

En los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias. (véase nota 10)

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente no vinculado a la sociedad en su valoración al 31 de diciembre de 2020, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

A 31 de diciembre de 2020 y de 2019, TINSA determinó el valor razonable de las existencias aplicando la metodología RICS, 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 utilizado es el residual dinámico que es el método básico, esencial y fundamental que se usa en la valoración de suelos y terrenos, siendo el método más ampliamente aceptado por los agentes participantes en el mercado inmobiliario. No obstante, al utilizar en su esquema de funcionamiento diferentes variables, los datos a utilizar como variables, deben ser extraídos directamente del mercado, mediante la utilización de manera instrumental del método de Comparación.

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

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

#### ***h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes***

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

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

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

#### ***i) Transacciones en moneda extranjera***

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

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

#### **j) Impuestos sobre Beneficios**

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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

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

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

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

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

#### **k) Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

En este sentido los gastos pendientes de incurrir para la entrega y liquidación de las promociones son registrados como facturas pendientes de recibir en el epígrafe de acreedores comerciales.

La venta de bienes e ingresos por servicios prestados se registran sin incluir los importes correspondientes a los impuestos que gravan estas operaciones, deduciéndose como menor importe de la operación todos los descuentos, incluidos o no en factura, y que no obedecen a pronto pago, los cuales son considerados como gastos o ingresos financieros.

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

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

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de resultados.

#### ***l) Provisiones y contingencias***

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

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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

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

#### ***m) Indemnizaciones por despido***

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

#### ***n) Compromisos por pensiones***

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos 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 17.4). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

**o) Negocios conjuntos**

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

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

Las principales magnitudes, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, de la Comunidad de Bienes que se integra en los estados financieros de Realia Business, S.A. es la que se relaciona a continuación:

	Miles de Euros	Miles de Euros
	Comunidad de Bienes 2020	Comunidad de Bienes 2019
Importe neto de la cifra de negocios	707	1.842
Resultado de explotación	7	190
Activos	2.721	3.389
Pasivos	159	216

La Comunidad de Bienes que integra el balance y cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, no se ve sometida a auditoría.

**p) Transacciones con vinculadas**

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

**q) Estado de flujos de efectivo**

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

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

## 5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2020 y 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de Euros	Aplicaciones Informáticas	Anticipo inmovilizado intangible	Total
<b>Coste -</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>621</b>	<b>32</b>	<b>653</b>
Adiciones	10	31	41
Traspasos	63	(63)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>694</b>	<b>-</b>	<b>694</b>
Adiciones	-	14	14
Traspasos	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>694</b>	<b>14</b>	<b>708</b>
<b>Amortización acumulada -</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>(602)</b>	<b>-</b>	<b>(602)</b>
Dotaciones	(36)	-	(36)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>(638)</b>	<b>-</b>	<b>(638)</b>
Dotaciones	(26)	-	(26)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>(664)</b>	<b>-</b>	<b>(664)</b>
<b>Activo intangible neto -</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>56</b>	<b>-</b>	<b>56</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>30</b>	<b>14</b>	<b>44</b>

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Inmovilizado intangible	620	581
	<b>620</b>	<b>581</b>

## 6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2020 y 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para Uso Propio	Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado Material	Total
<b>Coste -</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>73</b>	<b>1.185</b>	<b>1.258</b>
Adiciones	-	7	7
Retiros	-	(326)	(326)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>73</b>	<b>866</b>	<b>939</b>
Adiciones	-	29	29
Retiros	-	(33)	(33)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>73</b>	<b>862</b>	<b>935</b>
<b>Amortización acumulada -</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>(8)</b>	<b>(809)</b>	<b>(817)</b>
Dotaciones	(1)	(46)	(47)
Retiros	-	326	326
Traspasos	1	-	1
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>(8)</b>	<b>(529)</b>	<b>(537)</b>
Dotaciones	(1)	(46)	(47)
Retiros	-	33	33
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>(9)</b>	<b>(542)</b>	<b>(551)</b>
<b>Pérdidas por deterioro -</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>(52)</b>	-	<b>(52)</b>
Dotación	1	-	1
Traspaso	(1)	-	(1)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>(52)</b>	-	<b>(52)</b>
Dotación	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>13</b>	<b>337</b>	<b>350</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>13</b>	<b>320</b>	<b>333</b>

Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	108	120
	<b>108</b>	<b>120</b>

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2020 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## 7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2020 y 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Terrenos y solares	Inmuebles para arrendamiento	Otras instalaciones	Total Inversiones inmobiliarias
<b>Coste -</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>5.408</b>	<b>10.546</b>	<b>3.069</b>	<b>19.023</b>
Retiros	-	-	(12)	(12)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>5.408</b>	<b>10.546</b>	<b>3.057</b>	<b>19.011</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>5.408</b>	<b>10.546</b>	<b>3.057</b>	<b>19.011</b>
<b>Amortización acumulada -</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	-	<b>(2.192)</b>	<b>(1.123)</b>	<b>(3.315)</b>
Dotaciones	-	(206)	(108)	(314)
Retiros	-	-	12	12
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	-	<b>(2.398)</b>	<b>(1.219)</b>	<b>(3.617)</b>
Dotaciones	-	(206)	(108)	(314)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	-	<b>(2.604)</b>	<b>(1.327)</b>	<b>(3.931)</b>
<b>Pérdidas por deterioro -</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>(3.743)</b>	<b>(5.747)</b>	<b>(1.535)</b>	<b>(11.025)</b>
Dotaciones/Aplicaciones	33	191	89	313
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>(3.710)</b>	<b>(5.556)</b>	<b>(1.446)</b>	<b>(10.712)</b>
Dotaciones/Aplicaciones	(6)	128	88	210
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>(3.716)</b>	<b>(5.428)</b>	<b>(1.358)</b>	<b>(10.502)</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas -</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>1.698</b>	<b>2.592</b>	<b>392</b>	<b>4.682</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>1.692</b>	<b>2.514</b>	<b>372</b>	<b>4.578</b>

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019, la Sociedad no tenía elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que seguían en uso.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019, calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, asciende a 4.592 y a 4.698 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2020, la sociedad ha procedido a valorar por expertos independientes las inversiones inmobiliarias de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

Durante el ejercicio 2020 se han dotado provisiones netas por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 6 miles de euros y se han revertido provisiones netas por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 216 miles de euros (313 miles de euros de reversión de dotación de provisión por depreciación durante el ejercicio 2019).

### Ubicación y uso

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

- El edificio de oficinas María Tubau (Madrid), tiene una la superficie bruta alquilable de 1.539 metros cuadrados y 5 plazas de garaje, encontrándose el mismo actualmente ocupado.

- El campo de Golf Hato Verde (Sevilla), consta de una superficie bruta para la práctica de deporte de 339.136 metros cuadrados, y una superficie bruta edificable de uso por 2.661 metros cuadrados, ambas alquiladas y en explotación por una empresa del Grupo.

### Ingresos y gastos relacionados

En los ejercicios 2020 y 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, ascendieron a 219 y 231 miles de euros respectivamente (Nota 17.1), y los ingresos por repercusión de los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 32 miles de euros (32 miles de euros en 2019) al arrendatario del edificio de oficinas de María Tubau (Madrid) y -90 miles de euros (69 miles de euros en 2019) a la Sociedad Guillena Golf, S.L, participada al 100% por Realía Business, S.A.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 no existe ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

## 8. Arrendamientos

### 8.1 Arrendamiento operativo (arrendatario)

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad tiene contratado con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Valor Nominal	
	2020	2019
Menos de un año	51	70
Entre dos y cinco años	10	30
Más de cinco años	6	6
	<b>67</b>	<b>106</b>

Las cuotas por arrendamiento del ejercicio 2020 comprenden, fundamentalmente, al alquiler de la sede social en Avenida Camino de Santiago, 40 formalizado con la Sociedad FEDEMES, S.L. (Grupo FCC).

