

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

REALIA BUSINESS, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de REALIA BUSINESS, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de REALIA BUSINESS, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de existencias

Descripción La Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2020 con existencias por importe de 324.132 miles de euros, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos, promociones en curso y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la Nota 10 de la memoria adjunta.

Tal y como se describe en la Nota 4.g las existencias se valoran a su precio de adquisición, incrementado, fundamentalmente, por los costes de las obras de urbanización y construcción, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización y construcción, o a su valor estimado de mercado, si éste es menor, dotando la provisión por depreciación correspondiente.

Al cierre del ejercicio, la Dirección de la Sociedad determina el valor de mercado utilizando para ello las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. La determinación de este valor requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes. El detalle de las diferentes metodologías y las principales hipótesis empleadas en las valoraciones se encuentra desglosado en la Nota 10 de la memoria adjunta.

Hemos considerado que esta área es una cuestión clave de nuestra auditoría dada la significatividad de los importes y la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las hipótesis consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización utilizados para estimar los flujos futuros asociados a las existencias.

Nuestra respuesta

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

- ▶ Revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, para una muestra de las valoraciones realizadas por estos, la razonabilidad de las tasas de descuento, las hipótesis principales (como costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización) para estimar los flujos futuros proyectados y los comparables utilizados, en su caso, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Valoración de participaciones con empresas de grupo, multigrupo y asociadas

Descripción Tal y como se indica en las Notas 4.f y 9 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2020 con participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas por importe de 145.174 miles de euros.

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

Hemos considerado que esta área es una cuestión clave de nuestra auditoría dada la significatividad de los importes y la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las hipótesis consideradas en las valoraciones realizadas por los expertos independientes para el cálculo de las plusvalías tácitas.

Nuestra respuesta

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

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

Recuperabilidad de activos por impuestos diferidos

Descripción Según se indica en la Nota 16.4 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene registrados activos por impuestos diferidos por importe de 75.328 miles de euros.

De acuerdo con las políticas contables de la Sociedad, que se explican en la Nota 4.j de la memoria adjunta, los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que se vayan a obtener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder hacerlos efectivos. La evaluación realizada por la Dirección de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se basa en las estimaciones de ganancias fiscales futuras, realizadas sobre la base de proyecciones financieras del Grupo fiscal, del que la que la Sociedad es la entidad matriz, y considerando la normativa fiscal aplicable.

Dada la significatividad del importe y la complejidad inherente al proceso de estimación de las ganancias fiscales futuras, consideramos la evaluación de la capacidad del Grupo fiscal de la Sociedad para recuperar los activos por impuestos diferidos como una cuestión relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

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

- ▶ Entendimiento de los procesos establecidos por la Dirección de la Sociedad para evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos, incluyendo la evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes.
- ▶ Revisión, en colaboración con nuestros especialistas fiscales, de las hipótesis empleadas por la Dirección de la Sociedad en el proceso de estimación de la probabilidad de generar suficientes beneficios fiscales futuros por el Grupo fiscal en base a presupuestos, evolución del negocio, experiencia histórica, manteniendo a estos efectos reuniones con la Dirección del Grupo.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2.5 de la memoria adjunta, en la que se indica que el experto independiente ha tenido en consideración las circunstancias excepcionales derivadas de la pandemia global del Covid-19 manifestando que existe una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor razonable de los inmuebles valorados clasificados en el epígrafe "Existencias". Nuestra opinión no ha sido modificada por esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a. Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, a la que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.

- b. Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el comité de auditoría y control de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al comité de auditoría y control de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al comité de auditoría y control de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de REALIA BUSINESS, S.A. del ejercicio 2020 que comprende un archivo XHTML con las cuentas anuales del ejercicio, que formará parte del informe financiero anual.

Los administradores de REALIA BUSINESS S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2020 de conformidad con los requerimientos de formato establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE).

Nuestra responsabilidad consiste en examinar el archivo digital preparado por los administradores de la sociedad, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales incluidas en dicho fichero se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales que hemos auditado, y si el formato de las mismas se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

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

Informe adicional para el comité de auditoría y control

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el comité de auditoría y control de la Sociedad de fecha 24 de febrero de 2021.

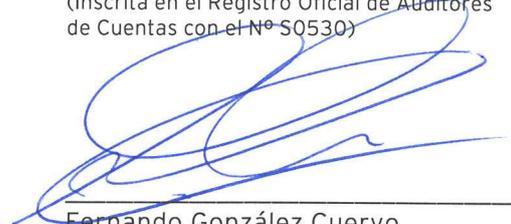
Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de mayo de 2019 nos nombró como auditores por un período adicional, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/21/02539 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)



Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 21268)

24 de febrero de 2021

Realia Business, S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	(9.751)	3.343
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)		(9.751)	3.343

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

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital (Nota 12)	Prima de Emisión (Nota 12)	Reservas (Nota 12)	Acciones Propias (Nota 12)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	196.864	528.492	328.517	(1.566)	(472.208)	5.110	585.209
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	3.343	3.343
Operaciones con accionistas:							
- Aplicación de resultado 2018	-	-	511	-	4.599	(5.110)	-
- Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	(91)	-	-	-	(91)
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	(1.711)	-	-	(1.711)
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

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

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

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

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

Realia Business, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2020

1. Actividad de la Empresa

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

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

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

2.2 Imagen fiel

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

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

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

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

2.3 Principios contables

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

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

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

La sociedad ha recogido las estimaciones de los principales impactos de esta situación derivada del Covid-19 (Nota 9.3), a través de las valoraciones realizadas de las existencias por un experto independiente. Dichas valoraciones han supuesto que la Sociedad haya registrado deterioros de terrenos y solares, además de obra en curso por importe de 14.510 miles de euros. Asimismo, el valorador dada las circunstancias excepcionales derivadas de la pandemia global del Covid-19 considera que existe una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor razonable de los inmuebles valorados

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

2.6 Agrupación de partidas

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

2.7 Corrección de errores

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

2.8 Cambios en criterios contables

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

2.9 Metodología de la valoración de las existencias

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

2.10 Comparación de la información

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

2.11 Activos y pasivos corrientes

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

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

3. Aplicación del resultado

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

	Miles de Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(9.751)
Total	(9.751)

4. Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

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

Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

d) Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

Arrendamiento financiero

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

e) Permuta de activos

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

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

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

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

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f.2) Pasivos financieros

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

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

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

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

f.3) Instrumentos de patrimonio

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

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

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

g) Existencias

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

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2020 y de 2019, TINSA determinó el valor razonable de las existencias aplicando la metodología RICS, siguiendo el acuerdo del Consejo de Administración por el que se cambia la metodología de valoración ECO a RICS (Hecho relevante de fecha 21 de marzo de 2019).

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

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

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

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

i) Transacciones en moneda extranjera

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

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

j) Impuestos sobre Beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

k) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

l) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

m) Indemnizaciones por despido

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

n) Compromisos por pensiones

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. Desde junio de 2017, el Plan de Pensiones está adscrito a Pensions Caixa 97, F.P., siendo las entidades gestora y depositaria Vida Caixa S.A.U. de Seguros y Reaseguros y Cecabank respectivamente. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución

variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones (véase Nota 17.4). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

o) Negocios conjuntos

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

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

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

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

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

p) Transacciones con vinculadas

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

q) Estado de flujos de efectivo

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

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

5. Inmovilizado intangible

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

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

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

	Miles de Euros	
	2020	2019
Inmovilizado intangible	620	581
	620	581

6. Inmovilizado material

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

	Miles de Euros		
	Inmuebles para Uso Propio	Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado Material	Total
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	73	1.185	1.258
Adiciones	-	7	7
Retiros	-	(326)	(326)
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
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(8)	(809)	(817)
Dotaciones	(1)	(46)	(47)
Retiros	-	326	326
Traspasos	1	-	1
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)
Pérdidas por deterioro -			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(52)	-	(52)
Dotación	1	-	1
Traspaso	(1)	-	(1)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(52)	-	(52)
Dotación	1	-	1
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(51)	-	(51)
Activo material neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	13	337	350
Saldos al 31 de diciembre de 2020	13	320	333

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

	Miles de Euros	
	2020	2019
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	108	120
	108	120

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

7. Inversiones inmobiliarias

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

	Miles de Euros			
	Terrenos y solares	Inmuebles para arrendamiento	Otras instalaciones	Total Inversiones inmobiliarias
Coste -				
Saldos al 31 de diciembre de 2018	5.408	10.546	3.069	19.023
Retiros	-	-	(12)	(12)
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
Amortización acumulada -				
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	(2.192)	(1.123)	(3.315)
Dotaciones	-	(206)	(108)	(314)
Retiros	-	-	12	12
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)
Pérdidas por deterioro -				
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(3.743)	(5.747)	(1.535)	(11.025)
Dotaciones/Aplicaciones	33	191	89	313
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)
Inversiones inmobiliarias netas -				
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1.698	2.592	392	4.682
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1.692	2.514	372	4.578

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

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

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

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

Ubicación y uso

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

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

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

Ingresos y gastos relacionados

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

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

8. Arrendamientos

8.1 Arrendamiento operativo (arrendatario)

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

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

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

8.2 Arrendamiento operativo (arrendador)

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

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

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

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

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

Ejercicio 2020

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

Ejercicio 2019

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

1) Participación:

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

*Sociedad liquidada el 31 de diciembre de 2020

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

2) Situación patrimonial:

Al 31 de diciembre de 2020:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	4.160	(152)	(152)	70	4.078	-
Valaise S.L.U. (b)	910	(118)	(158)	8.078	8.830	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	90.000	16.168	15.501	38.210	143.711	-
Realia Contesti, S.R.L (b)	3.997	28	35	(645)	3.387	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(248)	(248)	631	387	-
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.

Al 31 de diciembre de 2019:

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

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

(b) Cuentas anuales no auditadas.

(c) Datos a mayo de 2018.

3) Inversiones:

A 31 de diciembre de 2020:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Notas 16.2 y 17.6)	Deterioro Acumulado	Total
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

A 31 de diciembre de 2019:

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

*Sociedad liquidada en 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Créditos a largo plazo a empresas del grupo.

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

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

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

Ejercicio 2020

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

Ejercicio 2019

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

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

La partida de Otros activos financieros recogía a 31 de diciembre de 2019 principalmente el importe de las imposiciones a corto plazo depositadas en el banco y que correspondían al cobro anticipado de clientes de la promoción las Brisas de Son Dameto por importe de 3.230 miles de euros. Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha realizado entregas de viviendas por lo que su saldo se ha traspasado al epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

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

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

Información cualitativa

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

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

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

a) Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8.188 miles de euros (8.188 a 31 de diciembre de 2019), de los que la compañía ha deteriorado la totalidad por el correspondiente riesgo (Nota 9.4). Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

b) Riesgo de liquidez

El sistema financiero global se caracteriza por el elevado nivel de liquidez que aporta. Si lo analizamos en el sector inmobiliario vemos que esa liquidez también es muy elevada, pero solo para proyectos con bajo nivel de riesgo comercial y para promotores que acrediten solvencia financiera, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy superiores.

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

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

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

c) Riesgo de solvencia

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

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

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

d) Riesgo de tipo de interés

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

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

e) Riesgo de tipo de cambio

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

f) Riesgo de Mercado derivado del Covid 19

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

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

10. Existencias

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

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

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

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

	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Edificios Construidos	Deterioros netos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	639.309	73.589	-	48.339	(462.410)	298.827
Adiciones	1.610	11.220	5.704	-	(6.617)	11.917
Bajas	-	(61)	-	(12.333)	25.246	12.852
Trasposos	(22.284)	(6.641)	28.925	-	-	-
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)
Trasposos	-	(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

Terrenos y solares

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

Se ha traspasado de “Obras en curso de ciclo largo” a “Obras en curso de ciclo corto” dos promociones en Madrid y Alcalá de Henares al ser las fechas previstas de entrega antes de 12 meses. El traspaso ha sido por importe de 29.479 miles de euros. Adicionalmente, se ha producido el traspaso desde “Obras en curso de ciclo corto” a “Edificios Construidos” de una promoción en Palma de Mallorca.

Anticipos a proveedores

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

Suelos	Provincia	Miles de Euros	
		2020	2019
Valdebebas	Madrid	473	2.963
El Molar	Madrid	18	18
Total		491	2.981

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

Existencias en garantía de créditos hipotecarios

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

Compromisos de venta

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

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

Gastos financieros capitalizados

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

El detalle de los gastos financieros capitalizados es el siguiente:

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

11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

12. Patrimonio neto y Fondos propios

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social de la Sociedad Dominante se compone de 820.265.698 acciones, todas ellas al portador de 0,24 euros el valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas más representativos a 31 de diciembre de 2020, según las participaciones declaradas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV) son los siguientes:

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

Adicionalmente, y de acuerdo con las declaraciones realizadas a la CNMV, Control Empresarial de Capitales S.A. de Capital Variable participa en el Grupo FCC, por tanto, tendría control efectivo, directo e indirecto, de Realía Business, S.A. del 63,77%.

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

A 31 de diciembre del ejercicio 2019 el capital social de la Sociedad, estaba representado por 820.265.698 acciones. Los accionistas más representativos, según las participaciones declaradas a CNMV eran los siguientes:

Accionistas	% Participación
Inversora de Carso, S.A. de Capital Variable	33,85%
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	34,34%
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (indirecto)	2,58%
Resto	29,23%
	100%

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 0,68 y 0,64 euros por acción, respectivamente. (0,93 y 0,90 euros por acción, respectivamente a 31 de diciembre de 2019).

12.1 Reserva legal

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

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

12.2 Acciones Propias

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

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.462.902	1.566
Adquisiciones	1.971.339	1.711
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

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

12.3 Reserva indisponible

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 existen reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros, las cuales se generaron el 15 de junio de 2000 debido al traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produa Este, S.A., actualmente Realía Business, S.A. y un importe de 112 miles de euros constituido con motivo de la entrada en vigor del euro en el ejercicio 2002 (mismo importe a 31 de diciembre de 2019).

12.4 Prima de emisión

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

13. Provisiones y contingencias

13.1 Provisiones

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

A largo plazo

Provisiones a Largo Plazo	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	5.688	1.023	6.711
Adiciones	-	8.668	8.668
Aplicaciones y reversiones	(1.124)	(260)	(1.384)
Traspasos	42	-	42
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

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

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

A corto plazo

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

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

13.2 Contingencias

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

14. Pasivos financieros

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

Ejercicio 2020

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

Ejercicio 2019

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

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

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

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

Deuda con entidades de crédito

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

Deudas con empresas del Grupo

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

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Así mismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se entregue el bien o preste el servicio hasta el último día del periodo al que se refieren las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

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

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

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

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

16.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

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

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

Saldos acreedores

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

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

16.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

Ejercicio 2020

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			(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)

Ejercicio 2019

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

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

- Ajuste positivo por importe de 143 miles de euros por la sanción, firmada en disconformidad y recurrida en plazo, derivada de la inspección tributaria de los ejercicios 2014-2015.
- En aplicación de la modificación de la Disposición Transitoria Decimosexta de la Ley del Impuesto, introducida por el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre que dispone que la reversión de la pérdida por deterioro de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en periodos impositivos previos a 2013 y que a partir de esa fecha no los son, deberá realizarse por un importe mínimo anual, de forma lineal durante cinco años, se ha efectuado un ajuste positivo al resultado contable de 3.457 miles de euros como diferencia temporal (4.452 miles de euros a 31 de diciembre 2019) y 55 miles de euros como reversión de una diferencia temporal de pasivo registrada en ejercicio anteriores (55 miles de euros en 2019), no quedando pendiente ninguna cantidad a ajustar en el próximo ejercicio (4.016 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

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

- Ajuste negativo en el ejercicio 2020 de 6.957 miles de euros por las pérdidas obtenidas con motivo de la liquidación de la sociedad participada Realia Business Portugal (ver nota 9.1). Dicho ajuste se ha efectuado en aplicación del art. 17.8 de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, que establece que se deberá integrar en la base imponible la diferencia entre el valor de mercado de los elementos recibidos y el valor fiscal de la participación anulada y del art 21.8 que establece que serán fiscalmente deducibles las rentas negativas generadas en caso de extinción de la entidad participada, salvo que la misma sea consecuencia de una operación de reestructuración, minorándose estas rentas negativas en el importe de los dividendos recibidos en los diez años anteriores a la fecha de extinción, siempre que dichos dividendos se hayan beneficiado de un régimen de exención. Ajuste negativo en el ejercicio 2019 de 6.099 miles de euros por las pérdidas obtenidas con motivo de la liquidación de la sociedad participada Realia Polska (ver nota 9.1).
- Ajuste negativo en el ejercicio 2020 de 2.460 miles de euros por la reversión de provisiones de existencias ajustadas en ejercicios anteriores.

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

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

Ejercicio 2020

Ejercicio	Miles de euros							
	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes	Compensación Bases	Total bases del Grupo	Tota bases negativas activadas	Crédito fiscal Activado
	Cabecera	Dependientes		consolidación (Dividendos/ Cartera)				
2008	18.835	(15.807)	3.028	59.636	-	-	-	-
2009	36.987	(27.005)	9.982	11.475	-	-	-	-
2010	48.622	10.229	58.851	550	-	44.468	15.806	3.951
2011	45.296	1.347	46.643	17.725	-	64.368	64.368	16.092
2012	257.906	(24.581)	233.325	11.968	-	245.293	87.163	21.791
2013	46.942	(31.337)	15.605	13.879	-	29.485	-	-
2014	(5.155)	15.177	10.022	21.066	-	31.089	17.732	4.433
2015	9.739	(19.646)	(9.907)	-	(3.918)	-	-	-
2016	(39.081)	(25.294)	(64.375)	-	(63.213)	-	-	-
2017	(6.993)	(12.550)	(19.543)	-	(11.730)	-	-	-
2018	(4.464)	(12.632)	(17.096)	-	(9.656)	-	-	-
2019	(14.702)	(6.372)	(21.074)	-	(10.537)	-	-	-
2020	17.644	(9.873)	7.771	-	-	7.771	-	-
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, ha supuesto una mayor compensación de bases negativas de ejercicios anteriores en 2.604 miles de euros.

Destacar, que de los 23.056 miles de euros, el 61% han ocasionado un incremento de las diferencias temporarias no activadas que revertirán en ejercicios posteriores (504 miles de euros han revertido en este ejercicio al corresponder a cartera de valores).

