

Realia Business, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

REALIA BUSINESS, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
ACTIVO NO CORRIENTE		434.756	242.395	PATRIMONIO NETO	Nota 12	595.520	572.744
Inmovilizado intangible	Nota 5	42	44	FONDOS PROPIOS-			
Aplicaciones informáticas		42	30	Capital		196.864	196.864
Otro inmovilizado intangible		-	14	Prima de emisión		528.492	528.492
Inmovilizado material	Nota 6	291	333	Reservas		329.265	329.265
Inmuebles para uso propio		11	13	Legal y estatutarias		22.709	22.709
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		280	320	Otras reservas		306.556	306.556
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	4.600	4.578	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(7.526)	(7.526)
Terrenos		1.809	1.692	Resultados de ejercicios anteriores		(474.351)	(464.600)
Construcciones		2.479	2.514	Resultado del ejercicio		22.776	(9.751)
Otras instalaciones		312	372				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 9.1 y 18.2	361.025	162.081	PASIVO NO CORRIENTE		18.431	14.671
Instrumentos de patrimonio		311.562	145.174	Provisiones a largo plazo	Nota 13.1	18.143	14.414
Créditos a empresas		49.463	16.907	Pasivos por impuesto diferido	Nota 16.5	51	20
Activos por impuesto diferido	Nota 16.4	68.765	75.328	Otros pasivos no corrientes		237	237
Otros activos no corrientes		33	31				
ACTIVO CORRIENTE		326.557	379.157	PASIVO CORRIENTE		147.362	34.137
Existencias	Nota 10	283.069	324.132	Provisiones a corto plazo	Nota 13.1	516	378
Terrenos y solares		197.718	198.878	Deudas a corto plazo	Nota 14	356	331
Obras en curso de ciclo corto		-	55.347	Otros pasivos financieros		356	331
Obras en curso de ciclo largo		52.919	36.903	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 14 y 18.2	126.532	6.511
Edificios construidos		31.941	32.513	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		126.532	6.511
Anticipos a proveedores		491	491	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 15	19.666	26.553
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	12.594	9.591	Proveedores		7.514	5.324
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		-	1	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	4.794	7.967
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	4.106	1.684	Acreedores varios		1.510	999
Deudores varios		2.472	2.713	Personal		124	71
Personal		1	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	2.660	2.007
Activos por impuesto corriente	Nota 16.1	5.733	4.659	Anticipos de clientes	Notas 10	3.064	10.185
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	282	534	Periodificaciones a corto plazo		292	364
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 9.2 y 18.2	13.565	7.378				
Créditos a empresas		13.565	7.378				
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2	1.367	369				
Créditos a empresas		338	148				
Otros activos financieros		1.029	221				
Periodificaciones a corto plazo		26	505				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	15.936	37.182				
TOTAL ACTIVO		761.313	621.552	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		761.313	621.552

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2021.

REALIA BUSINESS, S.A.
CUENTA DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2021
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17.1	99.915	26.552
Ventas		94.284	22.231
Prestación de servicios		5.631	4.321
Otros ingresos de explotación		157	313
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		157	313
Aprovisionamientos	Nota 17.2	(36.508)	(44.238)
Consumo de terrenos y solares		(17.276)	(7.920)
Trabajos realizados por otras empresas		(17.672)	(23.384)
Deterioro de terrenos y solares	Nota 10	(1.560)	(12.934)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10	(34.468)	13.340
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(33.998)	13.302
Deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(470)	38
Gastos de personal		(3.525)	(3.328)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.719)	(2.568)
Cargas sociales	Nota 17.4	(806)	(760)
Otros gastos de explotación		(8.752)	(4.226)
Servicios exteriores	Nota 17.5	(5.426)	(3.716)
Tributos		(2.118)	(668)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 13.1	(1.208)	158
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(396)	(387)
Excesos de provisiones	Nota 13.1	19	149
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		323	211
Deterioros y pérdidas	Nota 6 y 7	323	211
Otros resultados		(8)	(143)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		16.757	(11.757)
Ingresos financieros	Nota 17.6	1.002	340
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.002	340
- En empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	469	218
- En terceros		533	122
Gastos financieros	Nota 17.6	(40)	(68)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(40)	-
Por deudas con terceros		-	(68)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 17.6	8.433	(718)
Deterioros y pérdidas	Nota 9.1	8.433	(726)
Resultado por enajenaciones y otras	Nota 9.1 y 9.4	-	8
RESULTADO FINANCIERO		9.395	(446)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		26.152	(12.203)
Impuestos sobre beneficios	Nota 16.3	(3.376)	2.452
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		22.776	(9.751)
RESULTADO DEL EJERCICIO		22.776	(9.751)

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados al 31 de diciembre de 2021.

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2021
(Miles de Euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	22.776	(9.751)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		22.776	(9.751)

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2021.

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
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	196.864	528.492	328.937	(3.277)	(467.609)	3.343	586.750
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(9.751)	(9.751)
Operaciones con accionistas:							
- Aplicación de resultado 2019	-	-	334	-	3.009	(3.343)	-
- Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Operaciones con acciones propias	-	-	(6)	(4.249)	-	-	(4.255)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	196.864	528.492	329.265	(7.526)	(464.600)	(9.751)	572.744
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	22.776	22.776
Operaciones con accionistas:							
- Aplicación de resultado 2020	-	-	-	-	(9.751)	9.751	-
- Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	196.864	528.492	329.265	(7.526)	(474.351)	22.776	595.520

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 2021.

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2021
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		54.286	(3.191)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		26.152	(12.203)
Ajustes al resultado:		(12.361)	13.353
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	396	387
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6, 7, 9.1 y 10	(15.662)	13.400
- Variación de provisiones		3.867	(154)
- Resultados enajenaciones de instrumentos financieros		-	(8)
- Ingresos financieros	Nota 17.6	(1.002)	(340)
- Gastos financieros	Nota 17.6	40	68
Cambios en el capital corriente		39.569	(8.435)
- Existencias	Nota 10	45.413	(10.451)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	711	153
- Otros activos corrientes		478	(9)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 15	(6.961)	1.669
- Otros pasivos corrientes		(72)	203
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		926	4.094
- Cobros de intereses		444	194
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 16	482	3.900
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(195.574)	1.490
Pagos por inversiones		(195.587)	(2.177)
- Empresas del Grupo y asociadas	Nota 9.1	(194.701)	(2.140)
- Inmovilizado intangible		(33)	(14)
- Inmovilizado material		(22)	(20)
- Inversiones inmobiliarias		(13)	-
- Otros activos financieros		(818)	(3)
Cobros por desinversiones		13	3.667
- Empresas del Grupo y asociadas		6	404
- Otros activos financieros		7	3.263
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		120.042	(4.320)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	Nota 12	-	(4.255)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio		-	(4.255)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 14	120.042	(65)
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		120.000	-
- Emisión de otras deudas		42	18
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	(83)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(21.246)	(6.021)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		37.182	43.203
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 11	15.936	37.182

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2021.

Realia Business, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2021

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

2.2 Imagen fiel

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realía del ejercicio 2021 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 22 de febrero de 2022. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2020, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Realía Business, S.A. celebrada el 29 de junio de 2021 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 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

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

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

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

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 2020.