### 8.2 Arrendamiento operativo (arrendador)

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	2020	2019
Menos de un año	186	166
Entre uno y cinco años	143	190
Más de cinco años	-	-
	<b>329</b>	<b>356</b>

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

### 9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y/o asociadas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

#### Ejercicio 2020

Instrumentos Financieros a Largo Plazo	Miles de euros		
	Instrumentos de Patrimonio	Imposiciones a largo plazo	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	145.174	-	145.174
Créditos a empresas	-	16.907	16.907
<b>Total</b>	<b>145.174</b>	<b>16.907</b>	<b>162.081</b>

#### Ejercicio 2019

Instrumentos Financieros a Largo Plazo	Miles de euros		
	Instrumentos de Patrimonio	Imposiciones a largo plazo	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	145.786	-	145.786
Créditos a empresas	-	15.284	15.284
<b>Total</b>	<b>145.786</b>	<b>15.284</b>	<b>161.070</b>

### 1) Participación:

Compañía	Domicilio	Objeto social	% Participación			
			2020		2019	
			Directa	Efectiva	Directa	Efectiva
<b>Grupo</b>						
Servicios Índice, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	50,50%	50,50%	50,50%	50,50%
Realia Business Portugal Unipessoal Lda. (*)	Avda. Libertade, 249 (Lisboa)	Promoción Inmobiliaria	-	-	100,00%	100,00%
Valaise, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Patrimonio, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Contesti S.R.L.	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Guillena Golf S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Prestación serv. Inmob.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Asociadas</b>						
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	C/ Ayala, 3 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	33,36%	33,36%	33,36%	33,36%
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación	Aljarafe Center, Plaza de las Naciones, Edificio de Oficinas (Mairena de Aljarafe - Sevilla)	Promoción Inmobiliaria	30,52%	30,52%	30,52%	30,52%

\*Sociedad liquidada el 31 de diciembre de 2020

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

## 2) Situación patrimonial:

*Al 31 de diciembre de 2020:*

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	4.160	(152)	(152)	70	4.078	-
Valaise S.L.U. (b)	910	(118)	(158)	8.078	8.830	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	90.000	16.168	15.501	38.210	143.711	-
Realia Contesti, S.R.L (b)	3.997	28	35	(645)	3.387	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(248)	(248)	631	387	-
<b>Total Grupo</b>	<b>99.071</b>	<b>15.678</b>	<b>14.978</b>	<b>46.344</b>	<b>160.393</b>	-
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(15)	(20)	34.615	34.615	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L., en liquidación (b) (c)	1.392	-	-	(220.087)	(218.695)	-
<b>Total asociadas</b>	<b>1.412</b>	<b>(15)</b>	<b>(20)</b>	<b>(185.472)</b>	<b>(184.080)</b>	-
<b>Total</b>	<b>100.483</b>	<b>15.663</b>	<b>14.958</b>	<b>(139.128)</b>	<b>(23.687)</b>	-

(a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2020

(b) Cuentas anuales no auditadas.

(c) Datos a mayo de 2018.

*Al 31 de diciembre de 2019:*

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	4.160	(107)	(107)	177	4.230	-
Realia Business Portugal Unipersonal Lda. (b)	250	(20)	(20)	350	580	-
Valaise S.L.U. (b)	910	(22)	(16)	8.095	8.989	-
Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (b)	-	(29)	(28)	28	-	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	90.000	23.487	16.714	20.755	127.469	-
Realia Contesti, S.R.L (b)	3.997	53	61	(645)	3.413	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(416)	(416)	537	125	-
<b>Total Grupo</b>	<b>99.321</b>	<b>22.946</b>	<b>16.188</b>	<b>29.297</b>	<b>144.806</b>	-
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(19)	(24)	34.638	34.634	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. , en liquidación (b) (c)	1.392	-	-	(220.087)	(218.695)	-
Ronda Norte Denia, S.L. (b)	-	(4)	1	(1)	-	-
<b>Total asociadas</b>	<b>1.412</b>	<b>(23)</b>	<b>(23)</b>	<b>(185.450)</b>	<b>(184.061)</b>	-
<b>Total</b>	<b>100.733</b>	<b>22.923</b>	<b>16.165</b>	<b>(156.153)</b>	<b>(39.255)</b>	-

(a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2019

(b) Cuentas anuales no auditadas.

(c) Datos a mayo de 2018.

### 3) Inversiones:

A 31 de diciembre de 2020:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Notas 16.2 y 17.6)	Deterioro Acumulado	Total
<b>Grupo:</b>				
Servicios Índice, S.A.	6.498	(76)	(4.438)	2.060
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	-	(2)	-	-
Valaise, S.L.U.	9.010	-	-	9.010
Realia Patrimonio, S.L.U.	118.781	-	-	118.781
Realia Contesti, S.R.L.	13.611	(26)	(10.224)	3.387
Guillena Golf, S.L.U.	6.344	(248)	(5.956)	388
<b>Total Grupo</b>	<b>154.244</b>	<b>(352)</b>	<b>(20.618)</b>	<b>133.626</b>
<b>Asociadas:</b>				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	(374)	(8.631)	11.548
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación	61.401	-	(61.401)	-
<b>Total asociadas</b>	<b>81.580</b>	<b>(374)</b>	<b>(70.032)</b>	<b>11.548</b>
<b>Total (Nota 18.2)</b>	<b>235.824</b>	<b>(726)</b>	<b>(90.650)</b>	<b>145.174</b>

A 31 de diciembre de 2019:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Notas 16.2 y 17.6)	Deterioro Acumulado	Total
<b>Grupo:</b>				
Servicios Índice, S.A.	6.498	(54)	(4.362)	2.136
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	7.353	(19)	(6.955)	398
Valaise, S.L.U.	9.010	1	-	9.010
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO (*)	-	(25)	-	-
Realia Patrimonio, S.L.U.	118.781	-	-	118.781
Realia Contesti, S.R.L.	13.611	(25)	(10.198)	3.413
Guillena Golf, S.L.U.	5.834	(416)	(5.708)	126
<b>Total Grupo</b>	<b>161.087</b>	<b>(538)</b>	<b>(27.223)</b>	<b>133.864</b>
<b>Asociadas:</b>				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	(8)	(8.257)	11.922
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación	61.401	-	(61.401)	-
Ronda Norte Denia, S.L. (*)	-	1	-	-
<b>Total asociadas</b>	<b>81.580</b>	<b>(7)</b>	<b>(69.658)</b>	<b>11.922</b>
<b>Total (Nota 18.2)</b>	<b>242.667</b>	<b>(545)</b>	<b>(96.881)</b>	<b>145.786</b>

\*Sociedad liquidada en 2019

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

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2020 son las que se detallan a continuación:

a) *Disolución y Liquidación Realia Business Portugal Unipersonal Lda.*

En la Junta General Universal de Realia Business Portugal Unipersonal Lda. celebrada el día 30 de noviembre se acuerda disolver y liquidar la sociedad registrando tanto la baja del coste por importe de 7.353 como el deterioro por importe de 6.955 miles de euros. El 3 de diciembre de 2020 se inscriben estos acuerdos en el Registro Comercial y se extingue la sociedad, con un resultado negativo de 8 miles de euros (Nota 17.6).



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

En los meses de abril y diciembre del ejercicio 2020, la Sociedad Realia Business, S.A., realizó dos aportaciones de fondos por importe total de 510 miles de euros con el objetivo de reestablecer el equilibrio patrimonial.

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2019 son las que se detallan a continuación:

a) *Ampliación de Capital y prima de asunción Valaise, S.L.*

El 8 de marzo de 2019, se elevó a escritura pública el acuerdo de ampliación de capital en 40 mil participaciones sociales a 10 euros por acción con una prima de asunción de 3.600 miles de euros (90 euros por participación social). Así mismo, el 20 de junio de 2019, se elevó a escritura pública el acuerdo de otra ampliación de capital, esta vez de 50 mil participaciones sociales a 10 euros por acción y una prima de asunción de 4.500 miles de euros (90 euros por participación social).

b) *Disolución y Liquidación Realia Polska Inwestycje, S.P. ZOO*

En la Junta General Universal de Realia Polska Inwestycje, ZOO celebrada el día 27 de febrero se acuerda disolver la sociedad. El 31 de diciembre de 2019 se produce su liquidación con un resultado de 10 miles de euros.

c) *Disolución y Liquidación Ronda Norte Denia, S.L.*

El 10 de abril 2019, mediante escritura pública, se aprobó la disolución de Ronda Norte Denia, S.L. y, por lo tanto, la adjudicación de 155 miles de euros que corresponde con el 32,63% de participación que la Sociedad mantenía a dicha fecha.