Ejercicio 2019

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

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

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

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

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

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

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

16.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

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

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

El detalle del apartado "otros" es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Ajuste liquidación IS ejercicio anterior	(45)	(14)
Total	(45)	(14)

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Impuesto corriente	2.285	(4.046)
Impuesto diferido neto (Notas 16.4 y 16.5)	123	153
Ajuste por impuesto	45	14
Total ingreso/(gasto) por impuesto	2.452	(3.879)

16.4 Activos por impuesto diferido registrados

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

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

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

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

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

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

Este inventario de deducciones recoge los ajustes efectuados por la inspección tributaria, los cuales han supuesto una minoración de las deducciones de la cabecera del grupo de acuerdo al siguiente:

Ejercicio	Miles de euros
2008	2
2009	20
2010	21
2011	10
2012	665
2013	3
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:

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

16.5 Pasivos por impuesto diferido

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

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

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

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

16.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2016 a 2020 para todos los impuestos estatales. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Con fecha 10 de diciembre de 2018, la Sociedad como dominante del grupo fiscal número 135/07 recibió notificación de inicio de actuaciones de comprobación e inspección de los ejercicios 2014 y 2015 para el Impuesto sobre Sociedades consolidado y del periodo comprendido entre noviembre de 2014 y diciembre de 2015 para el Impuesto sobre el Valor Añadido. Estas actuaciones tenían carácter general incluida la comprobación de la totalidad de las bases o cuotas pendientes de compensar o de las deducciones pendientes de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 66. Bis 2 de la Ley General Tributaria, lo que ha dado lugar a la revisión de las bases negativas generadas desde el ejercicio 2008 hasta el 2015. Las actuaciones inspectoras finalizaron el 12 de noviembre de 2020, con la firma de la correspondiente acta en conformidad, que ha supuesto un traslado de bases imponibles negativas no activadas por importe de 13.470 miles de euros a diferencias temporales no activadas que revertirán en ejercicio futuros. Adicionalmente, la sociedad matriz del Grupo fiscal ha realizado alegaciones a la propuesta de sanción por importe de 143 miles de euros con fecha 17 de diciembre de 2020.

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

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

17. Ingresos y gastos

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

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

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

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

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

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

17.2 Aprovisionamientos

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

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

17.3 Detalle de compras según procedencia

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

17.4 Cargas sociales

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

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

17.5 Servicios exteriores

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

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

17.6 Ingresos y gastos financieros

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

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

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

18.1 Operaciones con vinculadas

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

Ejercicio 2020

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

Ejercicio 2019

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

18.2 Saldos con vinculadas

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

Al cierre del ejercicio 2020

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

Al cierre del ejercicio 2019

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

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2020 y 2019 por el número medio de los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realía Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2020

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

Ejercicio 2019

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

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

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

18.4 Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

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

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

- D. Juan Rodríguez Torres, D. Gerardo Kuri Kaufmann, Meliloto, S.L. y E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. se abstuvieron de participar en la deliberación y votar en varios acuerdos relacionados con la adjudicación de contratos de prestación de servicios a empresas del Grupo FCC.

19. Información sobre medio ambiente

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

20. Otra información

20.1 Personal

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

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

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

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

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

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

20.2 Honorarios de auditoría

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

Ejercicio 2020

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

Ejercicio 2019

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

21. Hechos posteriores

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

Realia Business, S.A.

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

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

1. LA SOCIEDAD Y SU ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE FUNCIONAMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

c) ALQUILER DE VIVIENDAS RESIDENCIALES: Se ejecuta esta línea de negocio a través de la sociedad VALAISE, S.L.U. participada al 100% por Realia Business, S.A. Esta sociedad posee una promoción terminada de 85 viviendas de protección pública (VPPB) para alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), y que se encuentra en fase de explotación y comercialización a sus arrendatarios. Así mismo tiene otros 2 suelos en el mismo municipio para 195 viviendas de protección pública (VPPL y VPPB) en alquiler cuyo desarrollo se iniciará en 2021.

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

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

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

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

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

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS

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

1) El 30 de Noviembre de 2020 el socio único de la sociedad Realía Business Portugal, Uniperssoal LDA, acordó disolver y liquidar la citada sociedad, quedando inscrita la extinción en el Registro con fecha 3 Diciembre 2020.

2) Aportación de fondos a la sociedad Guillena Golf, S.L. en los meses de abril y diciembre del ejercicio 2020 por importe total de 510 miles de euros con el objetivo de reestablecer el equilibrio patrimonial.

3. PERIODO MEDIO DE PAGO

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

	2020
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	74
Ratio de operaciones pagadas	80
Ratio de operaciones pendientes de pago	39
	Miles de euros
Total pagos realizados	32.809
Total pagos pendientes	5.718

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "proveedores", "proveedores, empresas del Grupo y Asociadas" y "Acreedores Varios" del pasivo corriente del balance de situación.

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

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

Así mismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se entregue el bien o preste el servicio hasta el último día del periodo al que se refieren las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

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

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

4. MAGNITUDES PRINCIPALES DEL AÑO 2020:

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

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

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

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

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

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

ENDEUDAMIENTO BANCARIO

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

POSICION DE TESORERIA

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

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- Al cierre de 2020, los activos patrimoniales y de existencias del Grupo Realía, incluidos los de las sociedades consolidadas por el método de la participación, tienen un valor de mercado de 1.907,9 millones de euros, un 1,4% inferior respecto al mismo periodo de 2019. Esta evolución negativa tiene fundamentalmente su origen en el impacto del Covid-19 en el sector inmobiliario.

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

- El valor de liquidación neto (NNAV) (ver APMS punto 6), a Diciembre de 2020, es de 1.059 millones de euros frente a 1.064 millones a la misma fecha de 2019. En términos unitarios se sitúa en 1,31 euros por acción, un 0,8% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,30 euros por acción.
- El 80% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.519,6 millones de euros) y el 20% (388,4 millones de euros) al negocio residencial.

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

NEGOCIO PATRIMONIAL

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

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

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

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

Los datos conjuntos de esta actividad son:

- En 2020 se han entregado 99 unidades por un importe de 21,1 millones de euros, mientras que en 2019 fueron 82 unidades por importe de 11,2 millones de euros, lo que representa un incremento interanual del 88,9%. Este incremento se basa en el inicio de entregas de las nuevas promociones que Realía viene desarrollando, en concreto, se han entregado 27 unidades de estas promociones y el resto se irán entregando a lo largo de 2021.
- Realía cuenta, a Diciembre de 2020, con un stock de 428 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (156 de ellas vendidas o señaladas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo del Grupo Realía, al cierre de 2020, asciende a 5.753.724 m² en sus distintos estadios de consolidación urbanística, y con una edificabilidad estimada de 1.621.875 m² edificables.

- A Diciembre de 2020 el valor razonable de los suelos, promociones en curso y producto terminado que configuran el importe del epígrafe de existencias, alcanza el valor de 385,9 millones de euros. Se ha valorado por TINSA, bajo la metodología RICS.

DATOS BURSATILES

Los principales parámetros bursátiles de la Sociedad dominante Realía Business, S.A. de 2020 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2020(€/ acción)	0,68
Cotización al cierre 2019 (€/ acción)	0,93
Variación de cotización (%)	-26,9%
Capitalización bursátil al cierre 2020(€)	557,8 M.€
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	0,97
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	0,60
Cotización media del periodo (€/ acción)	0,6853
Efectivo medio diario negociado (€)	71 miles €
Volumen medio diario de contratación (acciones)	100 miles €

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

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.462.902	1.566
Adquisiciones	1.971.339	1.711
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

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

5. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

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

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

- 1) Mantenimiento de la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos pero con una especial atención a la rentabilidad de los mismos, así como

a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda y el escenario macro de la economía española que son vitales para el desarrollo de la actividad promotora.

- 2) Fortalecimiento de las acciones que posibiliten la generación de caja y le den estabilidad financiera a la compañía y permita el desarrollo de la actividad, siendo ajeno a las vicisitudes de los mercados financieros.
- 3) Adquisición de nuevos activos y/o suelos con recorrido de valor, bien por la gestión o por el mercado así como continuar con la gestión de su banco actual de suelo.
- 4) Continuidad y desarrollo de la nueva actividad de promociones destinadas al alquiler, donde se desarrollará otras 2 nuevas promociones con (195 viviendas), siendo posible la adquisición o desarrollo de nuevos suelos con el mismo objetivo de viviendas residenciales en alquiler.
- 5) Apoyar a sus sociedades filiales patrimoniales para adecuar sus edificios y su negocio a las nuevas tendencias del mercado de oficinas y centros comerciales.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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

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

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

Los riesgos de índole financiero más significativos de Realía Business y su Grupo de empresas son:

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8,2 millones de euros, que la compañía tiene deteriorado en su totalidad. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo se ha incrementado por la incertidumbre del Covid-19. En algunos casos la falta de actividad, sobre todo comercial, ha hecho que sea necesario dar ayudas a los clientes o moratorias en los pagos. Respecto a las ayudas a los arrendatarios otorgadas por todas las sociedades del grupo ha ascendido a 3,4 millones de euros, y otros 0,9 millones en las sociedades puesta en equivalencia. Todas estas ayudas han sido soportadas con cargo a resultados del ejercicio 2020. Por lo que respecta a las moratorias, estas se encuentran recogidas en el epígrafe de clientes y han ascendido a 0,9 millones de euros y se irán cobrando en función de los acuerdos firmados con los clientes (0,2 millones en 2021, 0,7 millones en 2022).

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

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

Riesgo de tipo de interés

La sociedad matriz Realía Business, no tiene a 31 de Diciembre 2020, endeudamiento financiero bancario, por lo que este riesgo no existe en la compañía, aunque sí en las sociedades donde participa. El Grupo de sociedades tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realía patrimonio. El importe total cubierto es hasta el 70% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2020 ascendía a 526.561 miles de euros y el vencimiento es el 27 de abril de 2025. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. Al cierre del ejercicio 2020, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 0,5 millones de euros y en el patrimonio neto de 0,8 millones de euros.

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

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

Riesgo de liquidez

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

Realía Business y las sociedades de su Grupo no ha tenido necesidad de acudir a nuevo apalancamiento en 2020, y cuando alguna de sus sociedades ha precisado renovar o refinanciar alguna de las líneas ya existentes no ha tenido ningún problema para hacerlo dentro del sistema bancario tradicional y a unos tipos de interés bajos y muy competitivos, todo ello debido a la solvencia del Grupo y la calidad comercial y de rentabilidad de sus proyectos y activos. Es significativo la novación del préstamo sindicado de Realía Patrimonio, donde se ha ampliado un año más (hasta abril 2025) la duración y se ha bajado el diferencial sobre euribor desde 170 pb hasta el diferencial de 120 p.b. cuando el LTV se sitúe en el 40% o inferior. Actualmente se está pagando 135 pb sobre Euribor.

Asimismo, al cierre de 2020 Realía Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 345 millones de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses de Realía Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 111 millones de euros que junto con unas previsiones de pagos de 57 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow neto operacional positivo de 54 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería de la Sociedad por importe de 37 millones de euros, permitirá acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas por 26 millones de euros.

Riesgo de solvencia

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros Riesgos: Riesgo de Mercado derivado del Covid-19

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

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

- a) Mantenimiento de la demanda de vivienda nueva, que permitirá continuar con las promociones en marcha, pero se ralentizarán los nuevos proyectos hasta tener más visibilidad de la demanda y de la evolución de los precios. La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, pues el Covid-19 ha hecho replantearse a la demanda, donde quiere situarse y en qué tipo de producto.
- b) Endurecimiento, hasta casi la desaparición de la financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del promotor.
- c) Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- d) Consolidación de otros agentes financieros que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.
- e) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las rentas tiendan a la baja debido a varios factores: 1) Mayor parque de vivienda en alquiler 2) Retirada de potenciales inquilinos debido a la crisis Covid-19 y aumento del desempleo y 3) Aparición de normas regulatorias encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler.
- f) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) la incidencia del Covid-19 ha sido determinante para que pensemos hacia donde puede ir las tendencias del futuro, y que previsiblemente cambien los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El impacto es diferente según hablemos de oficinas o locales y centros comerciales: 1) las rentas se mantendrán en oficinas y con ligera tendencia a la baja en centros comerciales y locales debido a bonificaciones y carencias para ayudar al mantenimiento de la actividad 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo, etc.) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce, etc.) y 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid 19 o similares). Toda esta problemática descrita hará que los arrendadores tengan que introducir nuevas técnicas de gestión de los activos y en alguno de los casos adecuar los mismos a las nuevas demandas de espacio y necesidades de los arrendatarios.

- g) La conjunción de todos los factores descritos en el punto anterior puede afectar negativamente a las cuentas del Grupo, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía española para recuperar el crecimiento de su PIB que permita la recuperación de la actividad económica, del consumo y de empleo.

Realia Business estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla directamente o a través de sus sociedades participadas. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada; debe optimizar la gestión de sus activos para satisfacer las nuevas demandas de sus arrendatarios y las exigencias derivadas del Covid-19. En el área de promociones, se deberá estar atento a la evolución de la demanda, su localización y la tipología de los productos demandados, con objeto de poder adecuar nuestros nuevos proyectos de promociones y analizar su viabilidad y rentabilidad, y por último en el desarrollo y explotación de promociones destinadas al alquiler residencial se debe estar atento a todo el cambio regulatorio y su posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica de negocio, no obstante los actuales activos que tiene en explotación y los futuros desarrollos en cartera no deben verse afectados por estos cambios ya que todas ellas son viviendas de VPPB o VPPL.

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

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

6. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (APMS)

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

EBITDA = Resultado bruto de explotación

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

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

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO:

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

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

NET NET ASSET VALUE (NNAV):

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

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

7.- PREVISIONES PARA EL AÑO 2021

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

- 1) Mantenimiento de la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos pero con una especial atención a la rentabilidad de los mismos, así como a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda y el escenarios macro de la economía española que son vitales para el desarrollo de la actividad promotora.
- 2) Continuar con la gestión del banco de suelo que tiene el grupo, y que se vayan consolidando como suelo urbano, con el consiguiente incremento de valor.
- 3) Fortalecimiento de las acciones que posibiliten la generación de caja y le den estabilidad financiera a la compañía y permita el desarrollo de la actividad, permaneciendo ajenos a las vicisitudes de los mercados financieros.
- 4) Adquisición de nuevos activos y/o suelos con recorrido de valor, bien por la gestión o por el mercado.
- 5) Continuidad y desarrollo de la nueva actividad de promociones destinadas al alquiler, donde se desarrollará otras 2 nuevas promociones con (195 viviendas), siendo posible la adquisición o desarrollo de nuevos suelos con el mismo objetivo de viviendas residenciales en alquiler.
- 6) Apoyar a sus sociedades filiales patrimoniales para adecuar sus edificios y su negocio a las nuevas tendencias del mercado de oficinas y centros comerciales.
- 7) Apoyar a todos nuestros arrendatarios/clientes ante las dificultades que pueda tener para continuar con sus negocios debido al impacto negativo que pueda tener en ellos las medidas anticovid que se están tomando en cada Comunidad Autónoma.
- 8) Adecuar nuestra relación comercial con los arrendatarios adecuando los contratos a las exigencia del mercado, tales como la flexibilidad de espacios, duración, etc.

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

8.- POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

9.- HECHOS POSTERIORES

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

10.- INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

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

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2020]

CIF: [A-81787889]

Denominación Social:

[**REALIA BUSINESS, S.A.**]

Domicilio social:

[AVENIDA DEL CAMINO DE SANTIAGO 40 MADRID]

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
15/11/2018	196.863.767,52	820.265.698	820.265.698

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí
 No

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
READE EUGENE GRIFFITH	0,00	0,00	0,00	15,00	15,00
UBS GROUP AG	0,00	1,84	0,00	4,61	6,45
BLACKWELL PARTNERS LLC	0,00	0,00	5,00	0,00	5,00
POLYGON EUROPEAN EQUITY OPPORTUNITY MASTER FUND	0,00	0,00	9,01	0,00	9,01
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	0,00	36,98	0,00	0,00	36,98
CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.	36,35	36,98	0,00	0,00	73,33

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	F C Y C, S.L.U.	36,98	0,00	36,98
CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.	F C Y C, S.L.U.	36,98	0,00	36,98

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acontecidos durante el ejercicio:

Movimientos más significativos

- Polygon European Equity Opportunity Master Fund ha incrementado su porcentaje de derechos de voto a través de instrumentos financieros del 8,01% al 9,01%.
- Griffith, Reade Eugene ha incrementado su porcentaje de derechos de voto a través de instrumentos financieros del 10,45% al 15,00%.
- Mediante fusión por absorción inversa de fecha 30 de junio de 2020, el anterior accionista significativo Inversora Carso, S.A. de C.V. ha sido absorbido por Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.
- El accionista Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ya no ostenta su participación de manera directa, sino de manera indirecta a través de F C Y C, S.L.U., de quien posee el 100% de sus participaciones sociales.
- UBS Group AG ha disminuido su porcentaje de derechos de voto atribuidos a acciones del 5,23% al 1,842% y ha incrementado su porcentaje de derechos de voto a través de instrumentos financieros del 0% al 4,611%.

A.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	0,15	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00
% total de derechos de voto en poder del consejo de administración						0,15	

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros
Sin datos					

Los derechos de votos de los que son titulares los Consejeros a los que se ha identificado en el cuadro anterior son los siguientes:

- Don Juan Rodríguez Torres: 1.254.171.
- EAC Inversiones Corporativas, S.L.: 2.100.

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L., FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Societaria	EAC Inversiones Corporativas, S.L. es miembro del Consejo de Administración del Accionista Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES, FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Societaria	Don Juan Rodríguez Torres es miembro del Consejo de Administración del Accionista Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Don Juan Rodríguez Torres es Consejero dominical de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A.	Don Juan Rodríguez Torres es Consejero dominical de Cementos Portland Valderrivas, S.A.
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.	MINERA FRISCO, S.A.B. DE C.V.	Don Juan Rodríguez Torres es miembro del Consejo de Administración de Minera Friso, S.A.B. de C.V.
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.	ELEMENTIA, S.A.B. DE C.V.	Don Juan Rodríguez Torres es miembro del Consejo de Administración de Elementia, S.A.B. de C.V.
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.	CARSO INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCIÓN, S.A. DE C.V.	Don Juan Rodríguez Torres es miembro del Consejo de Administración de Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V.
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.	TELESITES, S.A.B. DE C.V.	Don Juan Rodríguez Torres es miembro del Consejo de Administración de Telesites, S.A.B. de C.V.

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON GERARDO KURI KAUFMANN	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Don Gerardo Kuri Kaufmann es Consejero ejecutivo de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
DON GERARDO KURI KAUFMANN	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A.	Don Juan Rodríguez Torres es Consejero dominical de Cementos Portland Valderrivas, S.A.
DON GERARDO KURI KAUFMANN	CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.	CARSO INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCIÓN, S.A. DE C.V.	Don Gerardo Kuri Kaufmann es Consejero de Inmuebles Carso y de Carso Infraestructura y Construcción, empresas del Grupo del Accionista Signi? cativo Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.
DON GERARDO KURI KAUFMANN	CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.	MINERA FRISCO, S.A.B. DE C.V.	Don Gerardo Kuri Kaufmann es miembro del Consejo de Administración de Minera Friso, S.A.B. de C.V.
DON GERARDO KURI KAUFMANN	CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.	ELEMENTIA, S.A.B. DE C.V.	Don Gerardo Kuri Kaufmann es miembro del Consejo de Administración de Elementia, S.A.B. de C.V.
DON GERARDO KURI KAUFMANN	CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.	TELESITES, S.A.B. DE C.V.	Don Gerardo Kuri Kaufmann es miembro del Consejo de Administración de Telesites, S.A.B. de C.V. y de sus sociedades subsidiarias.
DON GERARDO KURI KAUFMANN	CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.	INMUEBLES CARSO, S.A. DE C.V.	Don Gerardo Kuri Kaufmann es miembro del Consejo de Administración de Inmuebles Carso, S.A. de C.V. y de sus sociedades subsidiarias.
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	EAC Inversiones Corporativas, S.L. es Consejero dominical de Fomento de

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
			Construcciones y Contratas, S.A.
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A.	EAC Inversiones Corporativas, S.L. es Presidente dominical de Cementos Portland Valderrivas, S.A.
MELILOTO, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A.	Meliloto, S.L. es consejero dominical de Cementos Portland Valderrivas, S.A.
DOÑA ESTHER ALCO CER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Doña Esther Alcocer Koplowitz es representante persona física de Dominum Desga, S.A., en su calidad de Presidente dominical de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
DOÑA ESTHER ALCO CER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A.	Doña Esther Alcocer Koplowitz es representante persona física de EAC Medio Ambiente, S.L., en su calidad de consejero dominical de Cementos Portland Valderrivas, S.A.
DOÑA ALICIA ALCO CER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Doña Alicia Alcocer Koplowitz es representante persona física de EAC Inversiones Corporativas, S.L., en su calidad de consejero dominical de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
DOÑA ALICIA ALCO CER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A.	Doña Alicia Alcocer Koplowitz es representante persona física de EAC Inversiones Corporativas, S.L., en su calidad de consejero dominical de Cementos Portland Valderrivas, S.A.