2.8 Cambios en criterios contables

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

2.9 Metodología de la valoración de las existencias

La Sociedad valora los activos ligados a su actividad de promoción recogidos en el epígrafe de existencias, de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de julio de 2017 de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). No se han producido modificaciones en la metodología de valoración en este ejercicio 2021 respecto de la aplicada en el ejercicio anterior.

2.10 Comparación de la información

La información comparativa en esta memoria referida al ejercicio 2021, se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2020.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos e instrumentos financieros, con el siguiente detalle:

- Instrumentos financieros

Los cambios producidos no han afectado de manera relevante a las presentes cuentas anuales.

- Reconocimiento de ingresos

Los cambios producidos no han afectado de manera relevante a las presentes cuentas anuales.

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	
	2021	2020
Existencias	250.637	235.781
Total activos corrientes	250.637	235.781
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.139	1.130
Total pasivos corrientes	2.139	1.130

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 reserva legal	2.278
A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	20.498
Total	22.776

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 2021 de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

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

Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

d) Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

Arrendamiento financiero

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

e) Permuta de activos

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

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

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

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

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

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

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

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

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

Activos financieros a coste amortizado

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

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.
- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos

de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

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

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

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

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

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

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

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

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

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

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

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

Se consideran empresas del Grupo cuando los estatutos sociales u otros acuerdos otorgan a 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 2021, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Total activo	2.064.141	2.093.737
Patrimonio neto:		
De la Sociedad Dominante	1.104.108	1.035.751
De los accionistas minoritarios	76.732	238.033
Importe neto de la cifra de negocios	161.815	85.893
Resultado del ejercicio:		
De la Sociedad Dominante	57.861	2.113
De los accionistas minoritarios	13.563	3.939

Baja de balance de activos financieros

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados

por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

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

f.2) Pasivos financieros

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

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

Baja de balance de pasivos financieros

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

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

misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

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

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

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

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

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

f.3) Instrumentos de patrimonio

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

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

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

g) Existencias

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

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

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

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. 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 2021 y 2020, 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 2021, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

A 31 de diciembre de 2021 y de 2020, TINSa determinó el valor razonable de las existencias aplicando la metodología RICS, siguiendo el acuerdo del Consejo de Administración por el que se cambió la metodología de valoración ECO a RICS.

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

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

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

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

i) Transacciones en moneda extranjera

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

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

j) Impuestos sobre Beneficios

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

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

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

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

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

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

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

Desde el ejercicio 2007 la Sociedad está acogida al régimen de tributación de Grupos de sociedades, de acuerdo con la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, siendo 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

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

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

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier

descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

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

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

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

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

I) 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 Pensiones 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 2021 y 2020, de la Comunidad de Bienes que se integra en los estados financieros de Realía Business, S.A. es la que se relaciona a continuación:

	Miles de Euros	
	Comunidad de Bienes 2021	Comunidad de Bienes 2020
Importe neto de la cifra de negocios	1.196	707
Resultado de explotación	97	7
Activos	1.671	2.721
Pasivos	152	159

La Comunidad de Bienes que integra el balance y cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, 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 2021 y 2020, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de Euros	Aplicaciones Informáticas	Anticipo inmovilizado intangible	Total
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	694	-	694
Adiciones	-	14	14
Trasposos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020	694	14	708
Adiciones	5	28	33
Retiros	(101)	-	(101)
Trasposos	42	(42)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	640	-	640
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(638)	-	(638)
Dotaciones	(26)	-	(26)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(664)	-	(664)
Dotaciones	(35)	-	(35)
Retiros	101	-	101
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(598)	-	(598)
Activo intangible neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	30	14	44
Saldos al 31 de diciembre de 2021	42	-	42

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Inmovilizado intangible	519	620
	519	620

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2021 y 2020, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para Uso Propio	Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado Material	Total
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	73	866	939
Adiciones	-	29	29
Retiros	-	(33)	(33)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	73	862	935
Adiciones	-	6	6
Retiros	-	(3)	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	73	865	938
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(8)	(529)	(537)
Dotaciones	(1)	(46)	(47)
Retiros	-	33	33
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(9)	(542)	(551)
Dotaciones	-	(45)	(45)
Retiros	-	2	2
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(9)	(585)	(594)
Pérdidas por deterioro -			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(52)	-	(52)
Dotación	1	-	1
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(51)	-	(51)
Dotación	(2)	-	(2)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(53)	-	(53)
Activo material neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	13	320	333
Saldos al 31 de diciembre de 2021	11	280	291

Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	106	108
	106	108

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 2021 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 2021 y 2020, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Terrenos y solares	Inmuebles para arrendamiento	Otras instalaciones	Total Inversiones inmobiliarias
Coste -				
Saldos al 31 de diciembre de 2019	5.408	10.546	3.057	19.011
Saldos al 31 de diciembre de 2020	5.408	10.546	3.057	19.011
Adiciones	-	-	13	13
Saldos al 31 de diciembre de 2021	5.408	10.546	3.070	19.024
Amortización acumulada -				
Saldos al 31 de diciembre de 2019	-	(2.398)	(1.219)	(3.617)
Dotaciones	-	(206)	(108)	(314)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	-	(2.604)	(1.327)	(3.931)
Dotaciones	-	(206)	(110)	(316)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	-	(2.810)	(1.437)	(4.247)
Pérdidas por deterioro -				
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(3.710)	(5.556)	(1.446)	(10.712)
Dotaciones/Aplicaciones	(6)	128	88	210
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(3.716)	(5.428)	(1.358)	(10.502)
Dotaciones/Aplicaciones	117	171	37	325
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(3.599)	(5.257)	(1.321)	(10.177)
Inversiones inmobiliarias netas -				
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1.692	2.514	372	4.578
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1.809	2.479	312	4.600

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, asciende a 4.600 y a 4.592 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2021, 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 2021 se han revertido provisiones netas por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 325 miles de euros (6 miles de euros de dotación y 216 miles de euros de reversión de provisión por depreciación durante el ejercicio 2020).

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 2021 y 2020 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, ascendieron a 253 y 219 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 2020) al arrendatario del edificio de oficinas de María Tubau (Madrid).

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 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 2021 y 2020 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	
	2021	2020
Menos de un año	66	51
Entre dos y cinco años	21	10
Más de cinco años	1	6
	88	67

Las cuotas por arrendamiento del ejercicio 2021 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 2021 y 2020 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	
	2021	2020
Menos de un año	185	186
Entre uno y cinco años	47	143
Más de cinco años	-	-
	232	329

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 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

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

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
Total	145.174	16.907	162.081

1) Participación:

Compañía	Domicilio	Objeto social	% Participación			
			2021		2020	
			Directa	Efectiva	Directa	Efectiva
Grupo						
Servicios Índice, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	50,50%	50,50%	50,50%	50,50%
Hermanos Revilla, S.A.	Pº Castellana, 41 (Madrid)	Arrendamiento	31,01%	32,56%	-	-
Valaise, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Patrimonio, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Contesti S.R.L.	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Guillena Golf S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Prestación serv. Inmob.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	66,70%	66,70%	33,36%	33,36%
Asociadas						
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación	Aljarafe Center, Plaza de las Naciones, Edificio de Oficinas (Mairena de Aljarafe - Sevilla)	Promoción Inmobiliaria	30,52%	30,52%	30,52%	30,52%

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

2) Situación patrimonial:

Al 31 de diciembre de 2021:

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

- (a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2021
- (b) Cuentas anuales no auditadas.
- (c) Datos a mayo de 2018

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	-
Total Grupo	99.071	15.678	14.978	46.344	160.393	-
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)	-
Total asociadas	1.412	(15)	(20)	(185.472)	(184.080)	-
Total	100.483	15.663	14.958	(139.128)	(23.687)	-

- (a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2020
- (b) Cuentas anuales no auditadas.
- (c) Datos a mayo de 2018.