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

En los meses de abril y septiembre del ejercicio 2019, la Sociedad Realia Business, S.A., realizó dos aportaciones de fondos por importe total de 440 miles de euros con el objetivo de reestablecer el equilibrio patrimonial.

**4) Créditos a largo plazo a empresas del grupo.**

El 28 de enero de 2019, la Sociedad concedió a su participada, Valaise, S.L. un crédito por importe de 9 millones de euros con vencimiento enero de 2020, y prorrogable por plazos de un año hasta el 28 de enero de 2024. El 2 de octubre de 2019, se firmó una novación de dicho préstamo para una ampliación del nominal de 10 millones de euros. El 26 de febrero de 2020 se firmó una novación modificativa del tipo de interés, devengando con efectos de 1 de enero de 2020 un interés referenciado a Euribor a un año, (siempre que este sea positivo), más un 1,30%. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2020 asciende a 16.907 miles de euros (15.284 a 31 de diciembre de 2019) (Nota 18.2). Dicho crédito tiene por objeto la adquisición de parcelas en Tres Cantos (Madrid) para el desarrollo de viviendas de protección pública destinadas al alquiler.

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

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

*Ejercicio 2020*

Instrumentos Financieros a Corto Plazo	Miles de Euros	
	Créditos y Otros	Créditos con Empresas Grupo/ Asociadas (Nota 18.2)
Préstamos y partidas a cobrar	148	7.378
Otros activos financieros	221	-
	<b>369</b>	<b>7.378</b>

### Ejercicio 2019

Instrumentos Financieros a Corto Plazo	Miles de Euros	
	Créditos y Otros	Créditos con Empresas Grupo/ Asociadas (Nota 18.2)
Préstamos y partidas a cobrar	148	7.615
Otros activos financieros	3.483	-
	<b>3.631</b>	<b>7.615</b>

A 31 de diciembre de 2020 la sociedad tiene concedidos créditos a corto plazo por importe de 7.378 miles de euros (7.615 a 31 de diciembre de 2019), de los cuales 4.465 miles de euros (4.462 a 31 de diciembre de 2019) se corresponden, con el principal más los intereses, de los créditos concedidos a la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (Asociada) y 2.684 miles de euros resultan del régimen de consolidación fiscal que la sociedad mantiene con la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. (3.075 a 31 de diciembre de 2019)

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.

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

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

#### Información cualitativa

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

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

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

#### a) Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente 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), de los que la compañía ha deteriorado la totalidad por el correspondiente riesgo (Nota 9.4). Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

#### b) Riesgo de liquidez

El sistema financiero global se caracteriza por 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.

Al cierre del ejercicio 2020, la sociedad no mantiene deuda financiera con entidades de crédito. Realia no ha tenido necesidad de acudir al sistema financiero en busca de apalancamiento, y estima que dada la solvencia de la compañía y la calidad comercial y de rentabilidad de sus proyectos no tendría problema de beneficiarse del alto nivel de liquidez y bajos costes que ofrece el conjunto de entidades financieras.

Asimismo, al cierre de 2020 Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 345 millones de euros (359 millones de euros en 2019).

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses de Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 111 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 57 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow neto operacional positivo de 54 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería de la Sociedad por importe de 37 millones de euros, irá destinada a nuevos proyectos inmobiliarios, oportunidades de suelos, nuevas inversiones en sociedades del Grupo para la actividad build to rent y apoyo financiero para realizar capex de actualización de los edificios para adecuarlos a las necesidades que demanda el mercado tras la aparición de COVID 19.

c) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2020 Realia Business, S.A., no tiene endeudamiento financiero bancario disponiendo de tesorería y equivalentes por importe de 37.182 miles de euros (43.203 miles euros en 2019).

	Miles de euros	
	2020	2019
Deudas con entidades financieras por clasificación de endeudamiento Tesorería y Equivalentes (Nota 11)	37.182	43.203
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>37.182</b>	<b>43.203</b>

Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 345 millones de euros.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero recogido en sus presupuestos y las tendencias de curvas de tipos han hecho que la compañía haya optado por no cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

e) Riesgo de tipo de cambio

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

f) Riesgo de Mercado derivado del Covid 19

Todas las previsiones iniciales realizadas para 2020, se han visto alteradas con la aparición de COVID 19, que no solo han afectado a España y al sector inmobiliario, sino que es una pandemia mundial de la que todavía no se conoce el alcance y profundidad de sus efectos. No obstante, es evidente que el mercado inmobiliario se ha visto alterado.

Por lo que respecta al mercado de promoción residencial y suelos, durante el ejercicio 2020, la demanda, se ha visto alterada por la aparición del COVID 19, pues a partir del decretarse el estado de alarma el 14 de marzo, el volumen de operaciones cayó a niveles mínimos, tanto para la entrega de viviendas como la de señal o venta de nuevas unidades. Tras la finalización de este primer periodo de estado de alarma, el mercado ha mostrado síntomas de recuperación.

En las distintas Comunidades Autónomas, a medida que se fue consolidando las distintas fases de desescalada de COVID-19, se fue recuperando la demanda pero esta se ha vuelto a ver comprometida tras las nuevas medidas adoptadas por las mismas durante el último trimestre del ejercicio. Dada la suspensión de la actividad de construcción durante un periodo de tiempo, la falta de materiales, y de personal, las medidas de Seguridad e Higiene han contribuido a que los plazos de ejecución y entrega de las nuevas promociones se hayan alargado. En el caso de Realia, de las 301 viviendas en construcción, ha comenzado la entrega en los últimos meses de 2020 de una promoción en Palma de Mallorca y se comenzara en el mes de enero de 2021 la entrega de otra promoción en Sabadell.

El impacto del COVID 19 en los contratos actuales de venta con nuestros clientes no ha sido significativo, manteniéndose en vigor la mayoría de ellos, y se espera que continúe en esa línea en los próximos meses. Pero la demanda es muy sensible a la evolución de la economía de España y de sus distintas Comunidades Autónomas y la evolución del empleo y la confianza de los inversores.... pueden hacer que la demanda se contraiga.

Realia continúa con todos sus proyectos en curso, con el objetivo de finalizarlos y entregarlos en 2021 y sigue trabajando en los nuevos proyectos a comercializar, pero su lanzamiento dependerá de cómo evolucione la demanda de la zona donde se ubican y por ende del impacto que pueda haber en los precios de venta y en los costes de ejecución.

Por lo que respecta al área patrimonial, donde la sociedad desarrolla su actividad a través de participaciones financieras de control, el impacto ha sido de mayor magnitud y sobre todo en sector del retail, donde se ha realizado una política de medidas de apoyos a los comerciantes concediendo bonificaciones y ayudas de flexibilización para hacer frente al pago de las rentas. Adicionalmente, la demanda de espacios se ha reducido afectado por el teletrabajo y comercio electrónico.

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

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

#### 9.4 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2020	2019
Cientes	1	4
Cientes y Deudores Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 18.2)	1.684	2.121
Deudores varios	2.713	2.400
Personal	-	1
Activos por impuesto corriente (Nota 16.1)	4.659	5.331
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	534	616
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>9.591</b>	<b>10.473</b>

El saldo de "Clientes" en activos corrientes del balance de situación recoge principalmente los créditos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos, destacando el valor bruto de los créditos comerciales por venta de suelo que asciende a 8.188 miles de euros, y que se encuentran provisionados en su totalidad. El movimiento durante el ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.2019	Adiciones	Bajas	Saldo al 31.12.2020
Cientes	8.202	-	(11)	8.191
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	(8.198)	-	8	(8.190)
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>(3)</b>	<b>1</b>

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.2018	Adiciones	Bajas	Saldo al 31.12.2019
Clientes	8.206	-	(4)	8.202
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	(8.199)	-	1	(8.198)
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>(3)</b>	<b>4</b>

El epígrafe “Deudores varios”, recoge principalmente la cuenta por cobrar pendiente por la devolución de los anticipos entregados por la compra venta del terreno de Valdemoro (R7) tras la sentencia firme que declara la ineficiencia del contrato. Con fecha 7 de junio de 2018, la sociedad se adjudicó por subasta judicial e importe de 2.300 miles de euros la finca RC 1.9 sita en la unidad de ejecución UDE Oeste-Norte de Valdemoro. Tras haber sido anulada judicialmente dicha subasta, la parcela se ha vuelto a subastar en enero de 2021, habiendo resultado la sociedad adjudicataria de la misma en un importe de 2.490 miles de euros. Está pendiente el auto judicial que formalice la adjudicación y permita la cancelación de la deuda pendiente. Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