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí
 No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí
 No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí
 No

Nombre o denominación social
CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
9.176.469		1,12

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

Durante el ejercicio 2020 ha habido dos operaciones significativas de acciones propias: el 14 de febrero (1.000.000 acciones) y el 24 de junio (4.615.383 acciones). Tal como se informó a los mercados mediante comunicación de 25 de junio de 2020, ambas operaciones se han realizado en el mercado de bloques, a cambio convenido y precio de mercado, y fueron adquiridas a un solo inversor en cada uno de los casos.

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

El 2 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas, reunida en sesión Ordinaria, acordó por mayoría autorizar a Realía Business, S.A., así como a las sociedades de su Grupo en las que concurra cualquiera de las circunstancias del artículo 42, párrafos 1 y 2, del Código de Comercio, la adquisición derivativa de acciones propias, mediante operaciones de compra, permuta o cualesquiera otras permitidas por la Ley, al precio que resulte de su cotización bursátil el día de la adquisición, debiendo estar comprendido entre los valores máximo y mínimo que resulten de incrementar o deducir, respectivamente, en un 20 por ciento, la cotización máxima, en el primer caso, o mínima, en el segundo, de los tres (3) meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición.

En virtud de dicha autorización el Consejo de Administración, la Comisión Ejecutiva y el Consejero Delegado indistintamente, podrán adquirir acciones propias, en los términos contenidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

Esta autorización se ha concedido por el periodo máximo de cinco (5) años permitido legalmente, debiéndose respetar igualmente el límite del capital social que resulte de aplicación conforme a la normativa vigente en el momento de la adquisición. Todo ello sin perjuicio de los supuestos de libre adquisición contemplados en la Ley. La adquisición de las acciones, que tendrán que estar íntegramente desembolsadas, deberá permitir a la sociedad dotar la reserva prescrita por la norma c) del artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital.

Se hizo constar expresamente que las acciones que se adquieran bajo dicha autorización podrán destinarse a su enajenación o amortización, al cumplimiento de obligaciones inherentes a los instrumentos financieros de deuda convertibles en acciones de la Sociedad, así como, en su caso, a la aplicación de los sistemas retributivos que recoge el artículo 146.1.a) en su último párrafo.

La autorización de junio de 2020 dejó sin efecto la vigente hasta entonces, que había sido aprobada por la Junta General Ordinaria celebrada el 22 de junio de 2015.

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	23,56

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí
 No

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí
 No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

Sí
 No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera:

B. JUNTA GENERAL

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general:

Sí
 No

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí
 No

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

El artículo 16 de los Estatutos Sociales (ES), relativo a la Constitución de la Junta (JC), establece que para que la JC ordinaria y extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los ES, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital. Cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos antes referidos sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

Lo mismo se establece en el apartado 8.b) del artículo 15 del Reglamento de la Junta (RJG).

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
27/06/2017	37,07	38,59	0,00	0,09	75,75
De los que Capital flotante	0,05	4,06	0,00	0,09	4,20
27/06/2018	37,09	8,29	0,00	31,57	76,95
De los que Capital flotante	0,00	8,14	0,00	0,00	8,14
08/05/2019	37,19	40,72	0,00	0,00	77,91
De los que Capital flotante	0,03	9,10	0,00	0,00	9,13
02/06/2020	0,56	44,15	0,00	31,62	76,33
De los que Capital flotante	0,00	7,17	0,00	0,00	7,17

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

Sí
 No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí
 No

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

Sí
 No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

En la página web de Realía Business, S.A. (www.realia.es) existe un apartado dedicado al Gobierno Corporativo, al que se accede desde la página de inicio a través de la sección "Accionistas e Inversores". En esta página se ha incluido la información relativa a los Órganos de Gobierno, la Junta General de Accionistas, la Normativa Social, los Informes Anuales de Gobierno Corporativo, los Informes sobre las Remuneraciones de los Consejeros y las Políticas internas.

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	6

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON ELÍAS FERERES CASTIEL		Independiente	CONSEJERO	08/05/2019	08/05/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
MELIOTO, S.L.	DOÑA ALICIA ALCOCER KOPLOWITZ	Dominical	CONSEJERO	05/06/2012	27/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS S.L.	DOÑA ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ	Dominical	CONSEJERO	15/12/2004	27/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON GERARDO KURI KAUFMANN		Ejecutivo	CONSEJERO DELEGADO	27/02/2015	02/06/2020	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES		Dominical	PRESIDENTE	06/10/2015	02/06/2020	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA XIMENA CARAZA CAMPOS		Independiente	CONSEJERO	08/05/2019	08/05/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	6
----------------------------	---

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si el cese se ha producido antes del fin del mandato
Sin datos					

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON GERARDO KURI KAUFMANN	CONSEJERO DELEGADO	Licenciado en Ingeniería Industrial por la Universidad Anáhuac (Huixquilucan, México) y tiene una amplia experiencia en el sector inmobiliario, donde ha ocupado y ocupa cargos de la máxima relevancia. Ha trabajado como Director de compras de Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V. y actualmente forma parte del consejo de administración de dicha sociedad. A partir de la constitución de Inmuebles Carso, S.A. de C.V. asumió la Dirección General de la misma, desde el año 2010 hasta el año 2015, donde forma parte de su Consejo de Administración, así como también de todas sus empresas subsidiarias. Adicionalmente, es miembro del Consejo de Administración de Elementia, S.A.B. de C.V. Es Consejero y Director General de Telesites, S.A.B. de C.V. y empresas subsidiarias, también es Consejero y Director General de Minera Frisco, S.A.B. de C.V. En España, es miembro del Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., donde es, además, miembro de la Comisión Ejecutiva. A su vez, es miembro del Consejo de Administración de Cementos Portland Valderrivas, S.A., así como Consejero Delegado de la citada compañía.

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	16,67

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
MELILOTO, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	(D ^a Alicia Alcocer Koplowitz) Licenciada en Derecho, inició su actividad profesional en el Banco Zaragozano, donde durante cuatro años trabajó en la Dirección Financiera, en la mesa de tesorería de la entidad, y fue Consejera. Es Presidenta de Cementos Portland Valderrivas, S.A. Es Consejera de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., de FCC Construcción, S.A. y forma parte del Consejo de la Clínica Cemtro. Es igualmente miembro del patronato de la Fundación Esther Koplowitz y de la Fundación Valderrivas.
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	(D ^a Esther Alcocer Koplowitz) Licenciada en Derecho y PADE (Programa de Alta Dirección de Empresas) por el IESE. Desde el año 2000 es Consejera de FCC, asumiendo la Presidencia del Grupo FCC en el 2013. Es también Consejera de Cementos Portland Valderrivas, y de CaixaBank-Banca Privada. Forma parte del Patronato de la Fundación Princesa de Asturias, también es Vocal del Pleno de la Cámara de Comercio de España y del Comité Ejecutivo de la Asociación de Antiguos Alumnos del IESE (Madrid).
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.	Ingeniero Civil por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Maestro de Matemáticos, Stage en Francia en Beton Precontraint, Estudios Maestría en Ingeniería en Planeación e Investigación de Operaciones en UNAM y Programa Alta Dirección de Empresas AD-2 del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE Business School). Ha sido Jefe de Producción y Contralor de Preesforzados Mexicanos S.A de ICA, Director General de Grupo Domit, del sector Calzado. Fundador y Director de varias empresas de Calzado. Es Consejero de Procorp S.A. de C.V., Sociedad de Inversión de Capitales, Consejero de Minera Frisco, S.A.B. de C.V. y Presidente de su Comité de Auditoría. Es, asimismo, Consejero de Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V., Consejero de Elementia y Presidente de su Comité de Auditoría y Consejero de CICSA. Es representante persona física del Consejero de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Inmuebles Inseo, S.A. de C.V., y miembro de su Comisión de Auditoría y Control y de Nombramientos y Retribuciones, y Consejero de Cementos Portland Valderrivas, S.A. y miembro de su Comisión Ejecutiva, de Auditoría y Control y de Nombramientos y Retribuciones.

Número total de consejeros dominicales	3
% sobre el total del consejo	50,00

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON ELÍAS FERERES CASTIEL	<p>Doctor Ingeniero Agrónomo por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Agrónomos de la Universidad Politécnica de Madrid. Realizó el Master (MSc) en riegos y el Ph.D. en ecología en la Universidad de California, Davis (EE.UU.). Fue profesor en la Universidad de California (Davis) y actualmente es catedrático emérito de la Escuela Técnica Superior de Ingenieros agrónomos de la Universidad de Córdoba. A partir de 1983 desempeña diversos cargos administrativos relacionados con la gestión de la investigación española. En 1991 es nombrado Presidente del Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC), cargo que desempeñará hasta que en 1992 pasa a ocupar la Secretaría de Estado de Universidades e Investigación del Ministerio de Educación y Ciencia, donde permanece hasta 1994. De 1995 a 2003 y de 2011 a 2019 fue Presidente de la Real Academia de Ingeniería de España, de la que es académico numerario. Ha sido Director del Instituto de Agricultura Sostenible (CSIC), y miembro del Consejo Científico del Grupo Consultivo de Investigación Agraria Internacional (TAC/CGIAR, Washington D.C.). Ha sido Consultor de la Oficina de Evaluación de Tecnologías del Congreso de EE.UU., de la Agencia para el Desarrollo Internacional de los EE.UU., del Banco Mundial y, actualmente, de la Organización de Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO). Fue Premio Andalucía de investigación en Arquitectura e Ingeniería en el 2012.</p>
DOÑA XIMENA CARAZA CAMPOS	<p>Licenciada en relaciones internacionales por la Universidad de las Américas (México), cuenta con un Máster en Dirección y Administración de Empresas por el Instituto de la Empresa (España). Inició su trayectoria profesional en la Secretaría de Relaciones Exteriores de México, donde desempeñó diversos cargos hasta ser nombrada Cónsul de México en Milán (Italia) en 1996. En 1998 fue nombrada Consejera de Asuntos Económicos en la Embajada de México en España y, durante su gestión, fue condecorada por el Rey Juan Carlos I con la Gran Cruz de la Orden de Isabel La Católica. En 2004 fue nombrada Directora del Consejo de Promoción Turística de México para España y Portugal, y en 2005 fue designada como Directora Regional para Europa del mismo Consejo. Del año 2009 a 2017, desempeñó su cargo como Directora de la Oficina de representación de ProMéxico en España, Consejería Económica de la Embajada de México en España. Desde enero de 2018 es la Directora General de la Casa de México en España.</p>

Número total de consejeros independientes	2
% sobre el total del consejo	33,33

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
DON GERARDO KURI KAUFMANN	07/07/2020	Dominical	Ejecutivo

El cargo de Consejero Delegado de D. Gerardo Kuri Kaufmann fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 7 de julio de 2020, fecha que se ha tomado como fecha de cambio de su categoría como consejero.

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Dominicales	2	2	2	2	33,33	33,33	28,57	28,57
Independientes	1	1	2	2	16,67	16,67	28,57	28,57
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	3	3	4	4	50,00	50,00	57,14	57,14

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

- Sí
 No
 Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

Una de las características del órgano de administración de Realia es, precisamente, la diversidad que preside su composición. Así, la compañía cuenta con un Consejo en el que hay paridad de géneros (tres mujeres y tres varones); en el que el rango de edades va desde los 36 años del Consejero Delegado, hasta los 82 del Presidente; y en el que la experiencia laboral de sus componentes abarca sectores tan diversos como el inmobiliario, el del calzado, las relaciones internacionales, la agricultura y la ecología, o las nuevas tecnologías, contando con profesionales del derecho y de la alta dirección de empresas, profesionales de la economía y las finanzas, así como ingenieros expertos en diversas disciplinas, que han desarrollado su vida profesional tanto en el ámbito público como privado.

Por ello, si bien la Sociedad no cuenta con una política formalizada de diversidad en la composición de su órgano de administración en la que se haga referencia a cuestiones como la edad, el género, la discapacidad o la formación y experiencia profesionales, es evidente que las políticas de diversidad se han aplicado para la determinación de la composición del Consejo de Administración.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:

Explicación de las medidas

Debido a la diversidad de género que viene caracterizando el Consejo de Administración de Realia Business, S.A., (en el que la representación femenina ha pasado en los últimos años del 40% al 57,14%, y siendo actualmente del 50%), y teniendo en cuenta que un tercio de los altos

directivos de la compañía (no considerando como tal al responsable de auditoría interna) son mujeres, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones no ha visto necesario aprobar ninguna medida específica en este sentido.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras o altas directivas, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

No se considera escaso el número de consejeras ni de altas directivas.

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones considera que el Consejo de Administración cumple con las exigencias de composición y cualificación establecidas en el RCA, considerándose estas adecuadas y óptimas para el eficaz y diligente cumplimiento de sus competencias.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

- Sí
 No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
GERARDO KURI KAUFMANN	Todas las facultades del Consejo de Administración, salvo las indelegables. Dicho acuerdo se protocolizó mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Jaime Recarte Casanova, el día 5 de junio de 2020, bajo el número 2.333 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 33.719, folio 169, hoja M-197.745, inscripción 360ª.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON GERARDO KURI KAUFMANN	HERMANOS REVILLA, S.A.	REPRESENTANTE DE PRESIDENTE DEL CONSEJO	NO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON GERARDO KURI KAUFMANN	PLANIGESA, S.A.	REPRESENTANTE DE PRESIDENTE DEL CONSEJO	NO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	BOANE 2003, S.A.U.	REPRESENTANTE DE PRESIDENTE DEL CONSEJO	NO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON GERARDO KURI KAUFMANN	AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO	NO

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados regulados distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	ELEMENTIA, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	MINERA FRISCO, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	TELESITES, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	GRUPO SANBORNS, S.A.B DE C.V	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	PROCORP S.A.B DE C.V	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	IMPULSADORA DEL DESARROLLO Y EL EMPLEO EN AMÉRCA LATINA, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	ELEMENTIA, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	MINERA FRISCO, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	TELESITES, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
DOÑA ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DOÑA ALICIA ALCOCER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

Sí
 No

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	674
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
DOÑA ANA HERNÁNDEZ GÓMEZ	DIRECTORA DE NEGOCIO
DON FILOMENO ORTIZ ASPE	DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
DON ANTONIO ROMÁN CALLEJA	RESPONSABLE DE AUDITORÍA INTERNA
DON JOSÉ MARÍA RICHI ALBERTI	DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

Número de mujeres en la alta dirección	1
Porcentaje sobre el total de miembros de la alta dirección	25,00

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	670
---	-----

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí
 No

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Selección de Consejeros:

Corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.

Nombramiento de Consejeros:

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 16º del Reglamento del Consejo (RCA), la propuesta de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros ejecutivos y dominicales, y previa propuesta de esta misma Comisión, en el caso de los consejeros independientes.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que se refieran a ellos.

Reelección de Consejeros:

Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo fijado en los Estatutos Sociales (ES), esto es, por un periodo de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración (artículo 22 ES). No obstante, de conformidad con el artículo 19º RCA, previamente a cualquier reelección de Consejeros que se someta a la Junta, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá emitir un informe en el que se evaluará la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los Consejeros propuestos durante el mandato precedente.

Remoción de Consejeros:

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal y estatutariamente. El Consejo no propondrá el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que hubieran impedido su nombramiento como consejero independiente.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes a resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad de consejeros dominicales e independientes conforme al capital representado en el Consejo.

Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

En el ejercicio 2020 no se ha detectado ninguna deficiencia que haya hecho necesaria la elaboración de un plan de subsanación y/o modificación en los procedimientos existentes en la actualidad.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

La evaluación del funcionamiento del Consejo de Administración se ha llevado a cabo a través de un proceso formal de valoración de múltiples aspectos que inciden en la eficacia y calidad de las actuaciones y toma de decisiones por parte del Consejo de Administración, así como en la contribución de sus miembros al desempeño de las funciones del mismo. Por otro lado, en dicha evaluación se han tenido en cuenta, como es lógico, el RCA y los ES de la Sociedad.

En la evaluación se han analizado las funciones y competencias del Consejo de Administración, su composición actual, su funcionamiento y las actuaciones llevadas a cabo por dicho órgano.

Respecto de la composición actual del Consejo, cinco (5) de sus seis (6) miembros son externos y, de estos, dos (2) son independientes y solo uno (1) es ejecutivo. Teniendo en cuenta la estructura accionarial de la compañía, se considera que su actual composición se ajusta a dicha estructura.

Los consejeros independientes cumplen el requisito de poder desempeñar sus funciones sin verse condicionados por relaciones con la Sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos. Los consejeros dominicales cumplen el requisito de representar a los accionistas significativos. Y el consejero ejecutivo cumple el requisito de desempeñar funciones de alta dirección de la Sociedad.

Por tanto, el Consejo de Administración cumple con las exigencias de composición y cualificación establecidas en su propio RCA, considerándose estas adecuadas y óptimas para el eficaz y diligente cumplimiento de sus competencias.

Los Consejeros han cumplido los deberes impuestos por las leyes, los Estatutos y los Reglamentos de la Sociedad, con fidelidad al interés social. En el desempeño de sus funciones todos y cada uno de los miembros del Consejo han obrado con la diligencia de un ordenado empresario y con la lealtad de un fiel representante, actuando siempre de buena fe y en el mejor interés de la sociedad.

Del resultado de la autoevaluación resulta que durante el ejercicio 2020 el Consejo ha desempeñado sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispensando el mismo trato a todos los accionistas y guiándose por el interés de la compañía, entendido este como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa. Asimismo, ha velado para que, en sus relaciones con los distintos grupos de interés, la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Igualmente, el Consejo de Administración ha evaluado el funcionamiento de la Comisión Ejecutiva, de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y del Comité de Auditoría y Control a partir del informe que cada una de estas le ha elevado. También ha evaluado el desarrollo de sus funciones por parte del Presidente del Consejo de Administración y del Primer Ejecutivo de la compañía, a partir de los Informes emitidos por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Respecto de las tres Comisiones del Consejo, se han analizado las funciones y competencias de cada una de ellas, su composición actual, su funcionamiento y las actuaciones llevadas a cabo por dichos órganos. Respecto del Presidente del Consejo de Administración y del Primer Ejecutivo de la compañía, se han evaluado sus funciones, la ocupación de ambos cargos durante el ejercicio, así como las actuaciones llevadas a cabo por dichos cargos.