3) Inversiones:

A 31 de diciembre de 2021:

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

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
Grupo:				
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
Total Grupo	154.244	(352)	(20.618)	133.626
Asociadas:				
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)	-
Total asociadas	81.580	(374)	(70.032)	11.548
Total (Nota 18.2)	235.824	(726)	(90.650)	145.174

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 2021 son las que se detallan a continuación:

a) *Adquisición Hermanos Revilla, S.A*

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

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

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

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

En el mes de julio del ejercicio 2021, la Sociedad Realía Business, S.A., realizó una aportación de fondos por importe de 150 miles de euros con el objetivo de reestablecer el equilibrio patrimonial.

d) *Compromiso compra acciones Servicios Índice S.A.*

En el segundo semestre de 2021 la Sociedad suscribió un contrato privado de compraventa, sujeto a condición suspensiva, de acciones de Servicios Índice S.A., sociedad ya participada en un 50,5 %, que representan un 39,92 % de su capital social, por importe de 1.700 miles de euros. A fecha de hoy, no se ha cumplido la condición suspensiva pactada.

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

e) *Disolución y Liquidación Realía Business Portugal Unipersonal Lda.*

En la Junta General Universal de Realía 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).

f) *Aportación de fondos a Guillena Golf, S.L*

En los meses de abril y diciembre del ejercicio 2020, la Sociedad Realía Business, S.A., realizó dos aportaciones de fondos por importe total de 510 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 1 de junio de 2021, se firmó una nueva novación de dicho préstamo para una ampliación del nominal de 9 millones de euros hasta alcanzar un límite de 28 millones de euros. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2021 asciende a 19.294 miles de euros (16.907 a 31 de diciembre de 2020) (Nota 18.2). Dicho crédito tiene por objeto la adquisición de parcelas en Tres Cantos (Madrid) y liquidez para el desarrollo sobre dichas parcelas, de viviendas de protección pública destinadas al alquiler.

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

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

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

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

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	-
	369	7.378

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

A 31 de diciembre de 2021 la sociedad tiene concedidos créditos a corto plazo por importe de 13.565 miles de euros (7.378 a 31 de diciembre de 2020), de los cuales 8.999 miles de euros (4.465 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) se corresponden, con el principal más los intereses, de los créditos concedidos a la sociedad del Grupo Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (anteriormente Asociada) y 4.327 miles de euros resultan del régimen de consolidación fiscal que la sociedad mantiene con la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. (2.684 a 31 de diciembre de 2020)

La partida de Otros activos financieros recoge a 31 de diciembre de 2021 principalmente el importe de las cantidades depositadas en juzgados derivado de sentencias judiciales de litigios en la promoción Fuente San Luis (Valencia) por importe de 690 miles de euros y de la promoción Arroyo de la Encomienda por importe de 185 miles de euros. Adicionalmente, recoge el depósito judicial de 120 miles de euros entregado por la adjudicación de la parcela RC 1.9 en Valdemoro (Madrid).

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

Información cualitativa

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

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

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

a) Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente no existe ningún crédito comercial por venta de suelo sin el correspondiente aval, 8.188 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, de los que la compañía había 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.

La sociedad a 31 de diciembre de 2021 y 2020 no mantiene ninguna deuda con entidades de crédito. Con fecha 21 de diciembre de 2021, la Sociedad ha formalizado un préstamo con la empresa del grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. por importe de 120.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un 1,10% y cuyo vencimiento queda establecido en un año, esto es, 21 de diciembre de 2022, si bien dicho plazo se entenderá tácitamente prorrogado por un año adicional, si no media denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo ha sido la adquisición del 31,01% de la participación de Hermanos Revilla S.A. (nota 9.1)

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

Asimismo, al cierre de 2021 Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 179 millones de euros (345 millones de euros en 2020).

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 62 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 52 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow neto operacional positivo de 10 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería de la Sociedad por importe de 16 millones de euros, irá destinada a nuevos proyectos inmobiliarios, oportunidades de suelos, nuevas inversiones en sociedades del Grupo para la actividad build to rent.

c) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2021 Realia Business, S.A., tienen como endeudamiento financiero el préstamo concedido por la empresa del grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., continua sin endeudamiento financiero bancario y dispone de tesorería y equivalentes por importe de 15.936 miles de euros (37.182 miles euros en 2020).

	Miles de euros	
	2021	2020
Deuda financiera con empresas del Grupo	120.040	-
Deudas con entidades financieras	-	-
Tesorería y Equivalentes (Nota 11)	15.936	37.182
Endeudamiento financiero neto	104.104	(37.182)

Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 179 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.

g) *Riesgo de Mercado derivado del Covid 19*

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

De consolidarse las perspectivas descritas anteriormente, su impacto en el sector inmobiliario lo podemos resumir en:

- a) Mantenimiento de la demanda de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha e iniciar nuevos proyectos, no obstante, existe un riesgo elevado por la crisis de “las materias primas” y del “mercado laboral de la construcción”, que de seguir manteniéndose, implicará un importante incremento en los costes de producción, con su correspondiente repercusión en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales.
- b) La evolución del mercado es dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, pues el Covid-19 ha hecho replantearse a la demanda, donde quiere situarse y en qué tipo de producto.
- c) Endurecimiento, hasta casi la desaparición de la financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del promotor.
- d) Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- e) Consolidación de otros agentes financieros que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.
- f) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las rentas tiendan a la baja debido a varios factores:
 - 1) Mayor parque de vivienda en alquiler con nuevos proyectos BTR y nuevas políticas de desarrollo en vivienda social en alquiler y 2) Aparición de normas regulatorias encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler.
- g) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) la incidencia del Covid-19 ha sido determinante para que pensemos hacia donde puede ir las tendencias del futuro, y que previsiblemente cambien los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El impacto es diferente según hablemos de oficinas o locales y centros comerciales: 1) las rentas se mantendrán en oficinas y con ligera tendencia a la baja en centros comerciales y locales muy ligadas a las expectativas de recuperación del consumo 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce....) y 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares). Toda esta problemática descrita hará que

los arrendadores tengan que introducir nuevas técnicas de gestión de los activos y en alguno de los casos adecuar los mismos a las nuevas demandas de espacio y necesidades de los arrendatarios.

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

Por tanto, en el área de promoción el impacto del COVID 19 no ha sido significativo, manteniéndose el ritmo de entregas previsto y se espera que continúe en esa línea en los próximos meses.