## 10. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2020			2019		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	618.275	(419.397)	198.878	618.635	(406.462)	212.173
Obras en curso de construcción de ciclo corto	60.080	(4.733)	55.347	34.629	(4.475)	30.154
Obras en curso de construcción de ciclo largo	61.927	(25.024)	36.903	78.107	(23.709)	54.398
Edificios construidos	40.036	(7.523)	32.513	36.006	(9.135)	26.871
Anticipos a proveedores	491	-	491	2.981	-	2.981
<b>Total</b>	<b>780.809</b>	<b>(456.677)</b>	<b>324.132</b>	<b>770.358</b>	<b>(443.781)</b>	<b>326.577</b>

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2020 y 2019, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.g, asciende a 353.063 y a 357.335 miles de euros, respectivamente. En el ejercicio 2020, la Sociedad ha dotado deterioros de existencias para adecuar su valor contable hasta su valor de mercado, lo que ha supuesto una dotación neta de deterioro de terrenos y solares de 12.934 miles de euros (aplicación o reversión neta por deterioro de 12.292 miles de euros en el ejercicio 2019) y una aplicación o reversión neta positiva de deterioro de productos terminados y en curso de fabricación por las entregas de producto terminado y por la adecuación de su valor contable a su valor de mercado por importe de 38 miles de euros (reversión o aplicación neta de 6.338 miles de euros en el ejercicio 2019) registrados en los epígrafes de “deterioros de terrenos y solares” y “deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El movimiento en coste bruto habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 en el epígrafe de existencias ha sido el siguiente:

	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Edificios Construidos	Deterioros netos	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>639.309</b>	<b>73.589</b>	-	<b>48.339</b>	<b>(462.410)</b>	<b>298.827</b>
Adiciones	1.610	11.220	5.704	-	(6.617)	11.917
Bajas	-	(61)	-	(12.333)	25.246	12.852
Trasposos	(22.284)	(6.641)	28.925	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>618.635</b>	<b>78.107</b>	<b>34.629</b>	<b>36.006</b>	<b>(443.781)</b>	<b>323.596</b>
Adiciones	1.025	13.299	16.837	-	(14.751)	16.410
Bajas	(1.385)	-	-	(16.835)	1.855	(16.365)
Trasposos	-	(29.479)	8.614	20.865	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>618.275</b>	<b>61.927</b>	<b>60.080</b>	<b>40.036</b>	<b>(456.677)</b>	<b>323.641</b>

## Terrenos y solares

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. El traspaso ha sido por importe de 29.479 miles de euros. Adicionalmente, se ha producido el traspaso desde “Obras en curso de ciclo corto” a “Edificios Construidos” de una promoción en Palma de Mallorca.

## Anticipos a proveedores

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

Suelos	Provincia	Miles de Euros	
		2020	2019
Valdebebas	Madrid	473	2.963
El Molar	Madrid	18	18
<b>Total</b>		<b>491</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.

## Existencias en garantía de créditos hipotecarios

No existen a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 existencias en garantía de créditos hipotecarios.

## Compromisos de venta

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2020 y 2019 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 57.176 y a 47.695 miles de euros, respectivamente.

De las cantidades citadas en el párrafo anterior, 10.185 y 10.005 miles de euros corresponden a “Anticipos de clientes” y se encuentran registrados en el epígrafe “Acreedores comerciales” del balance de situación adjunto (véase Nota 15). Los importes que se han materializado en cobros ascienden a 9.055 miles euros en 2020 (3.955 miles de euros en 2019), el resto 1.130 miles de euros son compromisos derivados de operaciones de permutas de activos y de cesión de derechos a la Junta de Compensación de Valdebebas.

## Gastos financieros capitalizados

Tal y como se describe en la Nota 4.g, la Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. Durante el ejercicio 2020 y 2019 no se han capitalizado gastos por este concepto.

El detalle de los gastos financieros capitalizados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2020		31.12.2019	
	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados
Terrenos y solares	-	7.599	-	7.739
Obras en curso de construcción de ciclo largo	-	474	-	2.371
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	1.489	-	17
Edificios construidos	-	1.289	-	1.640
<b>Total</b>	-	<b>10.851</b>	-	<b>11.767</b>

## **11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” se compone del siguiente detalle a cierre de los ejercicios 2020 y 2019:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Cuentas corrientes	37.177	43.198
Otros activos líquidos equivalentes	5	5
<b>Total</b>	<b>37.182</b>	<b>43.203</b>

A 31 de diciembre de 2020, ni a 31 de diciembre de 2019, existen importes pignorados por este concepto.

## **12. Patrimonio neto y Fondos propios**

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 Capital Variable	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 y Inversora Carso S.A. de CV, propietaria del 99,99 % de la anterior sociedad, en virtud de la cual la primera se convierte en accionista de Realía Business S.A. La Fusión obedece a una reestructuración corporativa, con el objetivo de simplificar la estructura empresarial y reducir costes, ya que se eliminan estructuras empresariales duplicadas y se centralizan e integran en una sola sociedad holding (CEC) las funciones de gestión y administración de las entidades participadas.

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).

### 12.1 Reserva legal

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

Al cierre del ejercicio 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.

### 12.2 Acciones Propias

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

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
<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.

### 12.3 Reserva indisponible

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 existen reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros, las cuales se generaron el 15 de junio de 2000 debido al traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produca 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).



### 12.4 Prima de emisión

El texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines. El importe de la prima de emisión asciende a 528.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (528.492 miles de euros en 2019).

## 13. Provisiones y contingencias

### 13.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, así como los principales movimientos registrados durante dichos ejercicios, son los siguientes:

*A largo plazo*

Provisiones a Largo Plazo	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>5.688</b>	<b>1.023</b>	<b>6.711</b>
Adiciones	-	8.668	8.668
Aplicaciones y reversiones	(1.124)	(260)	(1.384)
Traspasos	42	-	42
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>4.606</b>	<b>9.431</b>	<b>14.037</b>
Adiciones	-	832	832
Aplicaciones y reversiones	-	(149)	(149)
Traspasos	(306)	-	(306)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>4.300</b>	<b>10.114</b>	<b>14.414</b>

El importe registrado como "Garantías" al cierre de 2020, corresponde en primer lugar a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a los gastos previstos desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias, costes del servicio postventa y otras contingencias en los inmuebles entregados en los últimos diez años, derivadas de reclamaciones de terceros o de litigios en curso, y en segundo lugar, a la garantía en la venta de participaciones financieras.

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

*A corto plazo*

Provisiones a Corto Plazo	Miles de Euros
	Provisiones por Garantías
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>978</b>
Aplicaciones/Reversiones	(27)
Traspasos	(42)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>909</b>
Aplicaciones/Reversiones	(837)
Traspasos	306
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>378</b>

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

### 13.2 Contingencias

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

### 14. Pasivos financieros

El saldo de los epígrafes “Deudas a corto plazo” y “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

#### Ejercicio 2020

Categorías	Clases		
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total
	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	6.511	6.511
Otros pasivos financieros	-	331	331
<b>Total</b>	-	<b>6.842</b>	<b>6.842</b>

#### Ejercicio 2019

Categorías	Clases		
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total
	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	6.379	6.379
Otros pasivos financieros	-	312	312
<b>Total</b>	-	<b>6.691</b>	<b>6.691</b>

El movimiento experimentado por las deudas y partidas a pagar a corto plazo durante los ejercicios 2020 y 2019, es como sigue:

Ejercicio 2020	31.12.2019	Disposiciones	Amortizaciones	31.12.2020
<i>Deudas y partidas Grupo y asociadas -</i>				
Otra deuda con empresas del Grupo C/P	6.379	132	-	6.511
<i>Otros pasivos financieros -</i>				
Otros pasivos financieros	312	19	-	331
<b>Total</b>	<b>6.691</b>	<b>151</b>	-	<b>6.842</b>

Ejercicio 2019	31.12.2018	Disposiciones	Amortizaciones	31.12.2019
<i>Deudas y partidas Grupo y asociadas -</i>				
Otra deuda con empresas del Grupo C/P	6.849	-	(470)	6.379
<i>Otros pasivos financieros -</i>				
Otros pasivos financieros	242	70	-	312
<b>Total</b>	<b>7.091</b>	<b>70</b>	<b>(470)</b>	<b>6.691</b>

### Deuda con entidades de crédito

La sociedad a 31 de diciembre de 2020 y 2019 no mantiene ninguna deuda con entidades de crédito.