De dicha evaluación, se concluye, en resumen, que las referidas Comisiones asumen y desempeñan responsablemente las funciones y competencias que les son delegadas por el Consejo de Administración, atendiendo de forma diligente y eficaz los asuntos de la Sociedad que requieren una atención y seguimiento constante. Respecto del Presidente del Consejo de Administración y del Primer Ejecutivo de la compañía, se concluye, en resumen, que han dado cumplimiento a sus funciones como titulares de dichos cargos, atendiendo a los principios de Buen Gobierno Corporativo contenidos en los ES y en el RCA.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

En ningún ejercicio la evaluación ha estado auxiliada por un consultor externo.

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

El apartado 2 del artículo 20º del RCA prevé que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición de dicho órgano y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) Si se trata de consejeros ejecutivos, cuando se cese en los puestos, cargos o funciones, a los que estuviere asociado su nombramiento como tales consejeros ejecutivos.
- b) Si se trata de consejeros dominicales, cuando el accionista cuyos intereses representen, transmita íntegramente o reduzca, en la debida proporción, la participación que tenía en la Sociedad.
- c) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- d) Cuando el propio Consejo así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios de sus miembros, en los siguientes casos:
 - (i) Si, por haber infringido sus obligaciones como Consejeros, resultaren gravemente amonestados por el Consejo, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; o
 - (ii) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.

En cualquier caso, según el artículo 29.2º RCA, si un Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 LSC, el Consejo examinará el caso a la mayor brevedad y, a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo. De todo ello dará cuenta el Consejo, razonadamente, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

- Sí
 No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

[] Sí
[√] No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

[] Sí
[√] No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

[] Sí
[√] No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Asistir personalmente a las reuniones de los órganos de los que forman parte, es una de las principales obligaciones de los consejeros. Ello no obstante, en el supuesto de no poder asistir a una reunión por causas inexcusables, podrán delegar su representación en otro consejero, mediante escrito dirigido al Presidente del Consejo de Administración. En cualquier caso, los consejeros no ejecutivos solo podrán delegar su voto en otro consejero no ejecutivo.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	8
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	4
Número de reuniones de COMISIÓN EJECUTIVA	4

Número de reuniones de COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL	7
--	---

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	8
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	95,83
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	6
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	95,83

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

Sí
 No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
DON FILOMENO ORTIZ ASPE	DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
DON GERARDO KURI KAUFMANN	CONSEJERO DELEGADO

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable.

De acuerdo con el artículo 44º.4.a.i del Reglamento del Consejo, el Comité de Auditoría y Control tiene, entre otras funciones, la de supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva relativa a la Sociedad y al Grupo, y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad. Igualmente, según el apartado c. del mismo artículo 44.4, al Comité de Auditoría y Control le corresponde supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidadas, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley, así como informar al Consejo, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.

Además, de acuerdo con el apartado 3. del artículo 15º del Reglamento del Consejo, este órgano procurará formular las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades o reservas en el informe de auditoría por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe

mantener su criterio, el Presidente del Comité de Auditoría y Control, al igual que los auditores, habrá de explicar a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

- Sí
 No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON JESÚS RODRIGO FERNÁNDEZ	

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

Corresponde al Comité de Auditoría y Control asegurar la independencia del auditor externo. Los mecanismos para ello se recogen en el artículo 44º del RCA, en el que se dispone que, en relación con el auditor externo, y al objeto de asegurar su independencia:

- Establecerá las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer una amenaza para su independencia, para su examen por el Comité, así como sobre cualesquiera otras cuestiones relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa reguladora de la actividad de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en esta.
- Solicitará anualmente de los auditores externos de la Sociedad una declaración de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.
- La sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- En caso de renuncia del auditor externo, el Comité examinará las circunstancias que la hubieran motivado. Asimismo, este Comité deberá emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales de cualquier clase prestados por el auditor, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

Igualmente, al Comité le corresponde:

- Supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley;
- Informar al Consejo, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.
- Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna;
- Informar al Consejo, con carácter previo a la adopción de las correspondientes decisiones, sobre la información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

Para el mejor cumplimiento de sus funciones el Comité podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

- Sí
 No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

- Sí
 No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que el importe anterior supone sobre los honorarios facturados por trabajos de auditoría a la sociedad y/o su grupo:

Sí
 No

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	4	4	8
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	3,60	3,60	7,20

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas salvedades.

Sí
 No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	4	4

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	22,22	22,22

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí
 No

Detalle del procedimiento

El artículo 41º del RCA establece que, en relación con la convocatoria de dicho órgano, se procurará que dichas convocatorias se realicen con una antelación no inferior a diez días. Junto con la convocatoria de cada reunión se incluirá siempre el orden del día de la sesión y la documentación pertinente para que los miembros del Consejo de Administración puedan formular su propia opinión y, en su caso, emitir su voto en relación con los asuntos sometidos a su consideración.

Además, el mismo artículo dispone que cuando a solicitud de los Consejeros se incluyeran puntos en el orden del día, los Consejeros que hubieran requerido dicha inclusión deberán, bien remitir junto con la solicitud la documentación pertinente, bien identificar la misma, con el fin de que sea remitida a los demás miembros del Consejo.

Paralelamente, el artículo 23º de los ES dispone que entre las obligaciones del Presidente está la de velar por que los Consejeros reciban con carácter previo la información suficiente para deliberar sobre los puntos del orden del día; y entre las del Secretario, la de asistir al Presidente para el cumplimiento de dicha función.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta:

Sí
 No

Explique las reglas

El apartado 2 del artículo 20º del RCA, prevé que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión, en los siguientes casos:

(...)
(ii) cuando su presencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad.
Asimismo, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 29º del RCA, relativo al deber de información de los consejeros, esos están obligados a informar de las causas penales en las que aparezca como imputado, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un consejero resultara procesado o se dictara contra el auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 LSC, el Consejo examinará el caso a la mayor brevedad, y a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo. De todo ello dará cuenta el Consejo, razonablemente, en el IAGC.

C.1.37 Indique, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejo ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:

Sí
 No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No existen.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	0
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
NINGUNO	NINGUNO

Indique si, más allá de en los supuestos previstos por la normativa, estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	√	

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES		
Nombre	Cargo	Categoría
DON ELÍAS FERERES CASTIEL	VOCAL	Independiente
MELIOTO, S.L.	VOCAL	Dominical
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	VOCAL	Dominical
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	VOCAL	Dominical
DOÑA XIMENA CARAZA CAMPOS	PRESIDENTE	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	60,00
% de consejeros independientes	40,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos o en otros acuerdos sociales.

La Sociedad tendrá una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, compuesta por un mínimo de tres y un máximo de seis Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueran como Consejeros. La Comisión estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos, dos de los cuales, al menos, deberán ser consejeros independientes, y serán elegidos teniendo en cuenta sus conocimientos, aptitudes y experiencia.

La Comisión elegirá de entre sus consejeros independientes un Presidente, pudiendo elegir, además, un Vicepresidente. Actuará como Secretario, y en su caso Vicesecretario, la persona que, sin precisar la cualidad de Consejero, designe la Comisión.

Las competencias específicas que tiene asignadas esta Comisión son las que establecen las leyes y el Código de Buen Gobierno (salvo aquellas de las que se deje constancia expresa en el presente Informe).

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada miembro de dicha Comisión, consideren conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz, pero sin voto.

Para el mejor cumplimiento de sus funciones la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos.

La Comisión se reunirá con la periodicidad que se determine y cada vez que la convoque su Presidente o lo soliciten dos de sus miembros. Anualmente, la Comisión elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo.

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá consultar al Presidente ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y a los altos directivos. Cualquier consejero podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

El Presidente de la Comisión dará cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a la reunión de la Comisión, de su actividad y responderá del trabajo realizado. Anualmente, la Comisión elevará un informe al Consejo sobre su funcionamiento.

En cuanto a sus actuaciones durante el ejercicio, la Comisión se ha reunido en cuatro (4) ocasiones a lo largo del ejercicio 2020, en los meses de enero, febrero, abril y septiembre. En sus reuniones la Comisión ha tratado materias relacionadas con sus diversos ámbitos de competencia y, en concreto, ha llevado a cabo las siguientes actuaciones:

1- Autoevaluación.

En la primera reunión del ejercicio 2020, la Comisión evaluó su propio funcionamiento durante el ejercicio 2019, analizando los diversos asuntos tratados, las reuniones celebradas y demás circunstancias relativas a su actividad, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 45º del RCA.

2- Evaluación del Presidente del Consejo de Administración y del Primer Ejecutivo de la compañía.

También en la primera sesión que celebró la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el ejercicio 2019, esta evaluó el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo de Administración (D. Juan Rodríguez Torres) y por el Primer Ejecutivo de la compañía (D. Gerardo Kuri Kaufmann), de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.6 del RCA.

3- Verificación de los Informes Anuales.

En febrero de 2020, la Comisión informó favorablemente, en la parte que afecta a sus competencias, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros, correspondientes al ejercicio 2019, que fueron aprobados por el Consejo de Administración en su sesión de febrero de 2020.

4- Reelección de miembros del Consejo de Administración y reelección del cargo de Consejero Delegado de la Sociedad.

Con motivo de la próxima caducidad de los cargos de los Consejeros D. Juan Rodríguez Torres y D. Gerardo Kuri Kaufmann, en abril de 2020 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones emitió sendos Informes para el Consejo de Administración, evaluando la calidad del trabajo y la dedicación de los referidos consejeros durante su mandato, a fin de justificar su propuesta de reelección a la Junta General de Accionistas. En el mismo Informe emitido sobre el Sr. Kuri Kaufmann, la Comisión emitía su valoración sobre el desempeño por dicho Consejero de su cargo de Consejero Delegado, justificando, igualmente, su propuesta de reelección como tal.

Las propuestas de reelección de los referidos Consejeros a la Junta General fueron aprobadas por ese Órgano en su reunión de 2 de junio. La propuesta de reelección del Consejero Delegado fue aprobada por el Consejo de Administración en su sesión celebrada el mismo día de la Junta, a continuación de esta.

5- Verificación del carácter de los miembros del Consejo de Administración.

En septiembre de 2020 la Comisión analizó el carácter de cada uno de los Consejeros a fin de comprobar si alguna circunstancia había modificado su carácter de ejecutivo, dominical o independiente. En dicha reunión se dejó constancia de la inscripción en el Registro Mercantil del cargo de Consejero Delegado de D. Gerardo Kuri Kaufmann, por lo que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 529,duodécimo de la Ley de Sociedades Capital, pasó de tener el carácter de dominical a ejecutivo. Los restantes miembros del Consejo de Administración mantenían su carácter.

COMISIÓN EJECUTIVA

Nombre	Cargo	Categoría
MELILOTO, S.L.	VOCAL	Dominical
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	VOCAL	Dominical
DON GERARDO KURI KAUFMANN	VOCAL	Ejecutivo
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	PRESIDENTE	Dominical

% de consejeros ejecutivos	25,00
% de consejeros dominicales	75,00
% de consejeros independientes	0,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones que tiene delegadas o atribuidas esta comisión distintas a las que ya hayan sido descritas en el apartado C.1.9, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley, en los estatutos sociales o en otros acuerdos societarios.

El Consejo podrá delegar permanentemente en la Comisión Ejecutiva todas las facultades que competen al Consejo de Administración, salvo aquellas cuya competencia tenga reservadas por ministerio de la Ley, de los ES o del RCA. La Comisión Ejecutiva estará compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de (10) miembros, todos ellos pertenecientes al Consejo de Administración.

Con carácter general, se encarga del seguimiento y supervisión de la gestión y dirección ordinaria de la Sociedad que requieren una atención continuada y, en su caso, una adecuación rápida y diligente, así como de aquellos asuntos que puedan influir en el posicionamiento y proyección de futuro de la Sociedad y de su Grupo en el Mercado. En particular, le corresponde decidir en materia de inversiones, desinversiones, créditos, préstamos, líneas de avales o afianzamiento o cualquier otra facilidad financiera, cuyo importe unitario no supere la cifra de dieciocho millones de euros.

La Comisión Ejecutiva se reunirá siempre que lo requieran los intereses sociales, cuantas veces sea convocada por su Presidente, bien por propia iniciativa, o bien en los casos en que lo pidan al menos dos de los componentes. Las convocatorias se harán por carta, e-mail, telegrama, telefax o fax que justifique la recepción por el consejero convocado con un mínimo de 24 horas. Junto con la convocatoria de cada reunión, se remitirá a los miembros de la Comisión Ejecutiva la documentación pertinente para que puedan formar su opinión y emitir su voto.

Serán Presidente y Secretario de la Comisión el Presidente y el Secretario, respectivamente, del Consejo de Administración. En ausencia del Presidente de la Comisión Ejecutiva, sus funciones serán ejercidas por el miembro que resulte elegido a tal fin.

La Comisión Ejecutiva quedará válidamente constituida con la asistencia, presentes o representados de, al menos, la mayoría de sus miembros; y adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de sus miembros. Los miembros de la Comisión podrán delegar su representación en otro de ellos, pero ninguno podrá asumir más de dos representaciones, además de la propia.

Los acuerdos de la Comisión se llevarán en un libro de actas, que será firmado, para cada una de ellas, por el Presidente y el Secretario o, en su caso, por quienes hayan desempeñado estas funciones, en la sesión de que se trate.

En cuanto a sus actuaciones durante el ejercicio, la Comisión Ejecutiva ha celebrado cuatro (4) reuniones durante el año 2020, en los meses de enero, abril, julio y diciembre. Las actuaciones que ha llevado a cabo han sido las siguientes:

1.- Autoevaluación. En la primera sesión del ejercicio 2020, la Comisión evaluó su propio funcionamiento durante el ejercicio 2019, analizando los diversos asuntos tratados, las reuniones celebradas y demás circunstancias relativas a su actividad, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 41.6º del RCA.

2.- Toma de posición respecto de los acuerdos a someter al Consejo. Tanto el Presidente de la Comisión y como el Consejero Delegado, en cada una de sus sesiones, informan a los asistentes sobre la marcha de la Sociedad, así como sobre los asuntos que se van a tratar en la sesión del Consejo de Administración que se celebra siempre a continuación de dicha Comisión, a fin de adoptar una posición respecto de los posibles acuerdos a adoptar.

No obstante lo anterior, si bien durante el ejercicio 2020 ha habido propuestas de inversiones que, por su importe, deberían haber sido analizadas por la Comisión Ejecutiva, sin embargo, al tratarse de operaciones con partes vinculadas y existir conflicto de intereses por los consejeros dominicales, se han aprobado por los Consejeros Independientes en el seno del Consejo de Administración.

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL

Nombre	Cargo	Categoría
DON ELÍAS FERERES CASTIEL	PRESIDENTE	Independiente
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	VOCAL	Dominical
DOÑA XIMENA CARAZA CAMPOS	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos o en otros acuerdos sociales.

La Sociedad tendrá un Comité de Auditoría y Control, compuesto por un mínimo de tres y un máximo de seis Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueran como Consejeros. El Comité estará compuesto exclusivamente por Consejeros no ejecutivos, la mayoría de los cuales, al menos, deberán ser consejeros independientes y uno (1) de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. En su conjunto, los miembros del Comité de Auditoría y Control tendrán los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad al que pertenece la sociedad.

El Comité elegirá de entre sus Consejeros independientes un Presidente, pudiendo elegir, además, un Vicepresidente. La duración de estos cargos no podrá exceder de cuatro años ni de la de sus mandatos como miembros del Comité, pudiendo ser reelegidos una vez transcurrido al menos un año desde su cese.

Actuará como Secretario, y en su caso Vicesecretario, la persona que, sin precisar la cualidad de Consejero, designe el Comité.

Los miembros del Comité podrán ser asistidos en sus sesiones por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada uno de dichos miembros, consideren éstos conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz pero sin voto.

Constituye la función primordial del Comité servir de apoyo al Consejo en sus cometidos de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico- financiera, de la función de auditoría interna y de la independencia del Auditor externo. Supervisará, asimismo, la auditoría interna, que velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. Las competencias específicas que tiene asignadas son las que establecen las leyes y el Código de Buen Gobierno (salvo aquellas de las que se deje constancia expresa en el presente Informe).

De cada sesión el Secretario o quien ejerza sus funciones levantará acta que será firmada por el Presidente, el Secretario y el Vicesecretario, en su caso. El Presidente del Comité de Auditoría y Control informará al Consejo de Administración de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas en el seno del Comité, desde la última reunión del Consejo.

El Comité se reunirá como mínimo trimestralmente y, además, cada vez que lo convoque su Presidente, o a instancia de dos de sus miembros. Anualmente, el Comité elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración.

Estará obligado a asistir a las sesiones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin, e incluso disponer que los empleados comparezcan sin presencia de ningún otro directivo. También podrá requerir el Comité la asistencia a sus sesiones de los Auditores de Cuentas de REALIA.

El Comité tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

Los miembros del Comité de Auditoría y Control podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada miembro del Comité, consideren conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz, pero sin voto.

(Se completa la información relativa a esta Comisión en el documento adjunto del apartado H.1)

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES
---	---------------------------

Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	08/05/2019
--	------------

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2020		Ejercicio 2019		Ejercicio 2018		Ejercicio 2017	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	3	60,00	3	60,00	4	80,00	4	80,00
COMISIÓN EJECUTIVA	2	50,00	2	50,00	2	50,00	2	50,00
COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL	1	33,33	1	33,33	2	66,67	2	66,67

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

COMISIÓN EJECUTIVA:

La Comisión Ejecutiva se encuentra regulada en el art. 43º del RCA y en el art. 25º de los ES. Ambos documentos pueden ser consultados en la web de la sociedad (www.realia.es).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 41.6º del RCA, el 18 de enero de 2021 el Consejo evaluó el funcionamiento de la Comisión Ejecutiva durante el ejercicio 2020, a partir del Informe que dicha Comisión le había elevado.

Conclusiones: Durante el ejercicio 2020 la Comisión Ejecutiva ha ejercido de manera adecuada las responsabilidades que para ella se derivan del RCA y de los ES. La Comisión Ejecutiva asume y desempeña responsablemente las funciones y competencias que le son delegadas por el Consejo, atendiendo de forma diligente y eficaz los asuntos de la Sociedad que requieren una atención y seguimiento constante.

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL:

El Comité de Auditoría y Control se encuentra regulado en el art. 44º del RCA, en el art. 27º de los ES y en el Título VIII del Reglamento Interno de Conducta. Dichos documentos pueden ser consultados en la web de la sociedad (www.realia.es).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 41.6º del RCA, el 18 de enero de 2021 el Consejo evaluó el funcionamiento del Comité de Auditoría y Control durante el ejercicio 2020, a partir del Informe que dicho Comité le había elevado.