Realia continúa con todos sus proyectos en curso, con el objetivo de finalizarlos y entregarlos en los próximos ejercicios (2022-2024) y sigue trabajando en nuevos proyectos a comercializar, siempre pendiente 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 COVID 19 se ha reducido en 2021 frente al ejercicio anterior, pero sobre todo en sector del retail, ha continuado con una política de medidas de apoyos a los comerciantes concediendo bonificaciones y ayudas de flexibilización para hacer frente al pago de las rentas, pero de forma muy puntual y dependiendo del impacto que las medidas que la Comunidad Autónoma donde se ubican, haya dictado para el ejercicio de sus actividades. Adicionalmente, la demanda de espacios se ha visto afectada 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	
	2021	2020
Clientes	-	1
Clientes y Deudores Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 18.2)	4.106	1.684
Deudores varios	2.472	2.713
Personal	1	-
Activos por impuesto corriente (Nota 16.1)	5.733	4.659
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	282	534
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12.594	9.591

Durante el ejercicio 2021, se ha alcanzado un acuerdo con el deudor, en concurso, del crédito comercial generado por la venta terrenos, cancelando la totalidad del crédito comerciales por venta de suelo que ascendía a 8.188 miles de euros, y que se encontraba provisionado en su totalidad. El movimiento durante el ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.2020	Adiciones	Bajas	Saldo al 31.12.2021
Clientes	8.191	-	(8.191)	-
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	(8.190)	(1)	8.191	-
Total	1	(1)	-	-

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

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 2020, habiendo resultado la sociedad adjudicataria de la misma en un importe de 2.490 miles de euros. Con fecha 30 de diciembre de 2021, se ha dictado decreto de adjudicación de la parcela, adquiriendo firmeza en el mes de enero de 2022. Queda pendiente el cobro de intereses y costas. 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 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2021			2020		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	613.233	(415.515)	197.718	618.275	(419.397)	198.878
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	-	-	60.080	(4.733)	55.347
Obras en curso de construcción de ciclo largo	83.946	(31.027)	52.919	61.927	(25.024)	36.903
Edificios construidos	37.725	(5.784)	31.941	40.036	(7.523)	32.513
Anticipos a proveedores	491	-	491	491	-	491
Total	735.395	(452.326)	283.069	780.809	(456.677)	324.132

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 311.178 y a 353.063 miles de euros, respectivamente. En el ejercicio 2021, 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 1.560 miles de euros (dotación neta por deterioro de 12.934 miles de euros en el ejercicio 2020) 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 5.911 miles de euros (reversión o aplicación neta de 38 miles de euros en el ejercicio 2020) 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 2021 y 2020 en el epígrafe de existencias ha sido el siguiente:

	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Edificios Construidos	Deterioros netos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	618.635	78.107	34.629	36.006	(443.781)	323.596
Adiciones	1.025	13.299	16.837	-	(14.751)	16.410
Bajas	(1.385)	-	-	(16.835)	1.855	(16.365)
Traspasos	-	(29.479)	8.614	20.865	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	618.275	61.927	60.080	40.036	(456.677)	323.641
Adiciones	12.073	4.904	12.699	49	(5.141)	24.584
Bajas	-	-	-	(75.139)	9.492	(65.647)
Traspasos	(17.115)	17.115	(72.779)	72.779	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	613.233	83.946	-	37.725	(452.326)	282.578

Terrenos y solares

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

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

Por último, se han producido altas de “Terrenos y solares” fundamentalmente por la adquisición de una parcela de uso terciario en Valdebebas por importe de 9.939 miles de euros.

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

Se traspasó 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 fue por importe de 29.479 miles de euros. Adicionalmente, se produjo 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 2021 y 2020, es el siguiente:

Suelos	Provincia	Miles de Euros	
		2021	2020
Valdebebas	Madrid	473	473
El Molar	Madrid	18	18
Total		491	491

Los anticipos a proveedores de 2021 y 2020 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 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 2020 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 25.539 y a 57.176 miles de euros, respectivamente.

De las cantidades citadas en el párrafo anterior, 3.064 y 10.185 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 1.869 miles euros en 2021 (9.055 miles de euros en 2020), el resto 1.121 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 2021 y 2020 no se han capitalizado gastos por este concepto.

El detalle de los gastos financieros capitalizados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2021		31.12.2020	
	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados
Terrenos y solares	-	7.599	-	7.599
Obras en curso de construcción de ciclo largo	-	-	-	474
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	1.489	-	1.489
Edificios construidos	-	640	-	1.289
Total	-	9.728	-	10.851

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 2021 y 2020:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Cuentas corrientes	15.931	37.177
Otros activos líquidos equivalentes	5	5
Total	15.936	37.182

A 31 de diciembre de 2021, ni a 31 de diciembre de 2020, existen importes pignorados por este concepto.

12. Patrimonio neto y Fondos propios

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital social de la Sociedad Dominante se compone de 820.265.698 acciones, todas ellas al portador de 0,24 euros el valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas más representativos a 31 de diciembre de 2021, según las participaciones declaradas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV) son los siguientes:

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

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

De acuerdo al hecho relevante comunicado por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. con fecha 8 de octubre de 2021, la filial inmobiliaria de FCC, FCyC, S.L. ha llegado a un acuerdo con Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (“CEC”) para la adquisición por parte de FCyC, S.L. de un porcentaje del 13,11% del capital social de Realia Business, S.A. (“Realia”) a CEC por un importe en efectivo de 83,9 millones de euros (equivalente

a un precio de 0,78 euros/acción), logrando una participación directa de control en Realia de un 50,1%, lo que supone su consolidación global en el Grupo FCC. Posteriormente se ha ido incrementando esta participación.

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

Adicionalmente, y de acuerdo con las declaraciones realizadas a la CNMV, Control Empresarial de Capitales S.A. de Capital Variable participa en el Grupo FCC y en Soinmob Inmobiliaria Española, por tanto, tendría control efectivo, directo e indirecto, de Realia Business, S.A. del 62,16%

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 0,80 y 0,75 euros por acción, respectivamente. (0,68 y 0,64 euros por acción, respectivamente a 31 de diciembre de 2020).

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

12.2 Acciones Propias

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

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2019	3.434.241	3.277
Adquisiciones	5.742.228	4.249
Saldos al 31 de diciembre de 2020	9.176.469	7.526
Adquisiciones	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	9.176.469	7.526

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

12.3 Reserva indisponible

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 Realia Business, S.A. y un importe de 112 miles de euros constituido con motivo de la entrada en vigor del euro en el ejercicio 2002 (mismo importe a 31 de diciembre de 2020).

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 2021 (528.492 miles de euros en 2020).

13. Provisiones y contingencias

13.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, así como los principales movimientos registrados durante dichos ejercicios, son los siguientes:

A largo plazo

Provisiones a Largo Plazo	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	4.606	9.431	14.037
Adiciones	-	832	832
Aplicaciones y reversiones	-	(149)	(149)
Traspasos	(306)	-	(306)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	4.300	10.114	14.414
Adiciones	3.120	1.261	4.381
Aplicaciones y reversiones	-	(709)	(709)
Traspasos	57	-	57
Saldo al 31 de diciembre de 2021	7.477	10.666	18.143

El importe registrado como "Garantías" al cierre de 2021, 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
Saldo al 31 de diciembre de 2019	909
Aplicaciones/Reversiones	(837)
Traspasos	306
Saldo al 31 de diciembre de 2020	378
Aplicaciones/Reversiones	195
Traspasos	(57)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	516

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 2021 y 2020, es el siguiente:

Ejercicio 2021

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

Ejercicio 2020

Clases Categorías	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
Total	-	6.842	6.842

El movimiento experimentado por las deudas y partidas a pagar a corto plazo durante los ejercicios 2021 y 2020, es como sigue:

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

Ejercicio 2020	31.12.2019	Disposiciones Netas	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
Total	6.691	151	-	6.842

Deuda con entidades de crédito

La sociedad a 31 de diciembre de 2021 y 2020 no mantiene ninguna deuda con entidades de crédito.