### Deudas con empresas del Grupo

El saldo de deudas con empresas del Grupo incluye, principalmente, las cuentas acreedoras correspondientes al saldo de las deudas impositivas de consolidación fiscal, por importe de 6.511 miles de euros (6.297 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

## **15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Proveedores -		
Proveedores por compra de suelo	3.170	3.170
Resto Proveedores	2.154	3.470
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	7.967	6.066
Acreedores varios	999	840
Personal	71	142
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	2.007	1.191
Anticipos de clientes (Notas 4.k y 10)	10.185	10.005
	<b>26.553</b>	<b>24.884</b>

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

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

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

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	74	61
Ratio de operaciones pagadas	80	74
Ratio de operaciones pendientes de pago	39	32
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	32.810	16.062
Total pagos pendientes	5.718	6.820

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “proveedores”, “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 las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2020 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio. La Sociedad realiza todos sus pagos los días 15 de cada mes.

## **16. Administraciones Públicas y situación fiscal**

Desde el ejercicio 2007, la Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal, del que es matriz del Grupo fiscal. El Grupo de consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital.

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

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

### **16.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

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

#### *Saldos deudores*

	Miles de Euros	
	2020	2019
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	531	613
Organismos de la Seguridad Social	3	3
Hacienda Pública deudora por IS (Impuesto de Sociedades)	4.659	5.331
<b>Total (Nota 9.4)</b>	<b>5.193</b>	<b>5.947</b>

El saldo deudor con Hacienda Pública por el Impuesto de Sociedades a 31 de diciembre de 2020 corresponde a las retenciones y pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 581 miles de euros y a la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio anterior por importe de 4.078 miles de euros (3.964 miles de euros y 1.367 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

*Saldos acreedores*

	Miles de Euros	
	2020	2019
Hacienda Pública acreedora por retenciones	109	89
Hacienda Pública acreedora IVA e IGIC	1.267	799
Organismos de la Seguridad Social acreedores	56	58
Otros	575	245
<b>Total (Nota 15)</b>	<b>2.007</b>	<b>1.191</b>

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

**16.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

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

Ejercicio 2020

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			<b>(12.203)</b>
Impuesto sobre Sociedades:			
<b>Diferencias permanentes -</b>			<b>229</b>
Aportaciones seguro vida	12		
Recargos y sanciones	154		
Otros gastos no deducibles	63		
<b>Diferencias temporales</b>			<b>(5.670)</b>
Con origen en el ejercicio -			4.238
Deterioro cartera de valores (Nota 9.1)	726		
Otras provisiones	55		
Reversión provisión cartera carácter deducible	3.457		
Con origen en ejercicios anteriores -			(9.908)
Otras provisiones		(1)	
Provisión de deterioro productos terminados e inmovilizado		(2.460)	
Amortización no deducible		(30)	
Ajuste fiscal Cartera de Valores	55	(515)	
Resultados por liquidación R. Portugal		(6.957)	
Base Imponible previa sociedad matriz grupo fiscal			<b>(17.644)</b>
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			9.873
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			-
<b>Base imponible grupo fiscal</b>			<b>(7.771)</b>

## Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			<b>7.222</b>
Impuesto sobre Sociedades:			
<b>Diferencias permanentes -</b>			<b>(22)</b>
Aportaciones seguro vida	18	(41)	
Donaciones	1		
<b>Diferencias temporales</b>			<b>7.760</b>
Con origen en el ejercicio -			14.349
Deterioro cartera de valores	545		
Otras provisiones	9.473		
Gastos de ampliación de capital reservas		(121)	
Reversión provisión cartera carácter deducible	4.452		
Con origen en ejercicios anteriores -			(6.589)
Amortización no deducible		(30)	
Ajuste fiscal Cartera de Valores	55	(515)	
Resultados por liquidación R.Polska		(6.099)	
Base Imponible previa sociedad matriz grupo fiscal			<b>14.960</b>
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			6.731
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			(10.637)
<b>Base imponible grupo fiscal</b>			<b>11.054</b>

Las principales diferencias permanentes y temporales 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 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 temporal (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 ejercicio anteriores (55 miles de euros en 2019), no quedando pendiente ninguna cantidad a ajustar 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 negativo en el ejercicio 2019 de 6.099 miles de euros por las pérdidas obtenidas con motivo de la liquidación de la sociedad participada Realia Polska (ver nota 9.1).
- Ajuste negativo en el ejercicio 2020 de 2.460 miles de euros por la reversión de provisiones de existencias ajustadas en ejercicios anteriores.

- Ajuste positivo por importe de 726 miles de euros (545 miles de euros en el ejercicio 2019) por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 13.2 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se introdujo que no serán deducibles las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades (véase Nota 9.1).
- Ajuste positivo por importe de 9.473 miles de euros por provisiones de activos en el ejercicio 2019.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar del Grupo fiscal al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

#### Ejercicio 2020

Ejercicio	Miles de euros							
	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes	Compensación Bases	Total bases del Grupo	Tota bases negativas activadas	Crédito fiscal Activado
	Cabecera	Dependientes		consolidación (Dividendos/ Cartera)				
2008	18.835	(15.807)	3.028	59.636	-	-	-	-
2009	36.987	(27.005)	9.982	11.475	-	-	-	-
2010	48.622	10.229	58.851	550	-	44.468	15.806	3.951
2011	45.296	1.347	46.643	17.725	-	64.368	64.368	16.092
2012	257.906	(24.581)	233.325	11.968	-	245.293	87.163	21.791
2013	46.942	(31.337)	15.605	13.879	-	29.485	-	-
2014	(5.155)	15.177	10.022	21.066	-	31.089	17.732	4.433
2015	9.739	(19.646)	(9.907)	-	(3.918)	-	-	-
2016	(39.081)	(25.294)	(64.375)	-	(63.213)	-	-	-
2017	(6.993)	(12.550)	(19.543)	-	(11.730)	-	-	-
2018	(4.464)	(12.632)	(17.096)	-	(9.656)	-	-	-
2019	(14.702)	(6.372)	(21.074)	-	(10.537)	-	-	-
2020	17.644	(9.873)	7.771	-	-	7.771	-	-
<b>Total</b>	<b>411.576</b>	<b>(158.344)</b>	<b>253.232</b>	<b>136.299</b>	<b>(99.054)</b>	<b>422.472</b>	<b>185.069</b>	<b>46.267</b>

Este inventario de bases recoge los ajustes efectuados por la inspección tributaria, los cuales han supuesto una minoración de las bases negativas (no activadas) de la cabecera del grupo fiscal de acuerdo al siguiente detalle:

Ejercicio	Miles de euros
2008	2.351
2009	6.234
2010	4.227
2011	507
2012	1.531
2013	1.640
2014	1.358
2015	5.208
<b>Total</b>	<b>23.056</b>

Así mismo, dado que en el ejercicio 2015, la sociedad tuvo una base positiva, el incremento de base por la inspección, ha supuesto una mayor compensación de bases negativas de ejercicios anteriores en 2.604 miles de euros.

Destacar, que de los 23.056 miles de euros, el 61% 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).