Conclusiones: El Comité ha estado en contacto permanente con el responsable de auditoría interna y con los auditores externos, pudiendo, en consecuencia, comprobar la calidad y transparencia de información financiera facilitada a los mercados, así como la eficacia de los sistemas internos de control y gestión de riesgos. En resumen, cabe afirmar que el Comité asume y desempeña responsablemente las funciones y competencias que le son delegadas por el Consejo, atendiendo de forma diligente y eficaz los asuntos de la Sociedad que requieren una atención y seguimiento constante.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se encuentra regulada en el art. 45º del RCA y en el art. 28º de los ES. Dichos documentos pueden ser consultados en la web de la sociedad (www.realia.es).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 41.6º del RCA, el 18 de enero de 2021 el Consejo evaluó el funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones durante el ejercicio 2020, a partir del Informe que dicha Comisión le había elevado.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Conclusiones: La Comisión asume y desempeña de manera responsable las funciones de apoyo y asesoramiento al Consejo, así como las competencias que le han sido delegadas por dicho órgano, atendiendo de forma diligente y eficaz los asuntos de la Sociedad que requieren una atención y seguimiento constante.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

El artículo 25 del RCA establece que las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados deberán ser autorizadas por el Consejo de Administración previo informe del Comité de Auditoría y Control.

Dicho artículo continúa diciendo que los consejeros a los que afecten dichas operaciones, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, deberán ausentarse de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ellas. En todo caso, las transacciones relevantes de cualquier clase, realizadas por cualquier consejero con la sociedad Realia, sus filiales o participadas, deberán constar en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Esta obligación abarca, asimismo, las transacciones relevantes realizadas entre la Sociedad y sus accionistas -directos e indirectos- significativos.

D.2. Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
FCC CONSTRUCCIÓN, S.A.	REALIA BUSINESS, S.A.	Contractual	Recepción de servicios	25.171
FCC INDUSTRIAL E INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS, S.A.U.	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Contractual	Recepción de servicios	1.073
F C Y C, S.L.U.	REALIA BUSINESS, S.A.	Contractual	Prestación de servicios	1.895
FEDEMES, S.L.	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Contractual	Otras	233
SERVICIOS ESPECIALES DE LIMPIEZA, S.A.	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Contractual	Recepción de servicios	629
SERVICIOS ESPECIALES DE LIMPIEZA, S.A.	HERMANOS REVILLA, S.A.	Contractual	Recepción de servicios	156

Las sociedades que se han identificado en el epígrafe "Nombre o denominación social del accionista significativo" son sociedades del Grupo FCC y del Grupo CEC, ambos accionistas significativos de Realia Business, S.A. Se han considerado operaciones significativas aquellas firmadas con un mismo accionista significativo que en conjunto tienen un importe superior a 150 miles de euros.

D.3. Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

D.4. Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.6. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El artículo 25 del RCA, relativo a los conflictos de intereses y operaciones vinculadas, establece lo siguiente:

1. El Consejero deberá abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de interés, directo o indirecto. Se excluirán de la anterior obligación de abstención los acuerdos o decisiones que le afecten en su condición de administrador, tales como su designación o revocación para cargo en el órgano de administración u otros de análogo significado.
2. El Consejero deberá informar al Consejo, con la debida antelación, de cualquier situación susceptible de suponer un conflicto de intereses con el interés del Grupo de sociedades de Realía o de sus sociedades vinculadas.
3. Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas deberán ser autorizadas por el Consejo, previo informe del Comité de Auditoría y Control.
4. El Consejo decidirá sobre las operaciones vinculadas previo informe del Comité de Auditoría y Control. Los consejeros a los que afecten dichas operaciones, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, deberán ausentarse de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ellas.

5. En todo caso, las transacciones relevantes de cualquier clase, realizadas por cualquier consejero con la sociedad Realia, sus filiales o participadas, deberán constar en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Esta obligación abarca, asimismo, las transacciones relevantes realizadas entre la Sociedad y sus accionistas- directos e indirectos- significativos.

Igualmente, el Rgto. Interno de Conducta (RIC) en su apartado 4.7, el cual se refiere a la información relativa a conflictos de intereses, establece que las Personas Sujetas al mismo (entre las que se encuentran los consejeros y altos directivos de la Sociedad), están obligadas a informar al Presidente del Comité de Auditoría y Control sobre los posibles conflictos de intereses a que estén sometidas por causa de sus relaciones familiares, su patrimonio personal, o por cualquier otro motivo con alguna compañía integrada en el Grupo Realia, mediante escrito dirigido a dicho Presidente en el que se expongan con el suficiente detalle tales conflictos de intereses. Cualquier duda sobre esta materia deberá ser consultada por escrito dirigido al Presidente del Comité de Auditoría y Control antes de adoptar cualquier decisión que pudiera resultar afectada por dicho conflicto de intereses.

No se considerará que se produce un conflicto de intereses por relaciones familiares cuando, no afectando a Personas Vinculadas, el parentesco exceda del cuarto grado por consanguinidad o afinidad.

En todo caso, se considerará que existe un posible conflicto de intereses derivado del patrimonio personal, cuando el mismo surja en relación con una sociedad en cuyo capital participe la Persona Sujeta, por sí sola o en unión de personas con las que le una la relación de parentesco definida en el párrafo anterior, en más de un 15% de los derechos políticos o económicos, o, cuando, sin alcanzar tal porcentaje, pueda designar a un miembro, al menos, de su órgano de administración.

La mencionada información deberá mantenerse actualizada, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como del surgimiento de nuevos posibles conflictos de intereses.

D.7. Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolla actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

Sí
 No

Indique si ha informado públicamente con precisión acerca de las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales:

Sí
 No

Informe de las respectivas áreas de actividad y las eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales, e identifique dónde se ha informado públicamente sobre estos aspectos

Información facilitada en el apartado D.2 del presente Informe.

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la otra sociedad dominante de la cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de intereses

- 1) Con carácter previo a la firma de cualquier acuerdo de prestación de servicios, se solicitan ofertas a distintos operadores del mercado.
- 2) Todos los acuerdos que se firman se hacen en condiciones económicas de mercado.
- 3) Este tipo de operaciones se aprueban únicamente por los consejeros independientes (dejando al margen a los ejecutivos y dominicales), en el seno del Consejo de Administración.

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal:

El Grupo Realia ha desarrollado un sistema de gestión del riesgo que tiene en cuenta tanto las características propias del Grupo, como aquellas propias de los entornos en los que desarrolla sus actividades, tanto a nivel económico, como geográfico y regulatorio. Dicho sistema se basa en cuatro puntos:

- 1) una estructura organizativa ejecutada por el Consejero Delegado del Grupo, en su calidad de primer ejecutivo, bajo delegación del Consejo de Administración, en la que están claramente especificados los roles y responsabilidades funcionales;
- 2) un marco de identificación, cuantificación y evaluación de los riesgos que pueden afectar al Grupo;
- 3) una respuesta ante los riesgos identificados, supervisada por el Comité de Auditoría y Control; y
- 4) una revisión continua del sistema, supervisada por el Comité de Auditoría y Control.

Actualmente, el sistema de gestión de riesgos del Grupo se encuentra implantado a nivel corporativo y se está trabajando para que funcione de una forma integral y continua.

En el ejercicio 2020, la compañía ha desarrollado un Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal. En este contexto se ha llevado a cabo un proceso de "Identificación, análisis y evaluación de los riesgos penales" –con el objetivo de gestionar este tipo de riesgos-, del que ha resultado la elaboración de los "Mapas de riesgos penales". Se han elaborado la "Matriz Inventario de Controles" y la "Matriz de Riesgos y Controles Penal", base para el funcionamiento del sistema de gestión de riesgos penales (que incluye los riesgos de naturaleza fiscal). Asimismo, se han aprobado una serie de políticas y procedimientos relacionados con el referido Modelo, tales como la "Política anti-corrupción" y la "Política relación con socios". Por último, a comienzos del ejercicio se aprobó el "Manual de Prevención Penal", documento de obligado cumplimiento que define el diseño, la estructura y las pautas de funcionamiento del Modelo, y que detalla y regula sus órganos y procedimientos. En febrero de 2020 el Consejo de Administración nombró a un "Responsable de Cumplimiento" que vela por el buen funcionamiento del Modelo. El propósito es que el Modelo cumpla con los requisitos exigidos en el artículo 31.5 del Código Penal, y pueda llegar a exonerar a la Organización en el hipotético caso de un delito penal cometido en el seno de la empresa, del que pudiera derivarse responsabilidad penal para esta.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos, incluido el fiscal:

Según el artículo 10º de los ES de la Sociedad, corresponde al Consejo de Administración la gestión, administración y representación de la Sociedad. En el apartado 2 del artículo 7º del RCA, se atribuye al propio Consejo de Administración la definición de la estrategia en materia de política de control y gestión de riesgos –incluyendo los fiscales-, especialmente aquellos que pudieran afectar a la información financiera que la Sociedad debe hacer pública por su condición de cotizada.

La Dirección de cada una de las áreas funcionales, por delegación del Consejo de Administración, será responsable de su desarrollo e implementación, siendo el Sistema de Control y Gestión de Riesgos supervisado por parte del Comité de Auditoría y Control, según determina el artículo 44º del RCA.

E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio:

En el ejercicio de la actividad, tanto inmobiliaria como patrimonial, nos podemos encontrar con diferentes tipos de riesgo.

1. Riesgos financieros.-

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

a) Riesgo de crédito.

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8,2 millones de euros, que la compañía tiene deteriorado en su totalidad. Por último, respecto al arrendamiento

de activos inmobiliarios, el riesgo se ha incrementado por la incertidumbre de la COVID-19. En algunos casos la falta de actividad, sobre todo comercial, ha hecho que sea necesario dar ayudas a los clientes o moratorias en los pagos. Respeto a las ayudas a los arrendatarios otorgadas por todas las sociedades del grupo ha ascendido a 3,4 millones de euros, y otros 0,9 millones en las sociedades puesta en equivalencia. Todas estas ayudas han sido soportadas con cargo a resultados del ejercicio 2020. Por lo que respecta a las moratorias, estas han ascendido a 0,9 millones de euros y se irán cobrando en función de los acuerdos firmados con los clientes (0,2 millones en 2021, 0,7 millones en 2022). El saldo de clientes impagados se ha incrementado significativamente en 2020, pasando a ser de 1,7 millones de euros, debido fundamentalmente al retraso en el pago de las rentas por parte de algunos comerciantes, que van regularizándose mes a mes, no obstante la compañía en un criterio de prudencia, tiene provisionado 1,2 millones de euros por este conceptos de "clientes impagados" con cargo al ejercicio 2020.

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

b) Riesgo de tipo de interés.-

Realia Business no tiene, a 31 de diciembre de 2020, endeudamiento financiero bancario, por lo que este riesgo no existe en la compañía, aunque sí en las sociedades donde participa. El Grupo de sociedades tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio. El importe total cubierto es hasta el 70% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2020 ascendía a 526.561 miles de euros y el vencimiento es el 27 de abril de 2025. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. Al cierre del ejercicio 2020, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 0,5 millones de euros y en el patrimonio neto de 0,8 millones de euros.

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

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

[El contenido del resto de Riesgos se recoge en el documento anexo al presente Informe.]

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal:

El Grupo Realia está trabajando actualmente en la actualización formal de los niveles de tolerancia a los distintos riesgos que afectan al desarrollo de sus actividades (riesgos financieros, operativos, tecnológicos y de cumplimiento, entre otros), como parte de su estrategia de creación de valor. Dichos niveles de tolerancia y de apetito por el riesgo, que se basan en criterios cuantitativos y cualitativos, son revisados teniendo en cuenta que los factores que contribuyeron en su definición han podido variar a lo largo del tiempo.

Respecto a los riesgos fiscales, el Consejo de Administración aprobó en 2016 la "Política Fiscal Corporativa", documento que forma parte de las políticas de Gobierno Corporativo y cumplimiento normativo de la Sociedad, y recoge el compromiso de la aplicación de buenas prácticas tributarias. La estrategia fiscal de la Sociedad tiene como objetivos asegurar el cumplimiento de la normativa tributaria aplicable y procurar una adecuada coordinación de la política fiscal; objetivos que deben conjugarse adecuadamente con la consecución del interés social y la generación de valor para el accionista. En este documento se recogen una serie de "principios" y "buenas prácticas tributarias", entre los que se encuentran, entre otras, "la prevención y reducción de los riesgos fiscales significativos", "no utilizar estructuras de carácter artificioso, ni estructuras opacas", "no constituir ni adquirir sociedades residentes en paraísos fiscales" o "realizar las transacciones con entidades vinculadas siempre a valor de mercado". El documento está disponible en la web de la compañía.

Respecto a los riesgos de carácter normativo -especialmente la comisión de delito penal-, la posición de la Organización es clara: "tolerancia cero" ante prácticas de corrupción, soborno, blanqueo de capitales y cualquier otro delito tipificado en el Código Penal que pudiera conllevar responsabilidad para Realia. Estos principios quedan claramente expresados, además, de en el Código Ético, en la "Política Anticorrupción" y en el "Manual de Prevención Penal", documentos distribuidos a todos los empleados con acuse de recibo y compromiso de cumplimiento. Además, existe la obligación de comunicar -por el Canal Ético- cualquier indicio o sospecha de operaciones que impliquen la comisión de un delito.

E.5. Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio:

Riesgos de crédito.

El saldo de clientes impagados se ha incrementado significativamente en 2020, pasando a ser de 1,7 millones de euros, debido fundamentalmente al retraso en el pago de las rentas por parte de algunos comerciantes.

Riesgos de mercado.

En la parte de negocio relativa al alquiler de locales y centros comerciales se ha producido una reducción de los ingresos, debido a las restricciones en la apertura de los centros, a la bajada del consumo y al @comerce, todo ello motivado por la COVID-19. Además, se han producido impagos de los alquileres y se han tenido que conceder bonificaciones y carencias en las rentas, para evitar el cierre definitivo de negocios.

En la parte de negocio relativa a la promoción y venta de vivienda nueva, ante la incertidumbre causada por la COVID-19 y en aplicación del principio de prudencia empresarial, se optó por suspender temporalmente la ejecución de las obras de edificación de uno de los conjuntos residenciales que se había iniciado en 2020.

Riesgos operativos.

Durante el ejercicio 2020 dos de las promociones inmobiliarias en curso han sufrido un retraso en su ejecución, que ha desembocado en la necesidad por parte de Realia de alcanzar acuerdos compensatorios no significativos, con algunos de sus compradores.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan:

La gestión y control de riesgos del Grupo Realia se configura en función de una serie de políticas y procedimientos ajustados a los diferentes riesgos que le afectan o pueden afectarle.

El Consejo de Administración de la compañía está comprometido con los procesos de gestión y control del riesgo, aprobando políticas, procedimientos, límites y estructuras.

Desde la Dirección de Administración y Finanzas y la Dirección de Negocio, se analiza la situación y evolución de los principales riesgos que afectan al Grupo, tomando medidas correctoras si se estima necesario, y comentando estos asuntos en las reuniones periódicas con el Consejero Delegado.

El Área de Auditoría Interna, bajo supervisión del Comité de Auditoría y Control, proporciona una evaluación independiente de la adecuación, suficiencia y eficacia del sistema de control interno y del sistema de gestión de riesgos, proponiendo medidas correctoras o mitigantes si fuese necesario. Estas se comentan en el Comité de Auditoría y Control, elevando la decisión de implementarlas al Consejo de Administración.

Cualquier riesgo que se considere crítico es tratado en las reuniones periódicas de las direcciones de Administración y Finanzas, y de Negocio, con el Consejero Delegado, proponiendo tanto al Comité de Auditoría y Control, como al Consejo de Administración, los planes específicos de respuesta ante cualquier riesgo crítico. El Consejo de Administración, en última instancia, toma en consideración la propuesta, aceptándola o modificándola en su caso.

F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

Según el artículo 10º de los ES de la Sociedad, corresponde al Consejo de Administración la gestión, administración y representación de la Sociedad. En el apartado 2 del artículo 7º del RCA, se atribuye al propio Consejo de Administración la definición de la estrategia en materia de política de control y gestión de riesgos, incluyendo aquellos que específicamente pudieran afectar a la información financiera que la Sociedad debe hacer pública por su condición de cotizada. La Alta Dirección, por delegación del Consejo de Administración, será responsable de su desarrollo e implementación en cada una de las áreas funcionales, siendo el Sistema de Control y Gestión de Riesgos supervisado por parte del Comité de Auditoría y Control, según reza el artículo 44º del RCA.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:

El máximo responsable del diseño y revisión de la estructura organizativa del Grupo es el Consejero Delegado, por delegación del Consejo de Administración. La organización del Grupo fue actualizada en diciembre de 2011 a través de la emisión de una Circular por parte de la anterior Presidencia en la que se definían, específicamente, las responsabilidades de los Directores de Departamentos y/o Áreas de Negocio en lo referente a la gestión de los SCIIF.

El Organigrama actual presenta dos direcciones generales dependiendo del C.E.O.: la "Dirección de Negocio" (de la que dependen las direcciones de "Patrimonio" y de "Promociones"), y la "Dirección de Administración y Finanzas" (de la que dependen las direcciones de "RRHH", "I.T." y "Relaciones con Inversores"). La "Dirección de Asesoría Jurídica" también depende directamente del C.E.O.

Adicionalmente, existe una política de apoderamientos definida dentro del Grupo, de acuerdo con la distribución de funciones y responsabilidades, que se revisa y actualiza -si procede- de manera periódica.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:

El comportamiento ético y el respeto y cumplimiento de la normativa, tanto interna como externa, son el patrón de actuación del Grupo Realia, que se materializa en su Código Ético. El compromiso de la Alta Dirección con el respeto a los valores éticos y con el cumplimiento normativo se plasma a través del Código Ético, que es uno de los pilares fundamentales y eje sobre el que se apoya el Modelo de cumplimiento y prevención penal y el sistema de gestión de riesgos y de cumplimiento (en especial de riesgos penales) que el Grupo ha desarrollado.

Desde la elaboración de la primera edición (en noviembre de 2010), han acontecido cambios importantes tanto en la normativa (especialmente relevante es la reforma del Código Penal de 2015, con la introducción de la "responsabilidad penal de las personas jurídicas"), como en el contexto socio-económico y tecnológico. Por ello, el Consejo de Administración del Grupo Realia impulsó, a través del Comité de Auditoría y Control, la revisión y actualización del Código Ético para que se adaptara a la nueva realidad empresarial, normativa y societaria, y para que sirviera como pilar del sistema de prevención de riesgos y de cumplimiento.

El actual Código Ético de Realia se aprobó por el Consejo de Administración el 4 de abril de 2018. Va dirigido a todos los administradores, directivos y empleados del Grupo Realia, con independencia de la modalidad contractual que determine su relación laboral, posición que ocupen, o del ámbito geográfico en el que desempeñen su trabajo. Lo complementan la Responsabilidad Social Corporativa, el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores y el Reglamento del Consejo de Administración. Estos, junto con las normas legales, perfilan el marco que debe regir la actuación de sus directivos y empleados.