Deudas con empresas del Grupo

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

El saldo de deudas con empresas del Grupo incluye además las cuentas acreedoras correspondientes al saldo de las deudas impositivas de consolidación fiscal, por importe de 6.491 miles de euros (6.511 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	Miles de Euros	
	2021	2020
Proveedores -		
Proveedores por compra de suelo	3.170	3.170
Resto Proveedores	4.344	2.154
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	4.794	7.967
Acreedores varios	1.510	999
Personal	124	71
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	2.660	2.007
Anticipos de clientes (Notas 4.k y 10)	3.064	10.185
	19.666	26.553

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.

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	74	74
Ratio de operaciones pagadas	78	80
Ratio de operaciones pendientes de pago	38	39
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	24.331	32.810
Total pagos pendientes	3.193	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 2021 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 correspondiente reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid.

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	
	2021	2020
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	279	531
Organismos de la Seguridad Social	3	3
Hacienda Pública deudora por IS (Impuesto de Sociedades)	5.733	4.659
Total (Nota 9.4)	6.015	5.193

El saldo deudor con Hacienda Pública por el Impuesto de Sociedades a 31 de diciembre de 2021 corresponde a las retenciones y pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 5.152 miles de euros y a la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio anterior por importe de 581 miles de euros (581 miles de euros y 4.078 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2021	2020
Hacienda Pública acreedora por retenciones	101	109
Hacienda Pública acreedora IVA e IGIC	656	1.267
Organismos de la Seguridad Social acreedores	55	56
Otros	1.848	575
Total (Nota 15)	2.660	2.007

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 2021

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

Ejercicio 2020

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			(12.203)
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			229
Aportaciones seguro vida	12		
Recargos y sanciones	154		
Otros gastos no deducibles	63		
Diferencias temporales			(5.670)
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			(17.644)
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			9.873
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			-
Base imponible grupo fiscal			(7.771)

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

Ajustes efectuados en 2021:

- Durante el ejercicio 2021, se ha procedido a efectuar un ajuste positivo de 2.647 miles de euros por dotaciones a provisiones para riesgos y gastos y 1.378 miles de euros por deterioro de existencias.
- Ajuste negativo en el ejercicio 2021 de 2.065 miles de euros por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 16, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, que supone una limitación general en la deducción de los “gastos financieros netos” y que se convierte en la práctica en una regla de imputación temporal específica, permitiendo la deducción en ejercicios futuros de manera similar a la compensación de las bases imponibles negativas.

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

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

Ajustes efectuados en 2020:

- Ajuste positivo en 2020 por importe de 143 miles de euros por la sanción, firmada en disconformidad y recurrida en plazo, derivada de la inspección tributaria de los ejercicios 2014-2015.

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

Debido a los ajustes positivos efectuados por la inspección por cartera de valores, el ajuste de este ejercicio se vio 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 Realía Business Portugal (ver nota 9.1). Dicho ajuste se efectuó en aplicación del art. 17.8 de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, que establece que se deberá integrar en la base imponible la diferencia entre el valor de mercado de los elementos recibidos y el valor fiscal de la participación anulada y del art 21.8 que establece que serán fiscalmente deducibles las rentas negativas generadas en caso de extinción de la entidad participada, salvo que la misma sea consecuencia de una operación de reestructuración, minorándose estas rentas negativas en el importe de los dividendos recibidos en los diez años anteriores a la fecha de extinción, siempre que dichos dividendos se hayan beneficiado de un régimen de exención.
- Ajuste negativo 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 en el ejercicio 2020 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 2.647 miles de euros por provisiones de activos y 1.378 miles de euros por provisiones de deterioro de existencias en el ejercicio 2021.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar del Grupo fiscal al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

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

Ejercicio 2020

Ejercicio	Miles de euros							
	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes		Total bases del Grupo	Tota bases negativas activadas	Crédito fiscal Activado
	Cabecera	Dependientes		consolidación (Dividendos/ Cartera)	Compensación Bases			
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	-	-
Total	411.576	(158.344)	253.232	136.299	(99.054)	422.472	185.069	46.267

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
Total	23.056

Así mismo, dado que en el ejercicio 2015, la sociedad tuvo una base positiva, el incremento de base por la inspección, supuso 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% ocasionaron un incremento de las diferencias temporarias no activadas que revertirán en ejercicios posteriores (504 miles de euros revirtieron en el ejercicio 2020 al corresponder a cartera de valores).

Durante el ejercicio 2021 la variación de los créditos fiscales por bases negativas ha sido de 3.788 miles de euros como consecuencia de la compensación de bases imponibles aplicadas por la Sociedad y en 2020 de 1.010 miles de euros debido a una reclasificación de saldos por créditos fiscales por deducciones.

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 2021 la Sociedad mantiene créditos fiscales no activados por importe de 60.459 miles de euros (59.426 miles de euros a cierre de 2020), de los que 60.455 miles de euros, se corresponden con bases imponibles negativas y 4 miles de euros por deducciones (véase Nota 16.4); (59.351 miles de euros y 74 miles de euros,

respectivamente, a 31 de diciembre de 2020). Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, activados y no activados, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, que suponen el 97% de los créditos totales, de la sociedad y su grupo fiscal, han sido inspeccionados y reconocida su deducibilidad de acuerdo a la normativa fiscal vigente.

16.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, en 2021 y 2020, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Resultado contable antes de impuestos	26.152	(12.203)
Diferencias permanentes	(53)	229
Diferencias temporales no activadas	(12.595)	2.342
Total base	13.504	(9.632)
Cuota al 25%	(3.376)	2.407
Otros	-	45
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados	(3.376)	2.452

El detalle del apartado "otros" es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Ajuste liquidación IS ejercicio anterior	-	(45)
Total	-	(45)

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Impuesto corriente	(3.900)	2.285
Impuesto diferido neto (Notas 16.4 y 16.5)	524	123
Ajuste por impuesto	-	45
Total ingreso/(gasto) por impuesto	(3.376)	2.452

16.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Impuestos anticipados	Miles de Euros	
	2021	2020
Diferencias temporales:		
Gastos financieros no deducibles	14.638	15.154
Gastos amortización no deducibles	22	30
Provisión para gastos	604	604
Eliminación de provisiones en consolidación fiscal	-	-
Otros	114	114
Crédito fiscal activado	53.387	59.426
Total activos por impuesto diferido	68.765	75.328

Al 31 de diciembre de 2021, existen registrados créditos y deducciones fiscales por importe de 53.387 miles de euros (59.426 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), 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 97% de los créditos totales, de la sociedad y su grupo fiscal, han sido inspeccionados y reconocido su deducibilidad de acuerdo a la normativa fiscal vigente.