## Ejercicio 2019

Ejercicio	Miles de euros							
	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos/ Cartera)	Compensación Bases	Total bases del Grupo	Tota bases negativas activadas	Crédito fiscal Activado
	Cabecera	Dependientes						
2008	21.186	(15.807)	5.379	59.636	-	-	-	-
2009	43.221	(27.005)	16.216	11.475	-	-	-	-
2010	52.849	10.229	63.078	550	-	59.784	59.784	14.946
2011	45.804	1.347	47.151	17.725	-	64.876	64.876	16.219
2012	259.438	(24.581)	234.857	11.968	-	246.824	56.369	14.092
2013	48.582	(31.337)	17.245	13.879	-	31.125	-	-
2014	(3.798)	15.177	11.379	21.066	-	32.446	-	-
2015	14.947	(19.646)	(4.699)	-	(1.314)	-	-	-
2016	(39.081)	(25.294)	(64.375)	-	(63.213)	-	-	-
2017	(6.993)	(12.550)	(19.543)	-	(11.730)	-	-	-
2018	(4.464)	(12.632)	(17.096)	-	(9.656)	-	-	-
2019	(14.960)	(6.344)	(21.304)	-	(10.637)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>416.731</b>	<b>(148.443)</b>	<b>268.288</b>	<b>136.299</b>	<b>(96.550)</b>	<b>435.055</b>	<b>181.029</b>	<b>45.257</b>

Durante el ejercicio 2020 la variación de los créditos fiscales por bases negativas ha sido de 1.010 miles de euros, debido a una reclasificación de saldos por créditos fiscales por deducciones y en 2019 como consecuencia de la compensación de bases imponibles aplicadas por la Sociedad por importe de 2.710 miles de euros.

Los ajustes de consolidación se producen principalmente por la eliminación de los dividendos repartidos entre las distintas sociedades que conforman el Grupo Fiscal originando su eliminación un traslado de los créditos fiscales por deducciones pendientes de aplicar a mayores bases imponibles negativas del Grupo Fiscal.

La Sociedad únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los Administradores estiman posible su recuperación (véanse Nota 4.j), dentro de los plazos de recuperabilidad de acuerdo con la nueva normativa fiscal aplicable (véase Nota 16.4).

A cierre de 2020 la Sociedad mantiene créditos fiscales no activados por importe de 59.426 miles de euros (63.899 miles de euros a cierre de 2019), de los que 59.351 miles de euros, se corresponden con bases imponibles negativas y 74 miles de euros por deducciones (véase Nota 16.4); (63.507 miles de euros y 392 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2019). El detalle de los créditos fiscales no activados es como sigue:

Año origen	Total base no activada	Crédito por BIN no activado	Crédito por deducciones no activado
2010	28.663	7.166	-
2011	-	-	-
2012	158.130	39.533	(101)
2013	29.485	7.371	(4)
2014	13.357	3.339	(3)
2015	-	-	182
2020	7.771	1.943	-
<b>Total</b>	<b>237.406</b>	<b>59.351</b>	<b>74</b>

Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, activados y no activados, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, que suponen el 98% de los créditos totales, de la sociedad y su grupo fiscal, han sido inspeccionados y reconocida su deducibilidad de acuerdo a la normativa fiscal vigente.



### 16.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, en 2020 y 2019, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Resultado contable antes de impuestos	(12.203)	7.222
Diferencias permanentes	229	(22)
Diferencias temporales no activadas	2.342	8.371
<b>Total base</b>	<b>(9.632)</b>	<b>15.571</b>
Cuota al 25%	2.407	(3.893)
Otros	45	14
<b>Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados</b>	<b>2.452</b>	<b>(3.879)</b>

El detalle del apartado "otros" es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Ajuste liquidación IS ejercicio anterior	(45)	(14)
<b>Total</b>	<b>(45)</b>	<b>(14)</b>

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	2.285	(4.046)
Impuesto diferido neto (Notas 16.4 y 16.5)	123	153
Ajuste por impuesto	45	14
<b>Total ingreso/(gasto) por impuesto</b>	<b>2.452</b>	<b>(3.879)</b>

### 16.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Impuestos anticipados	Miles de Euros	
	2020	2019
Diferencias temporales:		
Gastos financieros no deducibles	15.154	15.154
Gastos amortización no deducibles	30	37
Provisión para gastos	604	604
Eliminación de provisiones en consolidación fiscal	-	129
Otros	114	114
Crédito fiscal activado	59.426	59.455
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>75.328</b>	<b>75.493</b>

Al 31 de diciembre de 2020, existen registrados créditos y deducciones fiscales por importe de 59.426 miles de euros (59.455 miles de euros al 31 de diciembre de 2019), los cuales, aunque el periodo de recuperación de una parte de los mismos, pudiera ser superior a 10 años, se encuentran registrados en el balance de situación por considerar los administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad y a las plusvalías tacitas de los activos del Grupo es probable que dichos activos sean recuperados.

Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, que suponen el 98% de los créditos totales, de la sociedad y su grupo fiscal, han sido inspeccionados y reconocido su deducibilidad de acuerdo a la normativa fiscal vigente.

El total del 'Crédito fiscal activado' a 31 de diciembre de 2020 asciende a 59.426 miles de euros (59.455 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) y corresponde a la cuota de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2014 por importe de 46.267 miles de euros (45.257 miles de euros a 31 de diciembre 2019), tal y como se detalla en la Nota 16.2, así como la cantidad de 13.159 miles de euros (14.198 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) correspondientes a las deducciones pendientes de compensar, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros						
	Deducciones Pendientes		Total Deducciones	Ajustes	Deducciones no activadas	Deducciones activadas	Total Deducciones
	Sociedades	Grupo Fiscal		Consolidación (Dividendos)			
	Cabecera	Dependientes					
2008	15.138	439	15.577	(15.120)	-	457	457
2009	3.000	5.213	8.213	(3.000)	(101)	5.315	5.214
2010	483	15	498	(450)	-	48	48
2011	2.630	6.244	8.874	(5.401)	-	3.473	3.473
2012	2.524	1.983	4.507	(3.185)	-	1.323	1.323
2013	1.662	2.046	3.708	(2.432)	(4)	1.279	1.275
2014	4.558	1.969	6.527	(5.265)	(4)	1.265	1.261
2015	7	175	182	-	182	-	182
	<b>30.002</b>	<b>18.084</b>	<b>48.086</b>	<b>(34.853)</b>	<b>74</b>	<b>13.159</b>	<b>13.233</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 de acuerdo al siguiente:

Ejercicio	Miles de euros
2008	2
2009	20
2010	21
2011	10
2012	665
2013	3
<b>TOTAL</b>	<b>721</b>

Así mismo, dado que en el ejercicio 2015, la sociedad tuvo una base positiva, el incremento de base por la inspección, ha supuesto una aplicación adicional de 651 miles de euros de deducciones.

La mayor parte de las deducciones pendientes, reflejadas en la columna "Total Deducciones", corresponden por la deducción por doble imposición de dividendos de la cabecera del Grupo Fiscal y de las Sociedades del Grupo, las cuales, tras las eliminaciones de consolidación, se convierten en bases imponibles negativas en el consolidado fiscal.

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

Fecha límite de compensación	Miles de euros	
	Deducciones Pendientes 2020	Deducciones Pendientes 2019
2024	5.213	5.210
2025	15	15
<b>Total</b>	<b>5.228</b>	<b>5.225</b>

### 16.5 Pasivos por impuesto diferido

Atendiendo a la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, publicada en el BOE de 31 de diciembre de 2020, se contempla una exención prevista para los dividendos y plusvalías por el artículo 21 de la LIS, cuando proceden de participaciones superiores al 5% o un coste superior a 20 millones, y que sean españolas o residentes en un país con convenio de doble imposición o tributación nominal mínima del 10%, que hasta ahora estaban exentas al 100%, se limita, desde los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021, a un 95% de la renta puesta de manifiesto, lo que, en la práctica, supone la tributación efectiva de un 1,25% del dividendo distribuido o de la plusvalía materializada.

Por todo ello, para el cierre del ejercicio 2020 la Sociedad ha procedido a evaluar en las Cuentas Anuales, y de conformidad con la normativa aplicable, se deberán registrar los correspondientes impuestos diferidos de pasivo por las reservas de las filiales y asociadas de la Sociedad no distribuidas.

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Cartera de valores 2012	-	13
Cartera de valores 2010	-	1
Ajustes de consolidación	20	-
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>20</b>	<b>14</b>

### 16.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad tiene 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.

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 el 2015. Las actuaciones inspectoras finalizaron el 12 de noviembre de 2020, con la firma de la correspondiente acta en conformidad, que ha supuesto un traslado de bases imponibles negativas no activadas por importe de 13.470 miles de euros a diferencias temporales no activadas que revertirán en ejercicio futuros. Adicionalmente, la sociedad matriz del Grupo fiscal ha realizado alegaciones a la propuesta de sanción por importe de 143 miles de euros con fecha 17 de diciembre de 2020.