Por este motivo, el Código Ético es de obligado cumplimiento, por lo que cada empleado de Realia debe suscribirse formalmente a dicho Código y dispone de una copia de este, siendo accesible también a través de la intranet de Realia y de la página web externa. Está redactado en un lenguaje claro y conciso que lo hace comprensible a todos los destinatarios (alta dirección, trabajadores, socios de negocio...).

Los objetivos primordiales del Código Ético son:

?- Establecer los principios, valores y normas de conducta que deben presidir la actuación de las empresas que conforman el Grupo Realia y la de todos sus empleados, con el fin de procurar un comportamiento ético y responsable en el desempeño profesional de su actividad; a la vez que recoger el compromiso de la empresa con los principios de ética empresarial y de transparencia, consolidando una cultura y pautas de actuación compartidas, aceptadas y respetadas por todos sus empleados.

?- Delimitar los criterios de actuación de los directivos y empleados, marcando las líneas que jamás deberán cruzarse aun cuando pudieran generar beneficios para la empresa, para prevenir y evitar conductas que lleven aparejadas el fraude, la estafa y la corrupción en los negocios.

?- Es el eje y pilar del sistema de cumplimiento normativo; norma fundamental que guía el comportamiento de todos los empleados del Grupo en el ejercicio de su actividad y en su relación con terceros.

El Código Ético se inspira en los valores que definen al Grupo Realia: Servicio al Cliente, Transparencia, Vocación de Liderazgo, Innovación y Diálogo.

Los "principios básicos de conducta y actuación" recogidos en el Código Ético se clasifican en las siguientes categorías:

- Cumplimiento normativo y respeto a los valores éticos. Integridad y honestidad.
- Respeto y compromiso con las personas. Igualdad de oportunidades, desarrollo profesional y no discriminación. Compromiso con la seguridad y salud de las personas.
- Prevención y lucha contra el fraude y la corrupción. Tolerancia cero ante el fraude, corrupción y soborno. Política de aceptación de regalos e invitaciones. Prevención del blanqueo de capitales. Fiabilidad en la información (incluyendo menciones específicas al registro de operaciones y a la elaboración de la información financiera). Protección de los activos y medios de la Organización.
- Protección y confidencialidad de datos personales.
- Compromiso con los clientes.
- Compromiso con el mercado, la compañía y la comunidad.
- Compromiso con la sociedad y el medio ambiente.

El Código Ético sí hace mención específica al registro de operaciones y elaboración de información financiera, concretamente en el bloque dedicado a la "Prevención y lucha contra el fraude y la corrupción", en su apartado dedicado a la "Fiabilidad de la información (pautas de conducta anti manipulación de información)". En dicho apartado se dice que los destinatarios del código de conducta han de tener en cuenta: "El proceso de contabilización, registro y documentación adecuada e íntegra de todas las operaciones, ingresos y gastos, en el momento en el que se producen, sin omitir, ocultar o alterar ningún dato o información, de manera que los registros contables y operativos reflejen fielmente la realidad y puedan ser verificados por las áreas de control y por los auditores, internos y externos. No seguir estas premisas podría ser considerado fraude. La elusión de los controles internos de la organización será motivo de sanción".

En este contexto los directivos son el modelo de referencia en su comportamiento y nivel de cumplimiento del Código Ético ("Tone from the Top"). El Consejo de Administración a través del Comité de Auditoría y Control se encarga de verificar su cumplimiento, así como de analizar los incumplimientos que se produjesen, proponiendo las acciones correctoras y las sanciones pertinentes en base al grado y gravedad del incumplimiento. En esta tarea el Comité de Auditoría cuenta con la ayuda del Responsable de Cumplimiento.

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial:**

El Grupo Realia dispone del Canal Ético o Canal Interno de Comunicación de Incidencias, un canal de notificación abierto a todos los empleados del Grupo Realia que les permite:

- ? - Poner en conocimiento del Comité de Auditoría y Control actuaciones que constituyan conductas o actuaciones inapropiadas a la luz de las prescripciones contenidas en el Código Ético (incumplimientos del Código Ético).
- ? - La comunicación de irregularidades de potencial trascendencia, especialmente de naturaleza financiera y contable; así como aquellas relacionadas con (o que presenten indicios de) los delitos de fraude, corrupción, soborno, cohecho, tráfico de influencias, delitos contra el urbanismo y medio ambiente, así como cualquier ilícito que pueda acarrear consecuencias penales para la Organización.
- ? - Comunicar, incluso anónimamente, información relevante sobre posibles incumplimientos de la normativa aplicable en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, y relativas a protección de datos personales.
- ? - Prevenir y/o denunciar situaciones de acoso laboral y sexual, así como aquellas actuaciones discriminatorias por razón de sexo, ideología o raza.

- ? - Formular propuestas de mejora en los procedimientos y sistemas de control interno en vigor en el Grupo Realia en relación con las materias anteriores.
- ? - Plantear dudas en la aplicación de las pautas de conducta recogidas en el Código.

Los principios que rigen este procedimiento son: la confidencialidad, no represalia y el derecho al honor de las personas.

El documento "Reglamento del Procedimiento del Canal Interno de Comunicación de Incidencias (Canal Ético)", aprobado por el Consejo de Administración en marzo de 2019, recoge los principios de funcionamiento del procedimiento, su alcance y aplicación en Realia. Este documento incluye los procedimientos y actuaciones que deben ser puestos en marcha desde que se recibe la comunicación de un empleado hasta que tal comunicación es resuelta. Fue distribuido a todos los empleados de Realia junto con una nota informativa y explicativa del procedimiento para realizar una comunicación. Está a disposición de todos los empleados a través de la INTRANET de Realia.

El Comité de Auditoría y Control recibe periódicamente información sobre el funcionamiento del Canal, que incluye el número de denuncias recibidas detalladas por origen y tipología. Si se diera el caso, el Comité recibiría información sobre el resultado de las investigaciones y las propuestas de actuación, para que en caso de que lo estime necesario, proponga las acciones oportunas encaminadas a mejorar su funcionamiento y reducir el número de irregularidades que se cometan en el futuro. El Comité ha delegado la gestión del Canal en el Responsable de Cumplimiento.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:**

Dentro del Grupo Realia se han realizado durante el ejercicio varias acciones formativas relacionadas con normas contables, fiscales, laborales y mercantiles, gestión de riesgos, sumando un total de aproximadamente 123 horas de formación.

Desde el Departamento de Auditoría Interna, en concreto, se ha asistido a jornadas y monográficos (en su mayor parte bajo la modalidad "en línea" -a través de "webinars"-) relacionados, tanto con la profesión de la auditoría interna, y el papel a desempeñar por el auditor interno en el nuevo entorno empresarial y tecnológico; como con materias en cuestión de cumplimiento normativo ("Compliance"), sistemas de gestión de riesgos penales, norma UNE-19601, canales de denuncias, prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo. Asimismo, se ha asistido a seminarios sobre los nuevos requisitos a cumplir por los emisores cotizados para la presentación de la información financiera (ESEF). En el Plan Anual de Auditoría se contempla la formación a recibir por el responsable del departamento.

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- **Si el proceso existe y está documentado:**

El proceso de identificación de riesgos del Grupo Realia comienza con una identificación preliminar de los riesgos potenciales (que incluyen el de error material y fraude), por parte de los responsables de las Áreas Funcionales, pasando a evaluarse los mismos en función de su probabilidad de ocurrencia y su impacto económico en el caso de que se materializaran, generándose mapas de riesgo. Este procedimiento se realiza para cada proceso de negocio y empresarial clave identificado. Con dicha valoración se priorizan riesgos, analizando la necesidad de establecer potenciales mejoras y procediendo a su implementación por parte de las Áreas Funcionales, quedando todo este proceso documentado por escrito. Se realiza un especial seguimiento de la evolución de los riesgos que requieran mayor atención en función de su valoración ("riesgos críticos"), complementándose con análisis de sensibilidad.

Este procedimiento se realiza con periodicidad anual, y cuando el entorno de riesgo haya cambiado. En el año 2020, motivado por la situación de incertidumbre que provocó la pandemia del COVID-19, se hicieron tres evaluaciones de los riesgos (inicial y dos revisiones).

- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:**

El proceso de identificación de riesgos del Grupo Realia cubre todos los objetivos de la información financiera y se actualiza, como mínimo anualmente, y cuando las circunstancias de mercado y de negocio lo precisen. En el año 2020 se han realizado dos actualizaciones a la revisión inicial (motivadas por el entorno cambiante y la incertidumbre generada por la pandemia de COVID-19).

Las pautas de actuación para cumplir este objetivo quedan definidas en el Código Ético, concretamente en el bloque dedicado a la "Prevención y lucha contra el fraude y la corrupción", en su apartado dedicado a la "Fiabilidad de la información (pautas de conducta anti manipulación de información)". En dicho apartado se dice que: la falsificación, manipulación o utilización deliberada de información falsa constituye un fraude. Para prevenirlo y mitigarlo, la organización cuenta con los procedimientos y actividades de control integradas cuyo objetivo es que la información elaborada sea fiable, asegurando que:

- Las transacciones registradas efectivamente existen, y se han registrado en el momento adecuado ("existencia y ocurrencia").
- La información refleja la totalidad de las transacciones ("integridad").
- Las transacciones, hechos y eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable ("valoración").
- Las transacciones se presentan, clasifican y revelan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable ("presentación, desglose y comparabilidad").
- La información financiera refleja los derechos y obligaciones (activos y pasivos) de acuerdo con la normativa vigente y en el período adecuado ("derechos y obligaciones").

En este contexto cabe señalar que uno de los principios contenidos en la "Política Anticorrupción" –documento aprobado en Consejo de Administración de mayo de 2019- es el "rigor en el control, la fiabilidad y la transparencia", por el que el personal implicado en la elaboración de la información financiera se compromete a reflejar fielmente y de forma adecuada todas las actuaciones, operaciones y transacciones de la Compañía en los libros y registros de la misma, de acuerdo al principio de control, fiabilidad y transparencia de la información del Grupo.

- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:**

La adecuación del perímetro de consolidación es evaluada de forma periódica, (dicha adecuación se encuentra formalizada dentro del proceso de "Cierre Contable"), atendiendo tanto a la participación efectiva como al grado de influencia en cada sociedad participada.

En la actualidad no hay estructuras complejas en el Grupo Realia. Dentro de las buenas prácticas tributarias recogidas en la "Política fiscal corporativa" se cita: "no utilizar estructuras de carácter artificioso" y "evitar las estructuras de carácter opaco".

- **Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:**

La Política de Control y Gestión de Riesgos tiene en cuenta no solo riesgos de carácter financiero, sino también otras tipologías de riesgos como son los operacionales, fiscales, de reporte, tecnológicos, de reputación, de fraude, de gestión de recursos humanos, regulatorios o de cumplimiento, etc.

Cobra especial importancia en la actualidad la gestión de riesgos de carácter normativo, en concreto la gestión de los riesgos penales, debido a la última reforma del Código Penal que contempla la responsabilidad penal de las personas jurídicas. En este sentido, el Comité de Auditoría y Control de Realia acordó la implantación de una función de Cumplimiento Normativo en el Grupo que incluya el cumplimiento en materia penal. De esta manera, Realia ha desarrollado un "Modelo de Prevención Penal" y un "Sistema de Gestión de Riesgos Penales", cuyo primer paso fue la aprobación del nuevo Código Ético, y continuó con el desarrollo de políticas y procedimientos en esta materia: la "Política Anti-corrupción" y la "Política de Relación con Socios" –aprobadas por el Consejo en 2019- establecen una serie de principios cuyo objetivo es prevenir, detectar y gestionar el riesgo de comisión de delito penal. Finalmente, en febrero de 2020, el Consejo de Administración aprobó el "Manual de Prevención Penal" documento que define el diseño, la estructura y pautas de funcionamiento del Modelo, así como detalla y regula sus órganos y procedimientos. Es de obligado cumplimiento para todo el personal.

Paralelamente, se han identificado, analizado y evaluado los riesgos penales (riesgo de comisión de ilícito) que potencialmente pudieran acontecer en el seno de la Organización. Este trabajo ha dado como resultado: la elaboración de un "inventario de riesgos penales", una matriz con la afectación de estos a los distintos procesos identificados en el SCIF, que ha servido de base en la valoración de los riesgos y en la elaboración de los "Mapas de Riesgos Penales" y las matrices "Inventario de Riesgos Penales" y "Matriz de riesgos y Controles Penal" para la Organización. En dicha valoración se tiene en cuenta no solo el impacto económico directo en los Estados Financieros, sino también el impacto en la reputación del Grupo, que derivará en consecuencias económicas futuras reflejadas en los Estados Financieros.

El Responsable de Cumplimiento, nombrado por el Consejo de Administración en febrero de 2020 es el encargado de velar por el buen funcionamiento y gestión del Modelo.

Este proceso se revisará actualizará al menos una vez al año, y en caso de cambios significativos en la estructura, actividades (productos y servicios y/o localizaciones geográficas) o cambios legislativos relevantes.

El Responsable de Auditoría Interna es el encargado de realizar la revisión anual del Modelo, informando al Comité de Auditoría y Control de los hechos e incidencias relevantes detectadas.

- **Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:**

Una de las funciones del área de Auditoría Interna, bajo la supervisión del Comité de Auditoría y Control, es responsabilizarse de coordinar, elaborar y supervisar la actualización periódica de los mapas de riesgos junto con los responsables de cada una de las Áreas Funcionales, que son en último término quienes identifican los riesgos a los que está sujeto el Grupo, y los evalúan: en términos de probabilidad de ocurrencia e impacto económico en caso de que se materializasen.

Respecto a la gestión de los riesgos de cumplimiento normativo (en especial los riesgos penales), el Responsable de Cumplimiento es el encargado de reportar de manera periódica al Comité de Auditoría y Control sobre aquellos aspectos relacionados con el cumplimiento normativo, y sistemas de gestión de riesgos penales, dando cuenta a este Comité de los avances y los resultados obtenidos, y de las políticas establecidas en esta materia. Por otro lado, el Responsable de Auditoría Interna reporta a este órgano sobre los resultados obtenidos en las revisiones anuales.

F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes

El Grupo Realía dispone de un procedimiento interno de revisión de la información financiera (incluyendo cuentas anuales, cuentas de periodos intermedios, informes de gestión, y el Informe Anual de Gobierno Corporativo) que tutela el proceso desde que dicha información es generada en la Dirección de Administración y Finanzas, hasta que es revisada por el Comité de Auditoría y Control y, finalmente aprobada por el Consejo de Administración antes de su publicación.

Por otro lado, la Política de Control y Gestión de Riesgos del Grupo Realía, cuya definición estratégica corresponde al Consejo de Administración, siendo implementada por la Dirección de cada una de las áreas funcionales y supervisada por parte del Comité de Auditoría y Control, incorpora la necesidad de establecer un Sistema de Control de la Información Financiera que aglutine criterios, políticas, procedimientos, controles y documentación al respecto. La implementación de dicho Sistema se ha llevado a cabo a partir de la identificación de una serie de "Procesos clave" que distinguen la dualidad de negocios aglutinados en el Grupo Realía: por un lado la promoción inmobiliaria, y por otro el negocio de patrimonio inmobiliario -rentas alquiler-, así como aquellos procesos comunes:

Negocio patrimonial:

- 1) Gestión activos (oficinas).
- 2) Contratación clientes y gestión de cobros (oficinas).
- 3) Contratación proveedores y gestión de pagos (oficinas).
- 4) Gestión activos (C. Comerciales).
- 5) Contratación clientes y gestión de cobros (C. Comerciales).
- 6) Contratación proveedores y gestión de pagos (C. Comerciales).
- 7) Asesoría jurídica e impuestos (Patrimonio).

Negocio de promoción inmobiliaria:

- 1) Compra de suelo y gestión urbanística.
- 2) Desarrollo de proyectos y gestión post-venta.
- 3) Venta de suelo.
- 4) Contratación clientes y gestión de cobros.
- 5) Contratación de proveedores y gestión de pagos.
- 6) Asesoría jurídica e impuestos (promoción).

Comunes:

- 1) Gestión RRHH.
- 2) Sistemas información.
- 3) Cierre contable.

Para cada uno de los procesos identificados se han desarrollado narrativas y flujogramas que contienen una descripción de los flujos de actividades y controles que afectan de modo material a los estados financieros, así como matrices de riesgos y controles que resumen los riesgos identificados en las narrativas y los controles implementados para mitigarlos. Dichas matrices incorporan información sobre la naturaleza de cada control (manual/automático, preventivo/detectivo...), adjuntando una mención específica al riesgo de fraude cuando así corresponda.

Los procesos de "gestión de activos" en el negocio de Patrimonio, desarrollan los procedimientos establecidos en las operaciones de venta de activos, compra directa, y promoción propia de activos (adquisición suelo y construcción), aplicándose tanto a oficinas, viviendas para alquiler

("build to rent"), como a centros comerciales u otro tipo de activo cuyo destino sea el arrendamiento operativo a terceros. Los procesos claves "comunes" incluidos son: el proceso denominado "cierre contable", que aglutina no solo el flujo correspondiente a la captura, homogeneización y presentación de la información financiera, sino también otras partidas como pueden ser la captación de financiación, impuestos (cálculo, revisión y presentación), o los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes que afecten a la información financiera. Asimismo, se incorpora el proceso de "gestión de los sistemas de Información" en relación con la información financiera y de gestión, que tiene entre sus atribuciones principalmente asuntos relacionados con el mantenimiento, junto con proveedores externos, de las aplicaciones, software, hardware, seguridad física y lógica de la información, y gestión de accesos a los sistemas de información por parte del personal del Grupo. El proceso de "gestión de recursos humanos", si bien se desarrolla en su mayor parte en el negocio de promoción, se considera como proceso común.

Todas las narrativas, flujogramas y matrices de riesgos y controles han sido validadas con los propietarios de los procesos y controles. Las áreas y/o departamentos son, en las distintas narrativas, los responsables del cumplimiento de las mismas y de comunicar cualquier cambio en los procesos y/o en los controles que pueda afectar a su diseño.

F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Las políticas y procedimientos de control interno asociados a los sistemas de información dependen en última instancia de la Dirección de Administración y Finanzas.

Las políticas y procedimientos asociados a los sistemas de información se encuentran formalizadas, disponiéndose como en el resto de los procesos clave de narrativas, flujogramas y matrices de riesgos y controles. Los principales riesgos contemplados por el Grupo Realia, y a los que se da respuesta, afectan a la seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores...), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, protección frente a virus y demás malware...), segregación de funciones suficiente, registro y trazabilidad de la información, privacidad (LOPDGDD), desarrollo de sistemas y mantenimiento de sistemas. El Grupo dispone de un Plan de Continuidad de Negocio que aglutina las prácticas actuales que permiten dar respuesta a un eventual siniestro o contingencia grave que afectara a los sistemas de información. Este Plan está siendo revisado y actualizado, con el fin de adaptarse al nuevo entorno en los que los sistemas de información del Grupo se encuentran ubicados.

Por otro lado, y de manera complementaria a la auditoría de las Cuentas Anuales, se realiza una auditoría de los sistemas de información y tecnología relacionados con la elaboración de la información financiera. Esta auditoría la realiza un equipo especializado del auditor externo del Grupo, y se coordina desde el departamento de Auditoría Interna.