El total del 'Crédito fiscal activado' a 31 de diciembre de 2021 asciende a 53.387 miles de euros (59.426 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) y corresponde a la cuota de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2014 por importe de 42.479 miles de euros (46.267 miles de euros a 31 de diciembre 2020), tal y como se detalla en la Nota 16.2, así como la cantidad de 10.908 miles de euros (13.159 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) correspondientes a las deducciones pendientes de compensar, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros						Total Deducciones
	Deducciones Pendientes		Total Deducciones	Ajustes	Deducciones no activadas	Deducciones activadas	
	Sociedades	Grupo Fiscal		Consolidación (Dividendos)			
	Cabecera	Dependientes					
2008	15.138	439	15.577	(15.120)	-	457	457
2009	3.000	4.763	7.763	(3.000)	-	4.763	4.763
2010	483	15	498	(450)	-	48	48
2011	2.552	4.522	7.074	(5.401)	-	1.673	1.673
2012	2.524	1.983	4.507	(3.185)	-	1.322	1.322
2013	1.662	2.046	3.708	(2.432)	-	1.276	1.276
2014	4.558	1.969	6.527	(5.265)	-	1.262	1.262
2015	6	105	111	-	4	107	111
	29.923	15.843	45.765	(34.853)	4	10.908	10.912

Este inventario de deducciones recoge los ajustes efectuados por la inspección tributaria en 2020, los cuales supusieron 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
TOTAL	721

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:

Miles de euros		
Fecha límite de compensación	Deducciones Pendientes 2021	Deducciones Pendientes 2020
2024	4.763	5.213
2025	15	15
Total	4.778	5.228

16.5 Pasivos por impuesto diferido

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

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

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Ajustes de consolidación	51	20
Total pasivos por impuesto diferido	51	20

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 2021, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2017 a 2021 para todos los impuestos estatales. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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 presentado la correspondiente reclamación económico administrativa a la propuesta de sanción por importe de 143 miles de euros.

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 2021 y 2020, es el siguiente:

Actividad	Miles de Euros	
	2021	2020
Ingresos por venta de promociones y suelo	94.031	22.012
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	253	219
Ingresos por prestaciones de servicios	5.631	4.321
	99.915	26.552

Durante el ejercicio ha comenzado la entrega de las viviendas de nuevas promociones terminadas "Realia Parque del Ensanche I" sita en Alcala de Henares, "Valdebebas Único" sita en Madrid , y "Essencia de Sabadell" sita en Sabadell y ha continuado con la entrega de la promoción Brisas de Son Dameto sita en Palma de Mallorca con un impacto total en la cifra de negocios de 80.426 miles de euros.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2021	2020
España:		
Andalucía	8.491	3.586
Baleares	12.714	10.875
Cataluña	14.744	736
Madrid	60.400	5.529
Valencia	3.087	4.405
Castilla y León	479	1.402
Resto	-	19
	99.915	26.552

17.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Consumos y aprovisionamientos	(34.948)	(31.304)
Deterioro de terrenos y solares	(1.560)	(12.934)
	(36.508)	(44.238)

17.3 Detalle de compras según procedencia

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2021 y 2020 se han realizado en territorio nacional.

17.4 Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2021 y 2020 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Cargas sociales:		
Aportaciones planes de pensiones (Nota 4.n)	(164)	(147)
Otras cargas sociales	(642)	(613)
	(806)	(760)

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 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Arrendamientos y cánones	118	117
Reparación y conservación	39	24
Servicios profesionales independientes	174	209
Primas de seguros	81	29
Gastos bancarios y similares	58	74
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	229	282
Suministros	26	16
Otros servicios	4.701	2.965
Total servicios exteriores	5.426	3.716

El incremento de Otros servicios se debe principalmente al devengo de comisiones de comercialización asociada a la entrega del producto realizado en 2021.

17.6 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros durante los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Ingresos de valores negociables en empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	469	218
Ingresos de valores negociables en terceros	-	122
Otros ingresos	533	-
Total ingresos financieros	1.002	340
Gastos financieros por intereses de deuda con empresas del Grupo	(40)	-
Otros Gastos financieros	-	(68)
Total gastos financieros	(40)	(68)
Deterioro de participaciones de capital con empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.1)	8.243	(726)
Resultado enajenaciones y otros deterioros (Nota 9.1)	190	8
Resultado financiero	8.433	(446)

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

18.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

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

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

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

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)
	2.209	(23.647)

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Al cierre del ejercicio 2021

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

(a) Incluye los saldos de las empresas del Grupo FCC.

Al cierre del ejercicio 2020

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas (a)
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
	160.503	25.144

(a) Incluye los saldos de las empresas del Grupo FCC.

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

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

Ejercicio 2021

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

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	-
TOTAL	10	624	359	319	42	-

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

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 30 miles de euros en 2021 y 14 miles de euros en 2020.

18.4 Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

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

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

19. Información sobre medio ambiente

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

20. Otra información

20.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2021 y 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Número Medio de Personas Empleadas	
	2021	2020
Alta dirección	4	4
Directivos y titulados superiores	23	19
Técnicos y titulados medios	6	7
Personal administrativo	8	9
	41	39

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 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 2021 y 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2021		2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta dirección	3	1	3	1
Directivos y titulados superiores	14	9	11	10
Técnicos y titulados medios	4	1	7	-
Personal administrativo	4	4	4	4
	25	15	25	15

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, 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 2021 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 2021

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	62
Otros servicios no relacionados con la auditoría	8
Total servicios de auditoría y relacionados	70

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
Total servicios de auditoría y relacionados	74

21. Hechos posteriores

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

Realia Business, S.A.

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2021

Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

1. LA SOCIEDAD Y SU ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE FUNCIONAMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad matriz Realia Business, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo y que entre sus accionistas más significativos se encuentra la sociedad FCyC, S.L., perteneciente al Grupo FCC y la sociedad Soimob Inmobiliaria Española S.A.U. con unas participaciones declaradas en CNMV del 50,10% y del 23,23%, respectivamente.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

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

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

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

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS

Durante el ejercicio 2021 se han producido las siguientes alteraciones dentro de su cartera de participaciones financieras:

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

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

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

3. PERIODO MEDIO DE PAGO

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.

	2021
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	74
Ratio de operaciones pagadas	78
Ratio de operaciones pendientes de pago	38
	Miles de euros
Total pagos realizados	24.331
Total pagos pendientes	3.193

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 2021:**

Las principales magnitudes de la sociedad durante el ejercicio 2021 han sido:

- Realia Business ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2021 de 100,1 millones de euros, frente a los 26,9 millones de euros del año 2020, lo que supone un incremento del 272%. Durante 2021 se ha realizado la entrega de 291 unidades por importe de 94,0 millones de euros.
- El Ebitda se sitúa en 13,7 millones de euros en el ejercicio 2021, frente a los 1,0 millones de euros del ejercicio 2020, lo que supone una mejora del 1.270%.
- Durante el ejercicio 2021, la sociedad ha realizado una dotación neta en sus existencias de terrenos y solares por importe de 1,6 millones de euros, basadas en las valoraciones realizadas por experto independiente. En el ejercicio 2020 por este mismo concepto, dotó 12,9 millones de euros, derivadas fundamentalmente por el impacto del Covid-19.