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.

## **17. Ingresos y gastos**

### **17.1 Importe neto de la cifra de negocios**

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

El desglose de las ventas por tipología de ingreso, para los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

Actividad	Miles de Euros	
	2020	2019
Ingresos por venta de promociones y suelo	22.012	11.048
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	219	231
Ingresos por prestaciones de servicios	4.321	4.373
	<b>26.552</b>	<b>15.652</b>

Durante el ejercicio ha comenzado la entrega de las viviendas de una nueva promoción sita en Palma de Mallorca con un impacto en la cifra de negocios por importe de 10.875 miles de euros.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2020	2019
<b>España:</b>		
Andalucía	3.586	5.269
Baleares	10.875	-
Madrid	5.529	4.330
Cataluña	736	1.855
Valencia	4.405	2.500
Castilla y León	1.402	1.698
Resto	19	-
	<b>26.552</b>	<b>15.652</b>

### **17.2 Aprovisionamientos**

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Consumos y aprovisionamientos	(31.304)	(38.809)
Deterioro de terrenos y solares	(12.934)	12.292
	<b>(44.238)</b>	<b>(26.517)</b>

### **17.3 Detalle de compras según procedencia**

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2020 y 2019 se han realizado en territorio nacional.

### **17.4 Cargas sociales**

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2020 y 2019 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2020	2019
<b>Cargas sociales:</b>		
Aportaciones planes de pensiones (Nota 4.n)	(147)	(163)
Otras cargas sociales	(613)	(694)
	<b>(760)</b>	<b>(857)</b>

### 17.5 Servicios exteriores

La composición del epígrafe de “Servicios exteriores” de la cuenta de resultados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Arrendamientos y cánones	117	121
Reparación y conservación	24	26
Servicios profesionales independientes	209	164
Primas de seguros	29	22
Gastos bancarios y similares	74	82
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	282	289
Suministros	16	10
Otros servicios	2.965	2.981
<b>Total servicios exteriores</b>	<b>3.716</b>	<b>3.695</b>

### 17.6 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros durante los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Ingresos de valores negociables en empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	218	104
Ingresos de valores negociables en terceros	122	140
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>340</b>	<b>244</b>
Gastos financieros por intereses de deuda	-	1
Otros Gastos financieros	(68)	-
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(68)</b>	<b>1</b>
Deterioro de participaciones de capital con empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.1)	(726)	(545)
Resultado enajenaciones y otros (Nota 9.1)	8	(10)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(446)</b>	<b>(310)</b>

## 18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 18.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

#### Ejercicio 2020

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	130	
Prestación de servicios	2.129	2.156
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	91	6
Aprovisionamientos	-	(25.170)
Servicios exteriores	(3)	(269)
Ingresos financieros (Nota 17.6)	214	4
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros (Nota 9.1)	(352)	(374)
	<b>2.209</b>	<b>(23.647)</b>

Ejercicio 2019

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	155	-
Prestación de servicios	2.455	1.913
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	75	24
Aprovisionamientos	-	(12.466)
Servicios exteriores	(6)	(215)
Ingresos financieros (Nota 17.6)	100	4
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros (Nota 9.1)	(538)	(7)
	<b>2.241</b>	<b>(10.747)</b>

**18.2 Saldos con vinculadas**

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

*Al cierre del ejercicio 2020*

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	133.626	11.548
Créditos a empresas (Nota 9.1)	16.907	-
Deudores comerciales (Nota 9.4)	520	1.164
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	2.913	4.465
Otros pasivos no corrientes	26	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	6.511	-
Acreedores comerciales	-	7.967
	<b>160.503</b>	<b>25.144</b>

*Al cierre del ejercicio 2019*

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	133.864	11.922
Créditos a empresas (Nota 9.1)	15.284	-
Deudores comerciales (Nota 9.4)	920	1.201
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	3.153	4.462
Otros pasivos no corrientes	25	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	6.379	-
Acreedores comerciales	1	6.065
	<b>146.816</b>	<b>11.520</b>

### 18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

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 Realía Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

#### Ejercicio 2020

	Número Medio personas	Miles de Euros				
		Sueldos	Otras retribuciones	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	6	-	355	319	-	-
Alta Dirección	4	624	4	-	42	-
<b>TOTAL</b>		<b>624</b>	<b>359</b>	<b>319</b>	<b>42</b>	-

#### Ejercicio 2019

	Número Medio personas	Miles de Euros				
		Sueldos	Otras retribuciones	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	6	-	355	343	-	-
Alta Dirección	3	906	3	-	39	4
<b>TOTAL</b>		<b>906</b>	<b>358</b>	<b>343</b>	<b>39</b>	<b>4</b>

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

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

### 18.4 Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Al cierre del ejercicio 2020 los miembros del Consejo de Administración de Realía Business, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad, salvo lo indicado a continuación:

Al cierre del ejercicio 2020 los miembros del Consejo de Administración de Realía Business, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad, salvo lo indicado a continuación:

- D. Juan Rodríguez Torres, D. Gerardo Kuri Kaufmann, 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.

## 19. Información sobre medio ambiente

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

## **20. Otra información**

### **20.1 Personal**

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2020 y 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Número Medio de Personas Empleadas	
	2020	2019
Alta dirección	4	3
Directivos y titulados superiores	19	21
Técnicos y titulados medios	7	7
Personal administrativo	9	9
	<b>39</b>	<b>40</b>

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 el número de personas empleadas en la Sociedad ascendía a 40 y 40 personas respectivamente.

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2020 y 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2020		2019	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta dirección	3	1	3	1
Directivos y titulados superiores	11	10	11	9
Técnicos y titulados medios	7	-	7	-
Personal administrativo	4	4	4	5
	<b>25</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>15</b>

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad no mantiene en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual al 33%.

### **20.2 Honorarios de auditoría**

Los honorarios durante el ejercicio 2020 relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor, han sido los siguientes:

#### *Ejercicio 2020*

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	62
Otros servicios no relacionados con la auditoría	12
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>74</b>



Ejercicio 2019

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	61
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>61</b>

**21. 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 la sociedad.

**Realia Business, S.A.**

Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2020

## **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 Realia Patrimonio, S.L. (participada 100% por Realia 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 Realia Business, S.A.

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

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

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

c) ALQUILER DE VIVIENDAS RESIDENCIALES: Se ejecuta esta línea de negocio a través de la sociedad VALAISE, S.L.U. participada al 100% por Realia Business, S.A. Esta sociedad posee una promoción terminada de 85 viviendas de protección pública (VPPB) para alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), y que se encuentra en fase de explotación y comercialización a sus arrendatarios. Así mismo tiene otros 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 Realia 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 Realia 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 Auditoria y del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

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

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

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

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

Durante el ejercicio 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 Realía 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**

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 las cuentas anuales 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	74
Ratio de operaciones pagadas	80
Ratio de operaciones pendientes de pago	39
	Miles de euros
Total pagos realizados	32.809
Total pagos pendientes	5.718

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 las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2020 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse

las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio y con fecha de pago a proveedores los días 15 o posterior hábil de cada mes

#### 4. **MAGNITUDES PRINCIPALES DEL AÑO 2020:**

Las principales magnitudes de la sociedad durante el ejercicio 2020 han sido:

- Realía Business ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2020 de 26,9 millones de euros, frente a los 16,4 millones de euros del año 2019, lo que supone un incremento del 64%. Durante 2020 se ha iniciado la entrega de unidades de nuevas promociones, concretamente 27 unidades por importe de 10,9 millones de euros.
- El Ebitda (ver APMS punto 7) se sitúa en 1,0 millones de euros en el ejercicio 2020, frente a los -3,9 millones de euros del ejercicio 2019, lo que supone una mejora del 125,6%.
- Durante el ejercicio 2020, la sociedad ha dotado deterioro de sus existencias de terrenos y solares por importe de 12,9 millones de euros, derivadas básicamente por el efecto del Covid-19. En el ejercicio 2019 por este mismo concepto, se revirtió 12,3 millones de euros.

También se ha revertido provisiones de promociones en curso y terminado por importe de 0,04 millones de euros, frente a la reversión de 6,3 millones de euros de 2019.