F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

La actividad subcontratada a terceros que tiene un mayor impacto sobre los estados financieros, corresponde a la valoración de activos por parte de un experto independiente en la materia. El procedimiento al respecto implantado en el Grupo Realia recoge fundamentalmente las recomendaciones de la CNMV a las sociedades de valoración e inmobiliarias cotizadas en relación con la valoración de inmuebles. Los activos inmobiliarios de Realia (inversiones inmobiliarias -edificios de oficinas, centros comerciales, y bloques de viviendas en alquiler- y existencias -cartera de suelo, producto en curso y terminado-) son valorados por expertos independientes, entidades con dilatada experiencia y reconocido prestigio. Estas aplican los métodos de valoración reconocidos nacional e internacionalmente. Adicionalmente, como materia de especial relevancia en la auditoría de Cuentas Anuales, las valoraciones son contrastadas por los especialistas en valoración de activos inmobiliarios del auditor externo del Grupo.

Las actividades de control en esta materia se incluyen dentro del proceso de "Cierre Contable" que dispone de una narrativa, flujograma y matriz de riesgos y controles que contienen una descripción de los flujos de actividades y controles que afectan de un modo material a los estados financieros. El procedimiento de selección y contratación de la empresa subcontratada se incluye dentro de los procesos relacionados con la "Contratación de Proveedores y gestión de pagos".

F.4. Información y comunicación.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

Dentro del Grupo Realia las funciones de definir, actualizar políticas contables y responder dudas y consultas al respecto son llevadas a cabo por parte del Departamento de Administración y Finanzas. La Sociedad dispone de un Manual de Políticas Contables en el que, entre otros temas, se definen los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros. Dicho manual es actualizado periódicamente, bajo supervisión de la Dirección de Administración y Finanzas, en función tanto de la aparición de nueva normativa y/o legislación relevante, como de las necesidades propias del Grupo.

- F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Para la elaboración de cuentas consolidadas, el Grupo Realia dispone de varios sistemas informáticos y sistemas de planificación de recursos empresariales ("erp's"), que capturan la información y la homogenizan en un formato homogéneo a través del paquete SAP BPC, a partir del cual se realizan los sucesivos ajustes y eliminaciones propios del proceso de consolidación de los estados financieros, de acuerdo a la definición del perímetro de consolidación.

El Grupo tiene implementados una serie de controles para asegurar la fiabilidad y el correcto tratamiento de la información recibida de cada una de las unidades de negocio. Estos controles están asociados a los procedimientos de "Cierre contable" y "Sistemas de información".

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

- F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

Tal y como se indica en el artículo 44º apartado 4, del RCA, al Comité de Auditoría y Control le corresponde, entre otras funciones:

- Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

La Sociedad dispone de una función de Auditoría Interna que reporta, tanto al Comité de Auditoría y Control, como al Consejero Delegado del Grupo, el Plan Anual de Auditoría, los trabajos realizados, así como las debilidades de control detectadas. A finales de año emite una "Memoria" comprensiva de los trabajos realizados y los informes emitidos, el ajuste de las actividades realizadas con la "Planificación" inicial y actualizaciones de esta, y un resumen inventario de las incidencias y debilidades de control detectadas, recomendaciones y planes de acción propuestos.

Con respecto al alcance de la evaluación del SCIIF, a lo largo del ejercicio 2020, se ha seguido profundizando en la evaluación sistemática de la eficacia operativa de los controles implementados, mediante la utilización de muestras selectivas y análisis específicos, así como en la actualización de los diferentes ciclos de actividades. Los trabajos de actualización anteriormente mencionados han sido realizados con la

colaboración de las diferentes áreas de negocio, bajo la supervisión del Comité de Auditoría y Control a través de la función de Auditoría Interna.

De esta manera, desde el departamento de Auditoría Interna se evalúa de manera sistemática y periódica la eficacia operativa de los controles y procedimientos, y se procede a revisar, y actualizar si proceden, las narrativas, flujos, y matrices de riesgos y controles. Las deficiencias de control que pudieran detectarse, con impacto significativo en la información financiera, son comunicadas a los responsables de los procedimientos para que establezcan el plan de acción oportuno que incluya las medidas necesarias para solventarlas y el plazo para implementarlas. Asimismo, como consecuencia de esta revisión se pueden poner de manifiesto mejoras en los procesos y controles que son trasladadas a los responsables de los procedimientos, para que evalúen su implantación.

Las tareas de revisión del SCIIF se incluyen dentro del Plan de trabajo del departamento de Auditoría Interna. Los resultados del trabajo de revisión del SCIIF son reportados al Comité de Auditoría y Control, y al Consejero Delegado.

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El Comité de Auditoría y Control, que se reúne con una periodicidad mínima trimestral y todas las veces que considere oportuno (durante el ejercicio 2020 se ha reunido en siete ocasiones, de manera telemática a partir de marzo debido a la pandemia del COVID-19) para cumplir con su función principal, esto es, servir de apoyo al Consejo de Administración en su cometido de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económica-financiera, de la función de Auditoría Interna y de la independencia del Auditor Externo, realiza, junto con otras posibles actuaciones las siguientes:

1) Interacción continua con Auditoría Interna para:

- Obtener información sobre la planificación, alcance y conclusiones de los trabajos realizados, comprobando que se centra en los riesgos y actividades de mayor relevancia. Recabar el informe anual de actividades (Memoria).
- Obtener información acerca del estado de los procesos de mejora de las debilidades identificadas y de los planes de acción al respecto.
- Obtener un punto de vista independiente de la función financiera sobre cuestiones puntuales.
- Obtener la información necesaria para, en cumplimiento de las funciones del Comité de Auditoría y Control, comprobar la independencia del Auditor Interno.

2) Relación con los Auditores Externos (con especial relevancia cuando se haya producido una actuación por parte de éstos: Informes de auditoría, revisiones limitadas, etc.) para:

- Obtener información sobre su independencia, la planificación, cifras de materialidad, alcance y conclusiones de los trabajos realizados.
- Obtener información acerca de los riesgos más significativos identificados.
- Obtener información acerca de debilidades de control interno detectadas en el transcurso de sus trabajos.
- Informar al Auditor Externo de aquellas cuestiones que pudieran afectar a su trabajo.
- Discutir con el Auditor Externo el contenido previsto de sus informes. Solicitar y revisar el informe para el Comité de Auditoría comentando las incidencias detectadas, en particular las discrepancias que pudieran surgir con la dirección de la empresa (sin que se menoscabe la independencia). Solicitar explicación de cómo se han abordado las áreas más sensibles.
- Obtener la información necesaria para, en cumplimiento de las funciones del Comité de Auditoría y Control, comprobar la independencia del Auditor Externo.

En este campo cabe señalar que se ha establecido un procedimiento específico que regula las relaciones del Comité de Auditoría con el auditor externo, documentado en las correspondientes narrativas, flujos y matrices de riesgos y controles. Este procedimiento recoge y describe las actuaciones del Comité en el proceso de selección, propuesta de nombramiento, contratación de servicios (poniendo especial atención en los servicios "prohibidos"), y en las relaciones con el auditor de cuentas en el transcurso de su trabajo; de tal manera que se asegure el cumplimiento de la normativa aplicable, y se sigan en todo lo posible las recomendaciones contenidas en este apartado en la Guía Técnica de la CNMV de junio de 2017 sobre Comisiones de Auditoría de entidades de interés público (E.I.P.s). En estas actuaciones está siempre presente el principio de independencia del auditor de cuentas, que vela por la mayor transparencia y fiabilidad posibles en la emisión y publicación de información económica y financiera a los Mercados

Por otro lado, el Comité de Auditoría y Control podrá requerir información adicional o la participación de expertos a la hora de analizar los temas referentes al cumplimiento de sus funciones.

Durante el ejercicio 2020 el Responsable de la Auditoría interna del Grupo presentó al Comité de Auditoría y Control la Planificación de los trabajos a realizar en el ejercicio, así como de manera periódica: informes con los trabajos realizados y las conclusiones obtenidas, en su caso un seguimiento de las acciones correctivas sugeridas. Adicionalmente se presentó la Memoria anual de actividades realizadas, documentando en un informe que detalla las actividades, tareas, e informes realizados en el ejercicio, mostrando un resumen de las incidencias y hechos de mayor relevancia detectados, y en su caso, las acciones, recomendaciones y planes de acción recogidos en los informes y trabajos realizados.

Por último, cabe señalar que en el año 2020 el Comité de Auditoría ha mantenido varias reuniones con el auditor externo del Grupo para revisar el informe de independencia, recabar el informe especial para el Comité de Auditoría, analizar los resultados del trabajo de auditoría y conclusiones del informe; explicar la planificación de los trabajos, revisar la independencia del auditor, informar sobre los riesgos más significativos identificados –incluidos los de fraude–, la nueva estructura del informe de auditoría de cuentas, y presentar las conclusiones preliminares de su trabajo. El Comité ha mantenido dos reuniones con los auditores externos, coincidiendo con la emisión del informe de auditoría de las cuentas anuales (y la entrega del informe adicional para el Comité), y con la emisión de la presentación de los resultados de la revisión limitada de los estados financieros semestrales intermedios.

F.6. Otra información relevante.

F.7. Informe del auditor externo.

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

El Grupo Realia no ha sometido a revisión por parte del auditor externo la información sobre el Sistema de Control Interno de la Información Financiera, pues evaluando el coste-beneficio de la medida se ha considerado que, dado el tamaño y los recursos de la propia Sociedad, se considera que hacer uso de un auditor externo en este cometido transgrede el principio de economicidad que debe imperar en la gestión de los recursos empresariales.

Ello no obstante, el Auditor Externo de la Compañía, en su informe adicional para el Comité de Auditoría y Control, emitido conforme establece el art. 36 de la Ley de Auditoría de Cuentas, ha informado a dicho comité de que:

“Al efectuar nuestras valoraciones del riesgo, hemos tenido en cuenta el control interno relevante para la preparación de las cuentas anuales por parte de la Sociedad, así como del sistema contable, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la sociedad. No obstante, tenemos la obligación de comunicarles las deficiencias identificadas en el control interno que hayamos evaluado como significativas. A este respecto, no hemos identificado aspectos susceptibles de comunicación.”

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple [X] Explique []

2. Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique [] No aplicable []

La Sociedad informa, a través del IAGC de las operaciones vinculadas que, tanto ella como sus participadas, realizan con sus accionistas significativos y/o sus participadas.

Para solventar los posibles conflictos de intereses que pudieran surgir:

- 1) con carácter previo a la firma de cualquier acuerdo de prestación de servicios, se solicitan ofertas a distintos operadores del mercado;
2) todos los acuerdos que se firman se hacen en condiciones económicas de mercado.
3) la Sociedad ha optado por aprobar este tipo de operaciones únicamente por los consejeros independientes en el seno del Consejo de Administración (absteniéndose de participar en el debate y en la votación, tanto el consejero ejecutivo como los dominicales).

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

4. Que la sociedad defina y promueva una política relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

La compañía, a pesar de no contar con una política expresamente aprobada en esta materia, en sus relaciones con los accionistas, inversores y asesores de voto, es plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y procura siempre el mismo trato a los accionistas que se encuentran en la misma posición. De ello se ocupa el Departamento de Bolsa y Relaciones con los Accionistas, que mantiene con estos grupos de interés una relación que respeta los principios que protege esta Recomendación.

Respecto de la difusión de la información privilegiada, la compañía tampoco cuenta con una política de comunicación expresa, por entender que la regulada legalmente es suficiente para dar a conocer al mercado la información que estima debe ser conocida.

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

En la Junta General Ordinaria correspondiente al ejercicio 2017 se delegó en el Consejo la facultad de aumentar el capital social en un importe máximo de hasta la mitad del capital social a la fecha de dicha autorización, atribuyéndole además la facultad de excluir, en todo o en parte, el derecho de suscripción preferente. La delegación de la facultad de excluir dicho derecho se ampara en que para que el Consejo pueda hacer una utilización eficiente de la delegación de ampliar capital, es importante la rapidez y la selección del origen de los recursos que, por su disponibilidad inmediata y temporalmente limitada, pueden hacer necesario, para cumplir los objetivos de la operación de aumento de capital, excluir dicho derecho de suscripción preferente de los socios.

En cualquier caso, el acuerdo de delegación prevé que si el Consejo decidiera excluir el derecho de suscripción preferente, emitirá al tiempo de adoptar el correspondiente acuerdo un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe de un auditor de cuentas distinto al de la Sociedad al que se refiere el artículo 506 de la LSC. Dichos informes serían puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de ampliación.

No obstante lo anterior, el Consejo de Administración de la compañía, haciendo uso de la facultad delegada por la Junta General, acordó en 2018 un aumento de capital, y no se excluyó derecho de suscripción preferente de los accionistas.

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

En el ejercicio 2020, la Sociedad elaboró todos los informes a los que se refieren los apartados anteriores, si bien tan solo publicó en su web el relativo a la independencia del auditor.

La Sociedad tiene como política no publicar documentos que no aporten información útil para los accionistas e inversores. En esta línea, no publica los informes sobre el funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y del Comité de Auditoría y Control, así como el de operaciones vinculadas, porque no aportan información adicional que sea relevante y que no se dé a conocer a través de otros documentos o del propio IAGC. Así, toda la información sobre el funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y del Comité de Auditoría y Control que se recoge en los referidos Informes, es la misma que se facilita en el apartado C.2.1 del IAGC. Por su parte, el Informe sobre operaciones vinculadas que emite el Comité de Auditoría y Control hace un resumen sobre las operaciones analizadas y aprobadas durante el ejercicio. La información de este tipo de operaciones ya se facilita a través de las cuentas anuales y del propio IAGC, en su apartado D.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple [X] Explique []

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:
- a) Sea concreta y verificable.
 - b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y
 - c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

La compañía, si bien no tiene una Política de selección de consejeros expresamente aprobada, sin embargo, en su selección de consejeros sí que tiene en cuenta una serie de objetivos: 1) el equilibrio, con una amplia mayoría de consejeros no ejecutivos y una adecuada proporción entre dominicales e independientes; 2) la diversidad, en todos sus aspectos; y 3) la dedicación, para el eficaz y correcto desarrollo de sus funciones. Además, la Sociedad no solo tiene en cuenta cuáles son las necesidades del órgano de administración antes de seleccionar a ningún candidato, sino que todos los candidatos deben cumplir obligatoriamente los requisitos de honorabilidad y capacitación, dedicación y especialización. Los anteriores objetivos y principios tienen un claro reflejo en la actual composición del Consejo de la compañía, de la que se da una explicación más detallada en el apartado C.1.5 de este Informe.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple [X] Explique []

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple [X] Explique []

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

La Sociedad no informa sobre las "demás actividades retribuidas" de sus consejeros por considerar que puede valorar su objetividad en la gestión y su disponibilidad de tiempo sin necesidad de conocer dichas actividades que, por otra parte, se consideran información de su ámbito privado.

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [] Explique []

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

Tal como se describe en el apartado C.1.19 del presente Informe, los consejeros están obligados a poner su cargo a disposición del Consejo de Administración cuando, entre otros supuestos, su permanencia en dicho Órgano pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad. Con ello, el órgano de administración considera que cumple con las novedades introducidas en la presente Recomendación.

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

El RCA de Realia no limita el número de consejos de los que pueden formar parte sus consejeros. Ello no implica, sin embargo, que no se demande de dichos consejeros la dedicación necesaria, en tiempo y esfuerzo, para cubrir las exigencias de su cargo y para desempeñar correctamente su cometido.

La Compañía considera que la disponibilidad de tiempo de un consejero puede no estar directamente relacionada con el número de consejos de los que forma parte, sino que además se puede ver influida por otros muchos factores tanto del ámbito laboral como del personal. Por ello, limitar el número de Consejos al que puede pertenecer un consejero no garantiza a la Sociedad una mayor disponibilidad y, sin embargo, podría privarla del valor añadido que tiene para su propio consejo de administración la experiencia que sus consejeros pueden adquirir en los órganos de administración de otras entidades.

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

Efectivamente, las inasistencias de los consejeros se reducen a los casos indispensables y se han cuantificado en el presente informe (el porcentaje de asistencias), habiéndose delegado la práctica totalidad de ellas en otros consejeros conforme a las reglas establecidas en el RCA. Sin embargo, no se suelen conferir por escrito instrucciones concretas acerca del sentido del voto. Ello se debe a que una de las características principales de las reuniones del Consejo de Administración de la Compañía es su carácter deliberativo: cada consejero expone su opinión y su posición respecto de los temas que se analizan en su seno. Ello implica que en numerosas ocasiones los Consejeros no deciden el sentido de su voto hasta que finaliza la deliberación. Por ello, la Sociedad no considera recomendable delegar el voto con instrucciones precisas, ya que supone privar al Consejero de la información adicional que esas deliberaciones aportan y que puede influir en la formación del voto. Además los propios Consejeros, hasta la fecha, han preferido no hacerlo.

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [] Explique [] No aplicable [X]

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple [X] Explique []

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

La sociedad cumple con casi todos los aspectos que contempla la presente Recomendación. No obstante, la evaluación que se hace del Consejo se realiza sobre todos sus miembros con carácter general, y no sobre cada uno de ellos, y el Consejo nunca se ha auxiliado de un consultor externo.

La Compañía considera que su Consejo de Administración es funcional y eficiente por la experiencia y conocimiento que cada uno de sus miembros es capaz de aportar a dicho órgano en relación directa con el resto de los consejeros. Por tanto, estima más acertado evaluar el funcionamiento del Consejo en conjunto, como un todo, que realizar una evaluación de cada consejero, que podría mostrar una imagen incompleta de dicho órgano. De esta manera se ofrece una imagen más fiel de la calidad y eficiencia de su funcionamiento, desempeño y composición.

Respecto de la utilización de un consultor externo para evaluar dicho órgano, teniendo en cuenta por un lado, el reducido tamaño del Consejo, que permite a todos sus miembros conocer fielmente la labor que desempeña el resto en dicho órgano y, por tanto, evaluar dicha labor, y por otro lado, el tamaño y los recursos de la propia Sociedad, se considera que hacer uso de un auditor externo transgrede el principio de economicidad que debe imperar en la gestión de dichos recursos.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique [] No aplicable []

Tanto el Secretario como el Vicesecretario del Consejo lo son también de la Comisión Ejecutiva. Sin embargo, actualmente en la Comisión Ejecutiva no hay consejeros independientes. Ello se debe a que, a criterio del Consejo de Administración, y dadas las funciones que dicha Comisión tiene atribuidas, los consejeros independientes no añadirían ningún valor adicional a esta Comisión y, sin embargo, incorporarlos a la misma incrementaría el coste global que tiene el órgano de administración para la Compañía, sin obtenerse beneficios adicionales, transgrediendo el principio de economicidad que debe imperar en la gestión de los recursos.

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple Cumple parcialmente Explique

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) Supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
 - d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.
2. En relación con el auditor externo:
 - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - c) Supervisar que la sociedad comunique a través de la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
 - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple []

Cumple parcialmente [X]

Explicar []

1) El mecanismo de comunicación interno de irregularidades actualmente está diseñado para ser utilizado solo por los empleados de la compañía, no por personas ajenas a la misma. La compañía está analizando si es conveniente modificar dicho canal de denuncias para que el mismo pueda ser también utilizado por personal ajeno a la empresa.