También hemos tenido reversiones netas de provisiones de promociones en curso y terminado por importe de 5,9 millones de euros, frente a la reversión de 0,04 millones de euros de 2020.

Por último, también se ha procedido a dotar provisiones por operaciones comerciales por importe de 1,2 millones de euros frente a la reversión de 0,2 millones de euros del ejercicio precedente.

El conjunto de estas provisiones ha supuesto en 2021 un impacto positivo de 3,1 millones de euros, frente al impacto negativo del 2020 de 12,7 millones de euros, por lo que la variación entre ambos ejercicios ha tenido un efecto positivo de 15,8 millones de euros.

- Los ingresos financieros durante el ejercicio 2021 han sido de 1,0 millones de euros, frente a los 0,3 millones de euros del año 2020. Este incremento de los ingresos financieros corresponde mayoritariamente a los mayores ingresos financieros derivados de préstamos a empresas del Grupo.
- El resultado financiero de Realia, al 31 de diciembre de 2021 ha sido de 9,4 millones de euros frente a -0,4 millones de euros del ejercicio 2020, principalmente como consecuencia del impacto de la inversión realizada en la participada Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L., alcanzando un porcentaje de participación en la sociedad del 66,70%.
- El resultado antes de impuestos a 31 de diciembre 2021 alcanza 26,2 millones de euros y el resultado después de impuestos alcanza la cifra de 22,8 millones de euros, frente a 2020 que se obtuvo -12,2 millones de euros y -9,8 millones de euros respectivamente. El incremento del resultado antes y después de impuestos se justifica por la mayor entrega de unidades inmobiliarias en las distintas promociones de la sociedad y al impacto de las provisiones comentada en el punto anterior, básicamente por el impacto del Covid-19 en las valoraciones realizadas por expertos independientes en el 2020.

ENDEUDAMIENTO BANCARIO E INTRAGRUPPO

Durante el ejercicio 2021, al igual que en el ejercicio precedente, Realia Business S.A. no tenía endeudamiento bancario alguno.

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

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

Importe: 120 millones de euros

Duración: 1 año, prorrogable por otro más.

Coste Fijo: 1,1%

Es intención de Realia Business, el externalizar con una entidad financiera este préstamo a lo largo de 2022.

POSICION DE TESORERIA

Al cierre de 2021 la sociedad Realia Business, S.A. tiene un saldo positivo de tesorería de 15,9 millones de euros que le permitirá afrontar, junto con los flujos futuros previstos, las necesidades financieras que requiera el desarrollo de su negocio, así como sus inversiones en sociedades participadas y adquisiciones de nuevos activos.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

Dado que la actividad de Realia Business S.A., se realiza directamente y a través de sus participaciones financieras, a continuación se reflejan los parámetros de las valoraciones realizadas a 31 de diciembre 2021, por dos expertos independientes, bajo la metodología RICS:

- Al cierre de 2021, los activos patrimoniales y de existencias del Grupo Realia, incluidos los de las sociedades consolidadas por el método de la participación, tienen un valor de mercado de 1.905,7 millones de euros, un 0,1% inferior respecto al mismo periodo de 2020. En términos homogéneos de activos (like for like), eliminando las incorporaciones y salida de activos, así como las inversiones realizadas a lo largo de 2021, la variación respecto a 2020 sería del 2,8%. Durante 2021, se ha procedido a enajenar la parcela sita en Parc Central (22@) Barcelona y activos “no core” de Hermanos Revilla, ambos por importe global de 41,6 millones de euros.
- El valor de liquidación neto (NNAV) (ver APMS punto 6), a diciembre de 2021, es de 1.129 millones de euros frente a 1.059 millones a la misma fecha de 2020. En términos unitarios se sitúa en 1,39 euros por acción, un 6,1% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,31 euros por acción.
- El 80% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.523,6 millones de euros) y el 20% (382,1 millones de euros) al negocio residencial.
- Todos los activos inmobiliarios de la sociedad Realia Business, S.A. y del resto de sociedades dependientes, están libres de cargas hipotecarias, salvo los activos inmobiliarios de la sociedad participada Realia Patrimonio, S.L.U. que están hipotecados como garantía de su préstamo sindicado.

NEGOCIO PATRIMONIAL

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

- Los ingresos por alquileres en 2021, incluyendo a As Cancelas S XXI y excluyendo los gastos repercutidos, ascienden a 67,67 millones de euros, con un aumento del 5,1% respecto a 2020. Este incremento obedece básicamente a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) que inició su explotación en julio 2020; la progresiva recuperación de la actividad económica que ha llevado una reducción de las ayudas a los arrendatarios por el impacto Covid-19; y al incremento de rentas por actualizaciones de contratos de oficinas.
- La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 92,5% al final 2021, frente al 93,2% del mismo periodo de 2020. Este ligero descenso es la consecuencia que la crisis sanitaria ha tenido sobre los arrendamientos (menor actividad en los negocios, flex spaces, teletrabajo ...), se espera que la evolución positiva del Covid-19 vaya incrementando la demanda de espacios por parte de nuevos arrendatarios, no obstante están cambiando las relaciones contractuales de los inquilinos en lo relativo a la flexibilidad de los espacios y duración contractual.
- En 2021 no se ha producido ninguna inversión en nuevos activos patrimoniales de uso terciario, 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 2021 en capex de nuestros edificios ha ascendido a 2,8 millones de euros.

- Durante 2021, se ha procedido a enajenar la parcela sita en Parc Central (22@) Barcelona y activos “no core” de Hermanos Revilla, ambos por importe global de 41,6 millones de euros.
- Con fecha 21 de diciembre de 2021 Realia Business, S.A. y Realia Patrimonio, S.L.U. adquieren el 31,01% y el 6,1% respectivamente de la sociedad Hermanos Revilla S.A. que representaban la totalidad de la participación de la familia Revilla en dicha sociedad., con ellos, se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 48,79% al 87,76%.y conlleva un control del 100%.
- Asimismo, durante 2021 se continua con la explotación de viviendas en alquiler (BtR), esta línea de negocio se realiza a través de la sociedad VALAISE, S.L.U. participada al 100% por Realia Business, S.A. Al cierre 2021 hay en explotación 85 viviendas de protección pública (VPPB) en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) alquiladas al 100%. Así mismo tiene otros 2 proyectos en curso, en el mismo municipio, para 195 viviendas de protección pública (VPPL y VPPB) en alquiler, con una inversión prevista de 42,9 millones de euros y donde ya se ha invertido 15,6 millones de euros.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

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

Los datos conjuntos de esta actividad son:

- En 2021 se han entregado 291 unidades por un importe de 94,0 millones de euros, mientras que en 2020 fueron 99 unidades por importe de 21,1 millones de euros, lo que representa un incremento interanual del 345,5%. Este incremento se basa en las entregas de las nuevas promociones que Realia viene desarrollando, en concreto, se han entregado 208 unidades de estas promociones y el resto, hasta las citadas 291 unidades, corresponden a promociones terminadas con anterioridad al ejercicio 2020.
- Realia cuenta, a diciembre de 2021, con un stock de 321 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (70 de ellas vendidas o señaladas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo del Grupo Realia, al cierre de 2021, asciende a 6.946.216 m² en sus distintos estadios de consolidación urbanística, y con una edificabilidad estimada de 1.752.340 m² edificables. Las variaciones más significativas han sido:
 - La integración global del 100% de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L. (participación del 66,7% de la sociedad), ha supuesto un incremento en la superficie bruta de suelo en planeamiento, de 1.194.750 m² con una edificabilidad estimada de 433.170 m².
 - Durante el primer semestre de 2021 se nos ha notificado el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Roque, Cádiz, por el que se deniega la aprobación definitiva del Plan Parcial de la Finca Guadalquítón. Con independencia de que se haya recurrido en la vía contencioso administrativa este acuerdo, y los de la Ampliación del Parque Natural de Los Alcornocales, para incluir la Finca Guadalquítón en su ámbito, y su consideración como Lugar de Interés Comunitario, la denegación ha supuesto que la edificabilidad estimada de la cartera de suelo actual de Realia disminuya en 291.442 m² edificables. Por ello, la compañía ha interpuesto una reclamación de responsabilidad patrimonial, que está en vía de recurso contencioso administrativo, como indemnización por los daños y perjuicios padecidos.
- A diciembre de 2021 el valor razonable de los suelos, promociones en curso y producto terminado que configuran el importe del epígrafe de existencias, alcanza el valor de 379,6 millones de euros. Se ha valorado por TINSA, bajo la metodología RICS.

DATOS BURSÁTILES

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

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

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

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2019	3.434.241	3.277
Adquisiciones	5.742.228	4.249
Saldos al 31 de diciembre de 2020	9.176.469	7.526
Adquisiciones	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	9.176.469	7.526

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

5. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

- Mantenimiento de la demanda de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha e iniciar nuevos proyectos, no obstante, existe un riesgo elevado por la crisis de "las materias primas" y del "mercado laboral de la construcción", que de seguir manteniéndose, implicará un importante incremento en los costes de producción, con su correspondiente repercusión en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales.
- La evolución del mercado seguirá dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, pues el Covid-19 ha hecho replantearse a la demanda, donde quiere situarse y en qué tipo de producto.
- Continuará el endurecimiento, hasta casi la desaparición de la financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del promotor.
- Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.

- e) Consolidación de otros agentes financieros que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.
- f) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las rentas tienden a la baja debido a varios factores:
1) Mayor parque de vivienda en alquiler con nuevos proyectos BTR y nuevas políticas de desarrollo en vivienda social en alquiler y 2) Aparición de normas regulatorias encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler.
- g) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) la incidencia del Covid-19 ha sido determinante para que pensemos hacia donde puede ir las tendencias del futuro, y que previsiblemente cambien los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El impacto es diferente según hablemos de oficinas o locales y centros comerciales: 1) las rentas se mantendrán en oficinas y con ligera tendencia a la baja en centros comerciales y locales muy ligadas a las expectativas de recuperación del consumo 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia a la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce....) y 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares). Toda esta problemática descrita hará que los arrendadores tengan que introducir nuevas técnicas de gestión de los activos y en alguno de los casos adecuar los mismos a las nuevas demandas de espacio y necesidades de los arrendatarios.
- h) La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas del Grupo, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía española para recuperar el crecimiento de su PIB que permita la recuperación de la actividad económica, del consumo y de empleo.

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

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

- 1) Mantenimiento de la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos pero con una especial atención a la rentabilidad de los mismos, así como a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda y el escenario macro de la economía española que son vitales para el desarrollo de la actividad promotora.
- 2) Fortalecimiento de las acciones que posibiliten la generación de caja y le den estabilidad financiera a la compañía y permita el desarrollo de la actividad, siendo ajeno a las vicisitudes de los mercados financieros.
- 3) Adquisición de nuevos activos y/o suelos con recorrido de valor, bien por la gestión o por el mercado así como continuar con la gestión de su banco actual de suelo.
- 4) Continuidad y desarrollo de la nueva actividad de promociones destinadas al alquiler, donde se desarrollará otras 2 nuevas promociones con (195 viviendas), siendo posible la adquisición o desarrollo de nuevos suelos con el mismo objetivo de viviendas residenciales en alquiler.
- 5) Apoyar a sus sociedades filiales patrimoniales para adecuar sus edificios y su negocio a las nuevas tendencias del mercado de oficinas y centros comerciales.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

Información cualitativa

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

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

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

a) Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente no existe ningún crédito comercial por venta de suelo sin el correspondiente aval, 8.188 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, de los que la compañía había 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.

La sociedad a 31 de diciembre de 2021 y 2020 no mantiene ninguna deuda con entidades de crédito. Con fecha 21 de diciembre de 2021, la Sociedad ha formalizado un préstamo con la empresa del grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. por importe de 120.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un 1,10% y cuyo vencimiento queda establecido en un año, esto es, 21 de diciembre de 2022, si bien dicho plazo se entenderá tácitamente prorrogado por un año adicional, si no media denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo ha sido la adquisición del 31,01% de la participación de Hermanos Revilla S.A. (nota 9.1)

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

Asimismo, al cierre de 2021 Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 179 millones de euros (345 millones de euros en 2020).

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 62 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 52 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow neto operacional positivo de 10 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería de la Sociedad por importe de 16 millones de euros, irá destinada a nuevos proyectos inmobiliarios, oportunidades de suelos, nuevas inversiones en sociedades del Grupo para la actividad build to rent.

c) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2021 Realía Business, S.A., tienen como endeudamiento financiero el préstamo concedido por la empresa del grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., continua sin endeudamiento financiero bancario y dispone de tesorería y equivalentes por importe de 15.936 miles de euros (37.182 miles euros en 2020).

	Miles de euros	
	2021	2020
Deuda financiera con empresas del Grupo	120.040	-
Deudas con entidades financieras	-	-
Tesorería y Equivalentes (Nota 11)	15.936	37.182
Endeudamiento financiero neto	104.104	(37.182)

Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 179 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.

6. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (APMS)

Para cumplir con las Directrices del ESMA sobre APMS, se presenta esta información adicional que favorecerá la comparabilidad, fiabilidad y comprensión de su información financiera. A continuación se expone esa información adicional de los indicadores recogidos en el presente informe de gestión:

EBITDA = Resultado bruto de explotación

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

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

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO:

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

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

NET NET ASSET VALUE (NNAV):

El Grupo calcula el NNAV partiendo del patrimonio neto atribuido a dominante, ajustado por las plusvalías implícitas de los activos de circulante y de uso propio valorados a Mercado y deduciendo los impuestos que se devengarían por dichas plusvalías implícitas, teniendo en cuenta la normativa fiscal en el momento del cálculo.

7.- PREVISIONES PARA EL AÑO 2022

A pesar de la incertidumbre que el impacto Covid-19 pueda influir en 2022, 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 exigencias del mercado, tales como la flexibilidad de espacios, duración, etc.

En resumen, el año 2022 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 los ejercicios anteriores.

8.- POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

9.- HECHOS POSTERIORES

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

10.- INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe de Gobierno Corporativo 2021, que ha elaborado la sociedad y que se anexa, forma parte de este informe de gestión.