Por último, también se ha procedido a revertir provisiones por operaciones comerciales por importe de 0,2 millones de euros frente a la dotación de 7,2 millones de euros del ejercicio precedente.

El conjunto de estas provisiones ha supuesto en 2020 un impacto negativo de 12,7 millones de euros, frente al impacto positivo del 2019 de 11,5 millones de euros, por lo que la variación entre ambos ejercicios ha tenido un efecto de 24,2 millones de euros.

- Los ingresos financieros durante el ejercicio 2020 han sido de 0,3 millones de euros, frente a los 0,2 millones de euros del año 2019. Este incremento de los ingresos financieros corresponde mayoritariamente a los mayores ingresos financieros derivados de préstamos a empresas del Grupo.
- El resultado financiero de Realía, al 31 de Diciembre de 2020 ha sido de -0,4 millones de euros frente a -0,3 millones de euros del ejercicio 2019, principalmente por el incremento de deterioro en la participaciones financieras.
- El resultado antes de impuestos a 31 de diciembre 2020 alcanza -12,2 millones de euros y el resultado después de impuestos alcanza la cifra de -9,8 millones de euros, frente a 2019 que se obtuvo 7,2 millones de euros y 3,3 millones de euros respectivamente. El deterioro del resultado antes y después de impuestos se justifica por el impacto de las dotaciones de provisiones comentada en el punto anterior, básicamente por el impacto del Covid-19.

#### **ENDEUDAMIENTO BANCARIO**

Tras la ampliación de capital realizada en 2018, se procedió a la amortización de la totalidad del préstamo que se tenía con la entidad financiera Caixa por importe de 120 millones de euros con lo cual, al cierre dedicho ejercicio, la matriz Realía Business no tenía endeudamiento financiero vivo, situación que sigue vigente al cierre de 2020.

#### **POSICION DE TESORERIA**

Al cierre de 2020 la sociedad Realía Business, S.A. tiene un saldo positivo de tesorería de 37,2 millones de euros que le permitirá afrontar, junto con los flujos futuros, las necesidades financieras que requiera el desarrollo de su negocio, así como sus inversiones en sociedades participadas y adquisiciones de nuevos activos.

## VALORACIÓN DE ACTIVOS

- Al cierre de 2020, los activos patrimoniales y de existencias del Grupo Realía, 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% inferior respecto al mismo periodo de 2019. Esta evolución negativa tiene fundamentalmente su origen en el impacto del Covid-19 en el sector inmobiliario.

En términos homogéneos de activos (like for like), eliminando las incorporaciones y salida de activos, así como las inversiones realizadas a lo largo de 2020, la variación respecto a 2019 sería del -2,3%.

- El valor de liquidación neto (NNAV) (ver APMS punto 6), a Diciembre de 2020, es de 1.059 millones de euros frente a 1.064 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.

\* Todos los activos inmobiliarios de la sociedad Realía Business, S.A. y del resto de sociedades dependientes, están libres de cargas hipotecarias, salvo los activos inmobiliarios de la sociedad participada Realía Patrimonio, S.L.U. que están hipotecados como garantía de su préstamo sindicado.

## NEGOCIO PATRIMONIAL

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

- Los ingresos por alquileres en 2020, incluyendo a As Cancelas S XXI y excluyendo los gastos repercutidos, ascienden a 64,6 millones de euros, con una disminución del 4% respecto a 2019. Esta variación se justifica principalmente por las bonificaciones por 3,4 millones de euros concedidas a los arrendatarios, (básicamente de locales y centros comerciales) para mitigar el efecto del cierre de actividad por Covid-19.
- La ocupación global de los inmuebles terciario en renta se sitúa en el 93,2% al final 2020, frente al 93,6% del mismo periodo de 2019. Este ligero aumento de la ocupación se produce a pesar del impacto del Covid-19.
- En 2020 no se ha producido ninguna inversión en nuevos activos patrimoniales, sin embargo, se continúa invirtiendo en la modernización de las prestaciones de algunos de ellos, tales como eficiencia energética, zonas de hospitality, servicios comunes, gimnasios...) así como la adecuación de los espacios alquilables para las nuevas modalidades de demanda que plantea el mercado (coworking, Flexible space..), todo ello con el ánimo de estar en la vanguardia de las demandas más actualizadas de nuestros clientes actuales y futuros. El importe realizado en 2020 en capex de nuestros edificios ha ascendido a 6,3 millones de euros.

## NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Esta actividad se realiza principalmente través de la matriz Realía 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 Realía viene desarrollando, en concreto, se han entregado 27 unidades de estas promociones y el resto se irán entregando a lo largo de 2021.
- Realía 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 Realía, al cierre de 2020, asciende a 5.753.724 m<sup>2</sup> en sus distintos estadios de consolidación urbanística, y con una edificabilidad estimada de 1.621.875 m<sup>2</sup> edificables.

- A Diciembre de 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 BURSATILES

Los principales parámetros bursátiles de la Sociedad dominante Realía 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, si que es cierto que cada vez se va aplanando más la curva de dicha recuperación, tanto en % como en el tiempo.

Realía 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 Realía, 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 Realía Business y su Grupo de empresas 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 de Realía Business y su Grupo de empresas son:

#### **Riesgo de crédito**

Las actividades principales del Grupo 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

La sociedad matriz Realía Business, no tiene a 31 de Diciembre 2020, endeudamiento financiero bancario, por lo que este riesgo no existe en la compañía, aunque sí en las sociedades donde participa. El Grupo de sociedades 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 31 de diciembre de 2020 ascendía a 526.561 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%. Al cierre del ejercicio 2020, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 0,5 millones de euros y en el patrimonio neto de 0,8 millones de euros.

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.

### 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

Realía 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 Realía 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 Realía Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 345 millones de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses de Realía 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 111 millones de euros que junto con unas previsiones de pagos de 57 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow neto operacional positivo de 54 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería de la Sociedad por importe de 37 millones de euros, permitirá acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas por 26 millones de euros.

### Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2020 Realía Business, S.A. no tiene endeudamiento financiero bancario disponiendo de tesorería y equivalentes por un importe de 37.182 miles de euros:

	Miles de euros	
	2020	2019
Deudas con entidades financieras por clasificación de endeudamiento	-	-
Tesorería y Equivalentes	37.182	43.203
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>37.182</b>	<b>43.203</b>

Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 345 miles de euros.

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

El Grupo Realia Business 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 de la que todavía no se conoce cuál será el impacto final. No obstante, es evidente que el mercado inmobiliario se ha visto y se verá alterado en la medida en la 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 ralentizarán 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, 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.

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; 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 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 activos que tiene en explotación y los futuros desarrollos en cartera 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 consideran que no está comprometida la actividad 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. A continuación se expone esa información adicional de los indicadores recogidos en el presente informe de gestión:

### ***EBITDA = Resultado bruto de explotación***

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

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

### ***ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO 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 la financiación procedente de préstamos participativos y las deudas por proveedores de inmovilizado menos el saldo de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

**El endeudamiento financiero neto 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.

### ***NET NET ASSET VALUE (NNAV):***

**El Grupo calcula el NNAV** partiendo del patrimonio neto atribuido a dominante, ajustado por las plusvalías implícitas de los activos de circulante y de uso propio valorados a Mercado y deduciendo los

impuestos que se devengarían por dichas plusvalías implícitas, teniendo en cuenta la normativa fiscal en el momento del cálculo.

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

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

- 1) Mantenimiento de la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos pero con una especial atención a la rentabilidad de los mismos, así como a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda y el escenarios macro de la economía española que son vitales para el desarrollo de la actividad promotora.
- 2) Continuar con la gestión del banco de suelo que tiene el grupo, y que se vayan consolidando como suelo urbano, con el consiguiente incremento de valor.
- 3) Fortalecimiento de las acciones que posibiliten la generación de caja y le den estabilidad financiera a la compañía y permita el desarrollo de la actividad, 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 exigencia del mercado, tales como la flexibilidad de espacios, duración, etc.

En resumen, el año 2021 presenta interrogantes de distintas índoles (social, económica, sanitario, etc.) 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, Realia 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, Realia alcanza un porcentaje de participación del 66,69% de la sociedad.

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

El Informe de Gobierno Corporativo 2020, que ha elaborado la sociedad y que se anexa, forma parte de este informe de gestión.