2) Hasta la fecha, no es costumbre en la compañía que el auditor externo mantenga reuniones con el pleno del Consejo. La Sociedad considera que si la Ley de Sociedades de Capital prevé la creación de una comisión específica en la que el consejo de administración delega, entre otras, la relación con el auditor externo y el control de su trabajo, carece de sentido que el mismo Consejo también lo haga directamente, salvo en el marco de una desconfianza hacia la labor de su propia Comisión.

En Realia, dado el grado de comunicación que existe entre el Comité de Auditoría y Control y el Consejo de Administración y, a su vez, la relación entre dicho Comité y el auditor externo, el Consejo no precisa una reunión personal con este último para estar informado del trabajo que realiza y de la evolución de la situación contable y de riesgo de la Sociedad, ya que es informado por el Presidente del Comité de Auditoría y Control de todos los asuntos tratados en sus reuniones. A ello se une la posibilidad que tiene el Consejo de, en cualquier momento, requerir la presencia del auditor externo para aclarar cuantas cuestiones estime convenientes.

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique o determine al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

Dadas las dificultades sobrevenidas en el ejercicio 2020 como consecuencia de la COVID-19, las cuales han obligado a llevar a cabo una gran cantidad de adaptaciones en todos los ámbitos de la empresa, la compañía no ha tenido ocasión de analizar el impacto que puede tener para la compañía la creación de la comisión especializada a la que se refiere el apartado b) de la presente Recomendación, tras su modificación. Por lo demás, la compañía cumple con la Recomendación.

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

La Compañía cumple con la presente Recomendación en todas sus propuestas salvo en lo que se refiere al último inciso del apartada b), ya que las decisiones sobre la gestión de la estrategia de riesgos corresponden en su caso, al Consejero Delegado o al propio Consejo de Administración.

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

Dadas las implicaciones que pueden tener para la Sociedad el desarrollo de las funciones de esta Comisión (propuestas de remuneraciones de Directivos, de remuneraciones del órgano de administración, propuestas de nuevos consejeros...), el Consejo estimó recomendable fijar el número de sus miembros en 5. Teniendo en cuenta que el número de consejeros independientes del Consejo de la Sociedad es 2, no es posible cumplir con la recomendación de que la mayoría de sus integrantes sean independientes. Ello no obstante, la Sociedad ha procurado salvar el seguimiento de esta recomendación al nombrar miembros de la Comisión a todos sus consejeros independientes.

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple [] Explique [] No aplicable [X]

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:
- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
 - b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
 - c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
 - d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
 - e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.
- Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []
51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.
- Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []
52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
 - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
 - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rindan cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
 - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
 - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.
- Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple Cumple parcialmente Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique

En el ejercicio 2020 la retribución de los consejeros ha consistido en una cantidad fija. No ha habido variable.

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

62. Que una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

64. Que los pagos por resolución o extinción del contrato no superen un importe equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

En relación con la nueva redacción dada al subapartado 6º del artículo 540.4.c de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que Realia Business, S.A. es una mediana empresa, de acuerdo con la definición recogida en el artículo 3.10 de la Ley de Auditoría de Cuentas, por lo que solo está obligada a facilitar información sobre las medidas adoptadas en materia de género. En este sentido, tal como ya se ha mencionado, debido a la actual composición del Consejo de Administración, en el que el 50% de sus miembros son mujeres, la Sociedad no se ha visto en la necesidad de aplicar ninguna medida específica que favorezca la diversidad de género en su órgano de administración, ya que dicha diversidad ya está presente en el mismo.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[24/02/2021]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[] Sí
[✓] No

EN EL PRESENTE DOCUMENTO SE COMPLETA LA INFORMACIÓN FACILITADA EN EL INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO INCORPORADO AL INFORME DE GESTIÓN COMO ANEXO QUE NO SE HA PODIDO INCORPORAR EN EL FORMULARIO POR RAZONES DE CONFIGURACIÓN DEL PROGRAMA.

C.2.1) Complemento de la información relativa a las Comisiones del Consejo

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL:

(...)

En cuanto a sus actuaciones durante el ejercicio, el Comité ha celebrado siete (7) reuniones durante el año 2020, en los meses de enero, febrero, abril, julio, septiembre, noviembre y diciembre. En sus reuniones el Comité ha tratado materias relacionadas con sus diversos ámbitos de competencia y, en concreto, ha llevado a cabo las siguientes actuaciones:

1.- Auditoría Interna.

Conforme a lo establecido en los ES y en el RCA el Comité de Auditoría y Control supervisa la función de auditoría interna del Grupo. Así, tiene entre sus competencias velar por la independencia y eficacia de su función, recibir información periódica de sus actividades y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

En cumplimiento de las anteriores obligaciones, en todas las sesiones del Comité de Auditoría y Control el responsable de Auditoría Interna de Realia ha presentado y explicado uno o varios informes sobre diversos aspectos relacionados con la actividad de la compañía o las sociedades de su Grupo. Los miembros del Comité han tomado nota de las incidencias y/o riesgos que se han detectado, en su caso, con motivo de los referidos informes y han propuesto al Consejo de Administración las correspondientes medidas subsanatorias cuando ha sido necesario.

2.- Autoevaluación.

En la primera sesión del ejercicio 2020, el Comité evaluó su propio funcionamiento durante el ejercicio 2019, analizando los diversos asuntos tratados en las reuniones celebradas y demás circunstancias relativas a su actividad, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 44º del RCA.

3.- Auditor externo.

Como en ejercicios anteriores, en el ejercicio 2020 el auditor externo del Realia Business, S.A. y de las sociedades de su Grupo ha sido Ernst and Young, S.L. De esta manera se ha dado cumplimiento a lo que dispone el artículo 44º del RCA, que recoge entre las funciones del Comité de Auditoría y Control la de favorecer que el auditor del Grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integran.

En la reunión del Comité de febrero y julio de 2020, el auditor externo ha proporcionado información detallada sobre los trabajos de auditoría realizados. En tales fechas, el Comité analizó, asistido por el propio auditor, los informes de auditoría correspondientes a las cuentas anuales individuales y a las del grupo consolidado del ejercicio 2019, y a la revisión limitada semestral de junio de 2020, respectivamente. A la vista de dicho análisis, informó al Consejo de Administración, de conformidad con el artículo 44º del RCA, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales y del informe de gestión, individuales y consolidado, así como de la información financiera periódica a difundir a los mercados.

Asimismo, en la reunión de febrero, el Comité emitió un informe favorable sobre la independencia del auditor externo, en el que se pronunciaba sobre la valoración de los servicios adicionales distintos de la auditoría legal, así como de los demás aspectos que se prevén en el RCA.

4.- Información financiera.

Como todos los años, el Comité de Auditoría y Control ha dedicado especial atención a la revisión y análisis, con carácter previo al que realiza el Consejo de Administración, de las Cuentas Anuales individuales y del grupo consolidado, de la información trimestral intermedia y de la información financiera correspondiente al primer semestre del ejercicio 2020, antes de su difusión a los mercados.

En sus sesiones de abril y noviembre de 2020, el Comité de Auditoría y Control informó favorablemente al Consejo de Administración sobre la información económica relativa al primer y tercer trimestre, respectivamente, a enviar a los mercados.

En relación con las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2019, el Comité, en su sesión de febrero de 2020, una vez analizado en profundidad el informe del Auditor externo, el cual se emitió sin salvedades, informó favorablemente al Consejo sobre la corrección y fiabilidad de los mismos.

Por último, en julio de 2020, informó favorablemente al Consejo de la información financiera correspondiente al primer semestre de 2020 (en este último caso, tras la revisión limitada del Auditor externo).

5.- Sistemas de control interno y gestión de riesgos.

El Comité de Auditoría y Control, en su sesión de febrero de 2020, analizó la descripción de las principales características de los sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera que se contiene en el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2019, informando al Consejero favorablemente sobre la misma.

De dicho análisis se concluye que el Grupo Realia ha desarrollado un sistema de gestión del riesgo que tiene en cuenta tanto las características propias del Grupo, como aquellas propias de los entornos en los que desarrolla sus actividades tanto a nivel económico, como geográfico y regulatorio. Dicho sistema se basa en tres puntos:

- una estructura organizativa ejecutada por el Consejero Delegado del Grupo, en su calidad de primer ejecutivo, bajo delegación del Consejo de Administración, en la que están claramente especificados los roles y responsabilidades funcionales;
- un marco de identificación, cuantificación y evaluación de los riesgos que pueden afectar al Grupo; y
- una respuesta ante los riesgos identificados, supervisada por el Comité de Auditoría y Control.

El sistema de gestión de riesgos del Grupo se encuentra implantado a nivel corporativo y su finalidad es que funcione de una forma integral y continua.

6.- Operaciones vinculadas.

En la primera sesión del 2020, el Comité elaboró un Informe sobre las operaciones vinculadas celebradas durante el ejercicio 2019. Asimismo, a lo largo de 2020 el Comité de Auditoría y Control ha analizado y propuesto al Consejo de Administración la autorización de diversas operaciones con partes vinculadas.

7.- Prevención de blanqueo de capitales.

En relación con la prevención del blanqueo de capitales, durante el ejercicio 2020 el Comité de Auditoría y Control (i) ha analizado las dos actualizaciones del Manual de PBC que se han llevado a cabo por el Órgano de Control Interno de la Sociedad en esta materia y propuesto al Consejo de Administración su aprobación para ser distribuidas a toda la organización; (ii) ha revisado los planes de acción de subsanación de deficiencias detectadas por los auditores en la materia, habiendo propuesto igualmente su aprobación al Consejo de Administración. Además, en julio de 2020, el Comité analizó el Informe externo emitido por el auditor en materia de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, antes de su puesta en conocimiento del Consejo de Administración, tal como establece la normativa vigente.

8.- Otros asuntos.

En la primera reunión del ejercicio, el Comité acordó proponer al Consejo la sustitución del Responsable de cumplimiento normativo.

En febrero, el Comité de Auditoría y Control analizó y acordó proponer al Consejo para su aprobación, el Manual de Prevención Penal del Grupo.

Además, en este ejercicio se ha analizado con especial atención el impacto que la pandemia por COVID puede tener para la Compañía.

E.3) Señale los principales riesgos que puedan afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

c) Riesgo de liquidez.-

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

Realia Business y la sociedades de su Grupo no han tenido necesidad de acudir a un nuevo apalancamiento en 2020, y cuando alguna de sus sociedades ha precisado renovar o refinanciar alguna de las líneas ya existentes no ha tenido ningún problema para hacerlo dentro del sistema bancario tradicional y a unos tipos de interés bajos y muy competitivos, todo ello debido a la solvencia del Grupo y la calidad comercial y de rentabilidad de sus proyectos y activos. Es significativo la novación del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, donde se ha ampliado un año más (hasta abril de 2025) la duración y se ha bajado el diferencial sobre euribor desde 170 pb hasta el diferencial de 120 pb cuando el LTV se sitúe en el 40% o inferior. Actualmente se está pagando 135 pb sobre Euribor.

Asimismo, al cierre de 2020 Realia Business presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 345 millones de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses de Realia Business, elaboradas sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios

prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 111 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 57 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow neto operacional positivo de 54 millones de euros que, junto con la actual posición de tesorería de la Sociedad, por importe de 37 millones de euros, permitirá acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas por 26 millones de euros.

d) Riesgo de tipo de cambio.-

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

e) Riesgo de solvencia.-

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene endeudamiento financiero bancario disponiendo de tesorería y equivalentes por un importe de 37.182 miles de euros.

2. Riesgos de mercado.-

Todas las previsiones iniciales realizadas para 2020 se han visto alteradas con la aparición de la COVID-19, de la que todavía no se conoce cuál será el impacto final.

El mercado inmobiliario se ha visto y se verá alterado en la medida en que influye en las actividades de sus empresas/clientes, pues la demanda de espacios puede verse afectada por las medidas necesarias para paliar los efectos de la COVID-19, tales como el teletrabajo, el @comerce, el desempleo, el ahorro, las medidas fiscales, etc., y eso mismo le pasará a la demanda de viviendas y al precio de las mismas, pues la evolución del empleo y la confianza de los inversores, entre otros, pueden hacer que la demanda se contraiga.

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

- a) Mantenimiento de la demanda de vivienda nueva, que permitirá continuar con las promociones en marcha, pero se ralentizarán los nuevos proyectos hasta tener más visibilidad de la demanda y de la evolución de los precios. La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, pues la COVID-19 ha hecho replantearse a la demanda, dónde quiere situarse y en qué tipo de producto.
- b) Endurecimiento, hasta casi la desaparición, de la financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del promotor.
- c) Poca financiación para la compra de suelo, pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- d) Consolidación de otros agentes financieros que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.
- e) En el segmento de los activos en alquiler residencial, las rentas tiendan a la baja debido a varios factores: 1) mayor parque de vivienda en alquiler; 2) retirada de potenciales inquilinos debido a la

crisis COVID-19 y aumento del desempleo; y 3) aparición de normas regulatorias encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler.

- f) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) la incidencia de la COVID-19 ha sido determinante para que pensemos hacia dónde pueden ir las tendencias del futuro, y que previsiblemente cambien los actuales modelos de negocio y, por tanto, las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El impacto es diferente según hablemos de oficinas o locales y centros comerciales: 1) las rentas se mantendrán en oficinas y con ligera tendencia a la baja en centros comerciales y locales debido a bonificaciones y carencias para ayudar al mantenimiento de la actividad; 2) los volúmenes de contratación de espacios tenderán a la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo, etc.) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce, etc.); y 3) aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares). Toda esta problemática descrita hará que los arrendadores tengan que introducir nuevas técnicas de gestión de los activos y, en alguno de los casos, adecuar los mismos a las nuevas demandas de espacio y necesidades de los arrendatarios.
- g) La conjunción de todos los factores descritos en el punto anterior puede afectar negativamente a las cuentas del Grupo, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía española para recuperar el crecimiento de su PIB que permita la recuperación de la actividad económica, del consumo y de empleo.

Realia Business estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla directamente o a través de sus sociedades participadas. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada, debe optimizar la gestión de sus activos para satisfacer las nuevas demandas de sus arrendatarios y las exigencias derivadas de la COVID-19. En el área de promociones, se deberá estar atento a la evolución de la demanda, su localización y la tipología de los productos demandados, con objeto de poder adecuar nuestros nuevos proyectos de promociones y analizar su viabilidad y rentabilidad. Y, por último, en el desarrollo y explotación de promociones destinadas al alquiler residencial, se debe estar atento a todo el cambio regulatorio y su posible impacto en la rentabilidad y seguridad jurídica de negocio; no obstante, los actuales activos que tiene en explotación y los futuros desarrollos en cartera, no deberían verse afectados por estos cambios ya que todos ellos son viviendas de VPPB o VPPL.

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

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

3. Riesgos operativos.-

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

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

4. Riesgos en materias de índole legal y fiscal.-

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

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

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.-

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

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

b) Responsabilidades de Realia derivadas de procedimientos contenciosos que puedan afectar al planeamiento urbanístico o las licencias de construcción.-

La actividad de Realia puede originar que se emprendan por terceros, basándose en la legitimación pública, procedimientos contenciosos encaminados a la anulación del planeamiento urbanístico o de las licencias otorgadas.

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

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

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo que el Grupo tiene implantado, que cuenta con un Manual Interno de aplicación a toda la organización, que recoge las normas de orden interno en esta materia; con un Órgano colegiado de Control Interno (el OCIC), que supervisa el efectivo cumplimiento de la normativa interna y mantiene las

relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención externos; con una Unidad Técnica para el tratamiento y análisis de la información, encargada de analizar y canalizar las comunicaciones de operaciones potencialmente sospechosas; y con un sistema automatizado de detección de operaciones de riesgo. El Sistema se revisa anualmente a fin de realizar las actualizaciones que sean necesarias teniendo en cuenta los cambios normativos, las recomendaciones propuestas de las auditorías externa e interna, o simplemente la puesta en práctica de las propias medidas implementadas en el ejercicio anterior.

Como todos los años, en el ejercicio 2020 la sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la Ley, de la que, una vez más, se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

6. Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal.-

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención en materia de protección de datos de carácter personal del Grupo, que se adapta a las exigencias del RGPD y de la LOPDGDD. Este sistema cuenta con una Política de PD, con un Manual de Sistema de Gestión de PD, y con toda una serie de Procedimientos Normalizados de Tratamiento para las diferentes áreas de la actividad, que facilitan el cumplimiento de la normativa que regula esta materia por todo el personal de la compañía. En el ejercicio 2019 la Sociedad se ha sometió a la auditoría bienal por experto independiente que establece la Norma, habiendo sido el resultado de la misma muy satisfactorio. En el ejercicio 2020, la revisión ha sido realizada por el Responsable de auditoría interna de la compañía, habiéndose obtenido un resultado igualmente satisfactorio.

7. Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.-

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

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

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

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

criterios de actuación de los directivos y empleados del Grupo Realia. Este Código es de cumplimiento obligado.

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

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

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

El Sistema PRINEX es una solución global de negocio que une la característica de un software de gestión empresarial universal con las ventajas de un ERP diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario. Su utilidad a la hora de asegurar un comportamiento ético es que permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y esta forma evita realizar negocios con ellos.

DILIGENCIA QUE PONGO YO, JESÚS RODRIGO FERNÁNDEZ, Secretario del Consejo de Administración de REALIA BUSINESS, S.A., para hacer constar que:

Las Cuentas Anuales –Balance de situación, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos de efectivo y Memoria– y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2020 han sido elaborados siguiendo el Formato Electrónico Único Europeo (FEUE), conforme a lo establecido en el Reglamento Delegado (UE) 2019/815, con número de identificación 38AF8B49FACDEE6A2CDEBC71FBF7798C042108C31D4EA3CFF4167679937C9E51 y han sido formulados por el Consejo de Administración de Realia Business, S.A. en su sesión de 24 de febrero de 2021, con la asistencia y voto favorable de todos los Sres. Consejeros, lo cuales se relacionan más abajo. Al haberse celebrado la sesión del Consejo de Administración por videoconferencia y conferencia telefónica, dichos Estados Financieros no figuran firmados por los Sres. Consejeros.

Asimismo, a los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art.8.1.b), los Administradores de Realia Business, S.A. han realizado la siguiente declaración de responsabilidad, de la que ha quedado constancia expresa en Acta:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

D. JUAN RODRÍGUEZ TORRES

Presidente no ejecutivo
Consejero dominical

D. GERARDO KURI KAUFMANN

Consejero Delegado
Consejero ejecutivo

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.

Rpte.: D^a Esther Alcocer Koplowitz
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical

MELIOTO, S.L.

Rpte.: D^a Alicia Alcocer Koplowitz
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical

D. ELÍAS FERERES CASTIEL

Vocal del Consejo de Administración
Consejero independiente

D^a XIMENA CARAZA CAMPOS

Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente

En Madrid, 24 de febrero de 2021.

Fdo.: Jesús Rodrigo Fernández
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN