

**Informe de Auditoría de Estados Financieros Consolidados
emitido por un Auditor Independiente**

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de REALIA BUSINESS, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

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 los estados financieros consolidados* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados 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 los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de inversiones inmobiliarias y existencias

Descripción El Grupo cuenta al 31 de diciembre de 2021 con inversiones inmobiliarias y existencias por importe de 1.468.782 miles de euros y 352.075 miles de euros, respectivamente, que se corresponden, en el caso de las inversiones inmobiliarias, fundamentalmente con edificios de oficinas y centros comerciales mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler o para obtener una plusvalía en su venta futura, y, en el caso de existencias, con terrenos, promociones en curso y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

El Grupo utiliza como política contable el criterio del valor razonable para la valoración de sus inversiones inmobiliarias, registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable previo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, tal y como se menciona en la Nota 4 de la memoria consolidada. Por otra parte, valora las existencias 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 devengados en el periodo de ejecución de las obras de urbanización y construcción, ajustándolas al valor de realización cuando éste sea menor dotando la provisión por depreciación correspondiente, tal y como se menciona en la Nota 4 de la memoria consolidada.

Al cierre del ejercicio, la Dirección del Grupo determina el valor razonable o de realización utilizando para ello las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors "RICS" para las inversiones inmobiliarias y existencias. La determinación de estos valores 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, así como los análisis de sensibilidad, se encuentran desglosados en las Notas 10 y 13 de la memoria consolidada.

Hemos considerado esta área como 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, las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos para las inversiones inmobiliarias, y los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización utilizadas para estimar los flujos futuros asociados a los suelos en los cálculos para 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, cubriendo, para una muestra de las valoraciones realizadas, la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas, los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización para estimar los flujos futuros asociados a los suelos en los cálculos para las existencias, así como los análisis de sensibilidad realizados por los expertos independientes, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión, para una muestra de las valoraciones realizadas por los expertos independientes, de si las rentas empleadas en dichas valoraciones consideran los contratos de arrendamiento vigentes.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Recuperabilidad de activos por impuestos diferidos

Descripción Según se indica en la Nota 21 de la memoria consolidada adjunta, al 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene registrados activos por impuestos diferidos por importe de 109.821 miles de euros.

De acuerdo con las políticas contables del Grupo, que se explican en la Nota 4 de la memoria consolidada, los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que se vaya a obtener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder hacerlos efectivos. La evaluación realizada por la Dirección del Grupo 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 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 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 del Grupo para la 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 del Grupo en el proceso de estimación de la probabilidad de generar por el Grupo suficientes beneficios fiscales futuros en base a presupuestos, evolución del negocio y experiencia histórica, manteniendo a estos efectos reuniones con la Dirección del Grupo.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021 cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante, y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y del comité de auditoría y control en relación con los estados financieros consolidados

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular los estados financieros consolidados adjuntos, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El comité de auditoría y control de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de los estados financieros consolidados.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados 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 los estados financieros consolidados.

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 los estados financieros consolidados, 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 del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 los estados financieros consolidados 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el comité de auditoría y control de la Sociedad dominante 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 de la Sociedad dominante 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 de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados 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 los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de REALIA BUSINESS, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2021 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen los estados financieros consolidados del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de REALIA BUSINESS, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2021 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado 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 los archivos digitales preparados por los administradores de la sociedad dominante, 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 los estados financieros consolidados incluidos en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de los estados financieros consolidados que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con los estados financieros consolidados auditados, y éstos se presentan y han sido marcados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para el comité de auditoría de la Sociedad dominante

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 dominante de fecha 22 de febrero de 2022.

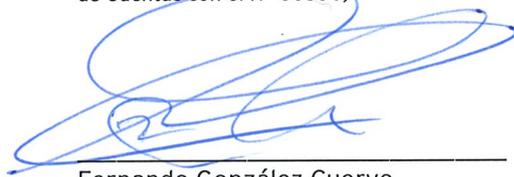
Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 2 de junio de 2020 nos nombró como auditores por un período adicional, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

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 01/22/03540 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 Nº S0530)



Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21268)

22 de febrero de 2022

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

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

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Miles de euros)

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

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

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2021

(Miles de euros)

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

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

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

(Miles de euros)

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

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

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

(Miles de euros)

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

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

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

(Miles de euros)

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

1. Actividad del Grupo Realia

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

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

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

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

2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

a) Bases de presentación

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

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

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

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

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

b) Moneda de valoración

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

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

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

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

Negocios en gestión conjunta

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

Sociedades asociadas

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

Operaciones entre empresas del Grupo

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

f) Diferencias de primera consolidación

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

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

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

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

Entradas al perímetro de consolidación

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

Salidas del perímetro de consolidación

- Ejercicio 2021:

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

- Ejercicio 2020:

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

Variaciones del perímetro de consolidación

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

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

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

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

- Eliminación de la participación en el epígrafe Inversiones en empresas asociadas por importe neto de 11.549 miles de euros, que se descomponen en 20.179 miles de euros de valor bruto de la participación y un deterioro de 8.630 miles de euros. Adicionalmente, existían plusvalías asignadas a la participación de 351 miles de euros, siendo a nivel consolidado la disminución de la inversión en empresas asociadas de 11.900 miles de euros (Nota 11).

- Incorporación de existencias por importe de 53.609 miles de euros correspondiente a terrenos ubicados en el término municipal del Molar (Madrid), que se encuentran desglosados entre terrenos y solares por importe de 53.064 miles de euros y Anticipos por importe de 545. (Nota 13)

- Reservas por importe de 11.241 miles de euros por la diferencia de consolidación entre el valor de la participación incluyendo la compra realizada y el patrimonio neto de la sociedad. (Nota 16)

- El resultado de -103 miles de euros, reflejado en el cuadro anterior corresponde a la sociedad individual siendo el impacto a nivel consolidado de -33 miles de euros (Nota 23 h)

- Intereses minoritarios por importe de 11.378 miles de euros derivados del cambio de método de consolidación (Nota 17).

- Impuesto diferido de pasivos por importe de 6.247 miles de euros generado por la diferencia entre el valor contable y el valor fiscal de los terrenos recibidos como consecuencia de varias operaciones de fusión realizadas en el ejercicio 2004. (Nota 21)

- Otros pasivos financieros corrientes derivados de préstamos por importe de 14.114 miles de euros, de los cuales 9.408 miles de euros son objeto de eliminación intragrupo al ser un préstamo con Realía Business S.A. , siendo el saldo de 4.706 miles de euros de los que 3.590 miles de euros son el principal de los préstamos y el resto son intereses y otras deudas. (Nota 19)

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

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

h) Fechas de cierre del ejercicio

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

i) Comparación de la información

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

j) Cambios en criterios contables

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

k) Corrección de errores

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

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

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

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

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

4. Normas de valoración

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

a) Activos intangibles

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

e) Arrendamientos

Grupo como arrendatario

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

- Derechos de uso

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

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

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

- *Pasivos por arrendamiento*

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

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

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

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

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

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

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

Grupo como arrendador operativo

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

Permutas de activos

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

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

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

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

f) Existencias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Deudores comerciales

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

h) Anticipos de clientes

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

i) Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

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

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

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

para cobrar flujos de efectivo contractuales.

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

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

Cancelación

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

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

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

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

Deterioro de los activos financieros

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

j) Pasivo financiero y Patrimonio Neto

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

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

Diferencias de conversión

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

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

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

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

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

Acreedores comerciales

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

k) Instrumentos financieros derivados y de cobertura

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

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

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

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

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

Coberturas del valor razonable

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

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

l) Acciones de la Sociedad Dominante

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

m) Provisiones

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

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

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

n) Indemnizaciones por despido

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

ñ) Planes de pensiones y obligaciones similares

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. Desde junio de 2017, el Plan de Pensiones está adscrito a Pensions Caixa 97, F.P., siendo las entidades gestora y depositaria Vida Caixa S.A.U. de Seguros y Reaseguros y Cecabank respectivamente. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones (véase Nota 23.d). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

o) Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

Además de lo anterior:

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

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

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

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

Régimen fiscal en España

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

p) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes al efectivo

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

q) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

r) Costes por intereses

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

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

s) Resultado de explotación

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

t) Estado de flujos de efectivo consolidado

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

siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

u) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

v) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

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

w) Activos y pasivos corrientes

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

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

x) Costes repercutidos a inquilinos

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

y) Ventas de patrimonio inmobiliario

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

5. Normas e interpretaciones contables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Beneficio básico y diluido por acción

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

De acuerdo con ello:

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

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

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

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

Segmentos principales de negocio

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

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

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

Segmentos secundarios – geográficos

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

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

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

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

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

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

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

Información de segmentos principales

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

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

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

Información de segmentos secundarios

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

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

8. Activos intangibles

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

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

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

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

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

9. Inmovilizaciones materiales

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Inmuebles para arrendamiento

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

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

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

Fira, CC Ferial Plaza y CC Leganés Plaza.

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

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

Construcciones en curso y anticipos

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

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

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

Medición del valor razonable y sensibilidad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Ponderada por valor de los activos

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

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

(1) Ponderada por valor de los activos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

Ubicación, grado de ocupación y usos

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

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

(1) Incluye un activo residencial en explotación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Inversiones en empresas asociadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A cierre del ejercicio 2021:

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

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

A cierre del ejercicio 2020:

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

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

12. Negocios de gestión conjunta

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

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

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

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

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

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

13. Existencias

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

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

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

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

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

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

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

Las hipótesis clave consideradas para realizar las valoraciones son:

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

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

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

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

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

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

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

Terrenos y solares y Promociones en curso

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

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

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

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

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

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

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

Anticipos a proveedores

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

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

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

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

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

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

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

Deterioros de existencias

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

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

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

14. Otros activos

14.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

14.2 Activos financieros corrientes y no corrientes

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

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

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

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

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

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

14.3 Otros activos corrientes y no corrientes

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

15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

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

por importe 2.953 y 27.479 miles de euros respectivamente.

16. Patrimonio Neto

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

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

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

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

De acuerdo al hecho relevante comunicado por Fomento de Construcciones y Contratas S.A. con fecha 8 de octubre de 2021, la filial inmobiliaria de FCC, FCyC, S.L.U. ha llegado a un acuerdo con Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. ("CEC") para la adquisición por parte de FCyC, S.L.U. de un porcentaje del 13,11% del capital social de Realía Business, S.A. ("Realía") a CEC por un importe en efectivo de 83,9 millones de euros (equivalente a un precio de 0,78 euros/acción), logrando una participación directa de control en Realía de un 50,1%, lo que supone su consolidación global en el Grupo FCC.

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

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

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

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

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

Prima de emisión

El texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de

emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines. El importe de la prima de emisión asciende a 528.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (528.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

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

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

Otras reservas

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

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

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

Reserva en sociedades consolidadas

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

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

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

Acciones propias

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

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

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

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

17. Intereses minoritarios

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

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

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

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

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

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

18. Provisiones

Provisiones no corrientes

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

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

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

Del concepto de otras provisiones, durante el ejercicio 2021 el Grupo ha dotado y ha revertido por importe de 1.261 y 732 miles de euros respectivamente (853 y 149 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2020). Las dotaciones se corresponden, principalmente, a posibles reclamaciones derivadas de cambios en el planeamiento urbanístico actual o en su tramitación que reduzcan la edificabilidad en algunos ámbitos donde está posicionada la sociedad dominante, registrándolo en el epígrafe de "Variación de provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (690 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) (Nota 23.j). En cuanto a las reversiones por 732 miles de euros son "Excesos de provisiones" registradas como tal en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Provisiones corrientes

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

19. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Préstamos sindicados – Patrimonio en renta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Préstamos bilaterales con entidades de crédito

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

Préstamos bilaterales con empresas del Grupo

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

Préstamos bilaterales con otras entidades

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

Información sobre coberturas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19.1 Cambios en pasivos provenientes de actividades de financiación

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

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

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

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

19.2 Valores razonables de instrumentos financieros

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

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

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

20. Otros pasivos

a) Otros pasivos no corrientes

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

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

b) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

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

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

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

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

c) Periodo medio de pago a proveedores

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Otros pasivos corrientes

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

21. Administraciones públicas y situación fiscal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- El epígrafe “Gastos financieros no deducibles”, recoge los ajustes por la aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 16, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, que supone una limitación general en la deducción de los “gastos financieros netos” y que se convierte en la práctica en una regla de imputación temporal específica, permitiendo la deducción en ejercicios futuros de manera similar a la compensación de las bases imponibles negativas.

En este sentido, los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio. A estos efectos, la norma entiende por “gastos financieros netos” el exceso de gastos financieros respecto de los ingresos derivados de la cesión a terceros de capitales propios devengados en el período impositivo. En todo caso, serán deducibles, sin límite alguno, gastos financieros netos del período impositivo por importe de hasta 1 millón de euros. En el ejercicio 2021 se ha registrado un ajuste negativo de 2.065 miles de euros, (un ajuste positivo de 5.519 miles de euros en el ejercicio 2020).

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

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

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

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

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

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

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

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

El detalle de los Ajustes a la imposición es:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

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

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

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

23. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Ejercicio 2021

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

Ejercicio 2020

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

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

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

b) Otros ingresos de explotación

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

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

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos

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

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

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

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

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

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

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

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

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

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

f) Variación de valor de inversiones inmobiliarias

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

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

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

g) Ingresos y gastos financieros

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

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

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

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

h) Aportación al resultado consolidado

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

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

i) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

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

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

j) Variación de provisiones de tráfico

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

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

24. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25. Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

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

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

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

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

Ejercicio 2021

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

Ejercicio 2020

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

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

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

27. Retribución a los auditores

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

Ejercicio 2021

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

Ejercicio 2020

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

28. Información sobre medioambiente

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

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

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

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

29. Gestión de riesgos

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

Gestión de capital

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

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

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

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

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgos financieros

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de solvencia

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

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

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

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

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

Riesgo de concentración

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

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

créditos y operaciones sindicadas, entre otros.

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

Riesgos de mercado derivado del Covid-19

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

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

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

El Grupo Realía estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla directamente o a través de sus sociedades participadas. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario, reforzada tras la compra del 37,1% de la sociedad Hermanos Revilla, le hace tener una posición destacada; pero debe optimizar la gestión de sus activos para satisfacer las nuevas demandas de sus arrendatarios y las exigencias derivadas del Covid-19 En el área de promociones, se deberá estar atento a la evolución de la demanda, su localización y la tipología de los productos demandados, con objeto de poder adecuar nuestros nuevos proyectos de promociones y analizar su viabilidad y su rentabilidad, sobre todo estando atentos a los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros) , y por último en el desarrollo y explotación de promociones

destinadas al alquiler residencial se debe estar atento a todo el cambio regulatorio y su posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica de negocio, no obstante los actuales desarrollos que tiene en explotación y en desarrollo no deben verse afectados por estos cambios ya que todas ellas son viviendas de VPPB o VPPL.

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

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

Riesgos operativos

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

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

Riesgos en materias de índole legal y fiscal

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

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

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales

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

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

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

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

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

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

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

Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal

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

Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30. Hechos posteriores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

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

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

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

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS

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

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

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

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

3. PERIODO MEDIO DE PAGO PROVEEDORES

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

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

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

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

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

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

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

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

4. MAGNITUDES PRINCIPALES DE 2021

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

ENDEUDAMIENTO

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

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

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

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

:

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

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

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

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

VALORACIÓN DE ACTIVOS

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

Las principales variaciones de los activos residenciales son:

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

NEGOCIO PATRIMONIAL

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

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

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

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

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

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

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

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

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

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

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

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

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

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

DATOS BURSÁTILES

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

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

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

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

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

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

5. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

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

b) La evolución del mercado seguirá dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, pues el Covid-19 ha hecho replantearse a la demanda, donde quiere situarse y en qué tipo de producto.

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

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

e) Consolidación de otros agentes financieros que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.

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

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

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

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

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

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

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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

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

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

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

Riesgos financieros

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de solvencia

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

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

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

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

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

Otros Riesgos: Riesgo de Mercado derivado del Covid-19

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

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

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

b) La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, pues el Covid-19 ha hecho replantearse a la demanda, donde quiere situarse y en qué tipo de producto.

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

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

e) Consolidación de otros agentes financieros que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.

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

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

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

El Grupo Realia estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla directamente o a través de sus sociedades participadas. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario, reforzada tras la compra del 37,1% de la sociedad Hermanos Revilla, le hace tener una posición destacada; pero debe optimizar la gestión de sus activos para satisfacer las nuevas demandas de sus arrendatarios y las exigencias derivadas del Covid-19. En el área de promociones, se deberá estar atento a la evolución de la demanda, su localización y la tipología de los productos demandados, con objeto de poder adecuar nuestros nuevos proyectos de promociones y analizar su viabilidad y su rentabilidad, sobre todo estando atentos a los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros), y por último en el desarrollo y explotación de promociones destinadas al alquiler residencial se debe estar atento a todo el cambio regulatorio y sus posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica de negocio, no obstante los actuales desarrollos que tiene en explotación y en desarrollo no deben verse afectados por estos cambios ya que todas ellas son viviendas de VPPB o VPPL.

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

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

6. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (APMS)

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

EBITDA

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

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

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

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO:

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

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

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

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

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

NET NET ASSET VALUE (NNAV):

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

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

LOAN TO VALUE (LTV):

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

Con origen bancario:

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

Total deuda financiera:

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

GAV (Valor de Liquidación):

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

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

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

7. POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

8. HECHOS POSTERIORES

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

9. INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

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

ANEXO I:

Ejercicio 2021

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

(a) Sociedades pertenecientes al Grupo Planigesa

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

(c) Incluido el resultado del ejercicio 2021.

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

ANEXO I:

Ejercicio 2020

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

(a) Sociedades pertenecientes al Grupo Planigesa

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

(c) Incluido el resultado del ejercicio 2020.

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

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

ANEXO II:

Ejercicio 2021

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

(d) Incluido el resultado de 2021

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

Ejercicio 2020

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

(d) Incluido el resultado de 2020

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

Anexo III: Detalle Comunidad de Bienes.

Ejercicio 2021

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

Ejercicio 2020

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

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2021]

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 y los derechos de voto atribuidos, incluidos, en su caso, los correspondientes a las acciones con voto por lealtad, a la fecha de cierre del ejercicio:

Indique si los estatutos de la sociedad contienen la previsión de voto doble por lealtad:

Sí
 No

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, incluidos los consejeros que tengan una participación significativa:

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	
DON READE EUGENE GRIFFITH	0,00	0,00	0,00	15,00	15,00
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
CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.	0,00	73,33	0,00	0,00	73,33
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	0,00	50,10	0,00	0,00	50,10

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	
SOINMOB INMOBILIARIA ESPAÑOLA, S.A.	23,23	0,00	0,00	0,00	23,23

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.	50,10	0,00	50,10
CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.	F C Y C, S.L.U.	50,10	0,00	50,10
CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.	SOINMOB INMOBILIARIA ESPAÑOLA, S.A.	23,23	0,00	23,23

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

Movimientos más significativos

- El accionista Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ha aumentado su participación indirecta (y total) del 36,98% al 50,10%.
- La antigua participación directa del accionista Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (36,35%), ha pasado a ser indirecta, aumentando esta última del 36,98% al 73,33%.
- Ha entrado un nuevo accionista, Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U., con una participación directa (y total) del 23,23%.

A.3. Detalle, cualquiera que sea el porcentaje, la participación al cierre del ejercicio de los miembros del consejo de administración que sean titulares de derechos de voto atribuidos a acciones de la sociedad o a través de instrumentos financieros, excluidos los consejeros que se hayan identificado en el apartado A.2, anterior:

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 <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DOÑA ALICIA ALCOCER KOPLOWITZ	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
DOÑA ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

% total de derechos de voto titularidad de miembros del consejo de administración	0,15
--	-------------

Los derechos de voto 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.
- Doña Esther Alcocer Koplowitz: 27.154.
- Doña Alicia Alcocer Koplowitz: 18.014.

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					

Detalle el porcentaje total de derechos de voto representados en el consejo:

% total de derechos de voto representados en el consejo de administración	73,48
--	--------------

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
DOÑA ESTHER ALCOECER KOPLOWITZ, FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Societaria	Doña Esther Alcocer Koplowitz es Presidenta del Consejo de Administración del Accionista de referencia Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
DOÑA ALICIA ALCOECER KOPLOWITZ, FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Societaria	Doña Alicia Alcocer Koplowitz es miembro del Consejo de Administración del Accionista de referencia 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 de referencia Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
DOÑA ALICIA ALCOECER KOPLOWITZ, DOÑA ESTHER ALCOECER KOPLOWITZ	Familiar	Son hermanas.

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
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Contractual	Contrato de préstamo.
F C Y C, S.L.U.	Contractual	Diversos contratos de comercialización y gestión integral de promociones inmobiliarias.

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
DOÑA ESTHER ALCOECER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A.	Doña Esther Alcocer Koplowitz es representante persona física del Consejero de Cementos Portland Valderrivas, S.A. EAC Medio Ambiente, S.L.
DOÑA ESTHER ALCOECER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Doña Esther Alcocer es Presidenta de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
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.
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 Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V., empresas del Grupo del Accionista Significativo Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.
DON GERARDO KURI KAUFMANN	CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.	ELEMENTIA MATERIALES, S.A.B. DE C.V.	Don Gerardo Kuri Kaufmann es miembro del Consejo de Administración de Elementia Materiales, 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	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 Frisco, 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	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A.	Don Gerardo Kuri Kaufmann es Consejero Delegado de Cementos Portland Valderrivas, S.A.
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 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.	ELEMENTIA MATERIALES, S.A.B. DE C.V.	Don Juan Rodríguez Torres es miembro del Consejo de Administración de Elementia Materiales, S.A.B. de C.V.
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 Frisco, S.A.B. 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.
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.

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 GERARDO KURI KAUFMANN	CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.	FORTALEZA MATERIALES, S.A.B. DE C.V.	Don Gerardo Kuri Kaufmann es miembro del Consejo de Administración de Fortaleza Materiales, S.A.B. de C.V.
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.	FORTALEZA MATERIALES, S.A.B. DE C.V.	Don Juan Rodríguez Torres es miembro del Consejo de Administración de Fortaleza Materiales, S.A.B. de C.V.
DOÑA ALICIA ALCOCER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Doña Alicia Alcocer Koplowitz es Consejera dominical de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
DOÑA ALICIA ALCOCER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A.	Doña Alicia Alcocer Koplowitz es representante persona física del Consejero de Cementos Portland Valderrivas, S.A. EAC Inversiones Corporativas, S.L.
DON GERARDO KURI KAUFMANN	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	FCC AQUALIA, S.A.	Don Gerardo Kuri Kaufmann es miembro del Consejo de Administración de FCC Aqualia, S.A.
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	FCC AQUALIA, S.A.	Don Juan Rodríguez Torres es miembro del Consejo de Administración de FCC Aqualia, 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	

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:

En cuanto a la facultad para emitir acciones propias, el 27 de junio de 2017, la Junta General de Accionistas, en su sesión Ordinaria, acordó delegar en el Consejo de Administración, por un plazo de cinco (5) años, la facultad de aumentar el capital social hasta un importe máximo de 77.376.954,72.- €, equivalente a la mitad del capital social a la fecha de dicha autorización.

En cuanto a la facultad para recomprar o transmitir, el 2 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas, reunida en sesión Ordinaria, acordó por mayoría autorizar a Realia 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 adquirieran 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.

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	25,40

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 concurran 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
29/06/2021	38,11	7,31	0,00	31,83	77,25
De los que Capital flotante	0,02	7,31	0,00	0,22	7,55

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 Realia 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



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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
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
DOÑA ALICIA ALCOECER KOPLOWITZ		Dominical	CONSEJERO	29/06/2021	29/06/2021	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ESTHER ALCOECER KOPLOWITZ		Dominical	CONSEJERO	29/06/2021	29/06/2021	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 Materiales, S.A.B. de C.V. Presidente del Consejo de Administración de Fortaleza Materiales, 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
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 Ingeniero Civil por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Maestro de Matemáticas, 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, y Presidente de Telesites, S.A.B. de C.V. 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 consejero de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y miembro de su Comisión Ejecutiva, y 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.
DOÑA ALICIA ALCOECER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Es 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., miembro de su Comisión Ejecutiva, y de las Comisiones de Auditoría y Control, de Nombramientos, Retribuciones y Gobierno Corporativo, de la que es Presidenta, y de la Comisión de Estrategia. Igualmente, forma parte del Consejo de la Clínica Cemtro. Es miembro del Comité de Innovación, dependiente de la Secretaría de Estado de Ciencia, Tecnología, e Innovación. Es igualmente miembro del patronato de la Fundación Esther Koplowitz y de la Fundación Valderrivas.
DOÑA ESTHER ALCOECER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Es Licenciada en Derecho y ha cursado el Programa de Alta Dirección de Empresas (PADE) en el IESE de Madrid. 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). Tiene experiencia internacional como Consejera de FCC Environment, filial del área de servicios

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
		medioambientales en Reino Unido de FCC, y de SmVaK Ostrava a.s. (ciclo integral del agua, República Checa), y como miembro del Consejo de Vigilancia de A.S.A Abfall Service AG (infraestructuras, Europa central y del este).

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	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.
DOÑA XIMENA CARAZA CAMPOS	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.

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
Sin datos			

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 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Dominicales	2	2	2	2	33,33	33,33	33,33	28,57
Independientes	1	1	1	2	16,67	16,67	16,67	28,57
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	3	3	3	4	50,00	50,00	50,00	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 37 años del Consejero Delegado, hasta los 83 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 el de 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.

Según el Informe que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones eleva al Consejo de Administración para su evaluación, en relación con la diversidad, cabe destacar que el Consejo de la Sociedad cuenta con el mismo número de hombres y mujeres en su seno. Además, el rango de edades va desde los 37 años de su Consejero Delegado hasta los 83 de su Presidente. En cuanto al perfil profesional de los miembros del órgano de administración, este 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.

Con todo ello, se puede decir que los miembros del Consejo de Administración cuentan con los conocimientos, aptitudes y experiencia necesarios para ejercer las funciones derivadas de su cargo, habiéndose comprometido formalmente a cumplir las obligaciones y deberes inherentes al mismo. Igualmente, el Consejo de Administración, además de reunir las condiciones exigidas por la Ley y los ES, así como las previstas por su propio Reglamento, cumple con el principio de diversidad que, de acuerdo con las reglas de buen gobierno de las sociedades cotizadas, debe presidir su composición.

Por tanto, el Consejo de Administración cumple con las exigencias de composición, cualificación y diversidad establecidas en el RCA y en las normas de buen gobierno de la Sociedad, 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, incluyendo los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, 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

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
	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
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 PRESIDENTE DEL CONSEJO	NO

C.1.11 Detalle los cargos de consejero, administrador o director, o representante de los mismos, que desempeñen los consejeros o representantes de consejeros miembros del consejo de administración de la sociedad en otras entidades, se traten o no de sociedades cotizadas:

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DOÑA ALICIA ALCOCER KOPLOWITZ	DISEÑO ESPECIALIZADO EN ORGANIZACIÓN DE RECURSOS, S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DOÑA ALICIA ALCOCER KOPLOWITZ	ORDENAMIENTOS IBÉRICOS, S.A.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DOÑA ALICIA ALCOCER KOPLOWITZ	DOMINUM DESGA, S.A.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DOÑA ALICIA ALCOCER KOPLOWITZ	EJECUCIÓN ORGANIZACIÓN DE RECURSOS, S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DOÑA ALICIA ALCOCER KOPLOWITZ	SAMEDE INVERSIONES 2010, S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DOÑA ALICIA ALCOCER KOPLOWITZ	NUEVA SAMEDE 2016, S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DOÑA ALICIA ALCOCER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
DOÑA ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ	EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DOÑA ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ	EAC MEDIO AMBIENTE, S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DOÑA ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ	MELILOTO, S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DOÑA ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	PRESIDENTE
DON GERARDO KURI KAUFMANN	ELEMENTIA MATERIALES, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	MINERA FRISCO, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	FORTALEZA MATERIALES, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	TELESITES, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	FCC AQUALIA, S.A.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	FCC AQUALIA, S.A.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	ELEMENTIA MATERIALES, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	MINERA FRISCO, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	FORTALEZA MATERIALES, 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	IMPULSADORA DEL DESARROLLO Y EL EMPLEO EN AMÉRICA LATINA, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
DOÑA XIMENA CARAZA CAMPOS	NILAYA PROPERTIES, S.L.	CONSEJERO

Información adicional:

1º) D. Juan Rodríguez Torres es Representante en las siguientes entidades:

- Calzado Tecnico S.A. de C.V.
- Calzado Rohcal S.A. de C.V.
- Calzado y Componentes S.A. de C.V.
- Inmobiliaria Inro S.A. de C.V.
- Inmobiliaria Calro S.A. de C.V.
- Inmobiliaria Proii S.A. de C.V.

Todos los cargos que ostenta D. Juan Rodríguez Torres identificados en el presente apartado C.1.11, son retribuidos, salvo su cargo como Consejero en FCC Aqualia, S.A.

2º) Todos los cargos que ostenta D. Gerardo Kuri Kufmann identificados en el presente apartado C.1.11, son retribuidos, salvo su cargo como Consejero en FCC Aqualia, S.A.

3º) Dª Esther Alcocer Koplowitz ostenta los siguientes cargos:

Es apoderada mancomunada en las siguientes entidades:

- Diseño Especializado en Organización de Recursos, S.L.
- Ordenamientos Ibéricos, S.A.
- Dominum Desga, S.A.
- Ejecución Organización de Recursos, S.L.
- Samede Inversiones 2010, S.L.
- Nueva Samede 2016, S.L.

Y es miembro del Patronato de la Fundación Esther Koplowitz.

Los únicos cargos retribuidos son los que ostenta Dª Esther Alcocer Koplowitz en Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y en Cementos Portland Valderrivas, S.A.

4º) Dª Alicia Alcocer Koplowitz ostenta los siguientes cargos:

Es apoderada mancomunada en las siguientes entidades:

- EAC Inversiones Corporativas, S.L.
- EAC Medio Ambiente, S.L.
- Meliloto, S.L.

Y es miembro del Patronato de la Fundación Esther Koplowitz y de la Fundación Hispano Judía.

Los únicos cargos retribuidos son los que ostenta Dª Alicia Alcocer Koplowitz en Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y en Cementos Portland Valderrivas, S.A.

Indique, en su caso, las demás actividades retribuidas de los consejeros o representantes de los consejeros, cualquiera que sea su naturaleza, distinta de las señaladas en el cuadro anterior.

Identificación del consejero o representante	Demás actividades retribuidas
DOÑA XIMENA CARAZA CAMPOS	Directora General de la Fundación Casa de México en España.
DON ELÍAS FERERES CASTIEL	Asesoría en Proyectos internacionales (Universidad de Córdoba).

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)	675
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos no consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros antiguos por sistemas de ahorro a largo plazo (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)	712
---	-----

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 2021 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.

En relación con la diversidad, cabe destacar que el Consejo de la Sociedad cuenta con el mismo número de hombres y mujeres en su seno. Además, el rango de edades va desde los 37 años de su Consejero Delegado hasta los 83 de su Presidente. En cuanto al perfil profesional de los miembros del órgano de administración, este 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.

Con todo ello, se puede decir que los miembros del Consejo de Administración cuentan con los conocimientos, aptitudes y experiencia necesarios para ejercer las funciones derivadas de su cargo, habiéndose comprometido formalmente a cumplir las obligaciones y deberes inherentes al mismo. Igualmente, el Consejo de Administración, además de reunir las condiciones exigidas por la Ley y los ES, así como las previstas por su propio Reglamento, cumple con el principio de diversidad que, de acuerdo con las reglas de buen gobierno de las sociedades cotizadas, debe presidir su composición.

Por tanto, el Consejo de Administración cumple con las exigencias de composición, cualificación y diversidad establecidas en el RCA y en las normas de buen gobierno de la Sociedad, 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 2021 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.

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 consultor externo transgrede el principio de economicidad que debe imperar en la gestión de dichos recursos.

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	5
Número de reuniones de COMISIÓN EJECUTIVA	3

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

El Consejo de Administración, además de las reuniones celebradas, ha adoptado acuerdos por el procedimiento de "por escrito y sin sesión" en dos ocasiones, los días 13 y 20 de diciembre de 2021. Asimismo, el Comité de Auditoría y Control, además de las reuniones celebradas, ha adoptado acuerdos por el procedimiento de "por escrito y sin sesión" en una ocasión, el día 15 de diciembre de 2021.

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	97,92
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	7
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	97,92

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 44° 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	8	12
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	2,81	6,72	9,53

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	5	5
	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 %)	22,73	22,73

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 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, 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
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	VOCAL	Dominical
DOÑA XIMENA CARAZA CAMPOS	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA ALICIA ALCOCER KOPLOWITZ	VOCAL	Dominical
DOÑA ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ	VOCAL	Dominical

% 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 cinco (5) ocasiones a lo largo del ejercicio 2021, en los meses de enero, febrero, abril, mayo y diciembre. 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 2021, la Comisión evaluó su propio funcionamiento durante el ejercicio 2020, 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 2021, 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.- Elaboración del Informe para la evaluación del Consejo de Administración.

En la primera sesión de la Comisión se elaboró, igualmente, el informe del que partió el Consejo de Administración para su propia autoevaluación, de acuerdo con la Recomendación 36 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas.

4.- Verificación de los Informes Anuales.

En febrero de 2021, 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 2020, que fueron aprobados por el Consejo de Administración en su sesión de febrero de 2021.

5.- Revisión de la masa salarial.

En abril de 2021, la Comisión aprobó proponer al Consejo de Administración la revisión de la masa salarial de la Compañía para el ejercicio 2021.

6.- Nombramiento de nuevos miembros del Consejo de Administración.

Con motivo de la inminente caducidad de los cargos de las Consejeras EAC Inversiones Corporativas, S.L. y Meliloto, S.L., y dada la nueva prohibición de reelegir a personas jurídicas como miembros del consejo de administración en las sociedades cotizadas, en mayo de 2021 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones emitió sendos informes para proponer a la representante persona física de cada una de las anteriores sociedades, como nuevas consejeras para ocupar las vacantes dejadas por sus, hasta entonces, representadas, con motivo de la caducidad de ambos mandatos.

Las propuestas de nombramiento a la Junta General fueron aprobadas en la sesión Ordinaria de dicho Órgano celebrada el 29 de junio de 2021.

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

En diciembre de 2021 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 comprobó que no habían variado las circunstancias de ningún Consejero, por lo que todos ellos mantenían su carácter.

COMISIÓN EJECUTIVA

Nombre	Cargo	Categoría
DON GERARDO KURI KAUFMANN	VOCAL	Ejecutivo
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	PRESIDENTE	Dominical
DOÑA ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ	VOCAL	Dominical
DOÑA ALICIA ALCOCER KOPLOWITZ	VOCAL	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 tres (3) reuniones durante el año 2021, en los meses de enero, mayo y octubre. Las actuaciones que ha llevado a cabo han sido las siguientes:

1.- Autoevaluación. En la primera sesión del ejercicio 2021, la Comisión evaluó su propio funcionamiento durante el ejercicio 2020, 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, al igual que en anteriores ejercicios, si bien durante el ejercicio 2021 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 periodo 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 ELÍAS FERERES CASTIEL
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 2021		Ejercicio 2020		Ejercicio 2019		Ejercicio 2018	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	3	60,00	3	60,00	3	60,00	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	1	33,33	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 22 de febrero de 2022 el Consejo evaluó el funcionamiento de la Comisión Ejecutiva durante el ejercicio 2021, a partir del Informe que dicha Comisión le había elevado.

Conclusiones: Durante el ejercicio 2021 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). El artículo 27º de los ES fue modificado por la Junta General de fecha 29 de junio de 2021 a fin de adaptar su contenido a la nueva redacción del artículo 529. quaterdecies LSC.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 41.6º del RCA, el 22 de febrero de 2022 el Consejo evaluó el funcionamiento del Comité de Auditoría y Control durante el ejercicio 2021, 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 22 de febrero de 2022 el Consejo evaluó el funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones durante el ejercicio 2021, a partir del Informe que dicha Comisión le había elevado.

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 INTRAGRUPPO

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo, indicando los criterios y reglas generales internas de la entidad que regulen las obligaciones de abstención de los consejero o accionistas afectados y detallando los procedimientos internos de información y control periódico establecidos por la sociedad en relación con aquellas operaciones vinculadas cuya aprobación haya sido delegada por el consejo de administración.

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 de manera individualizada aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o sus entidades dependientes y los accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	% Participación	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
(1)	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	50,10	REALIA BUSINESS, S.A.	120.000	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	Don Juan Rodríguez Torres	NO
(2)	F C Y C, S.L.U.	50,10	REALIA BUSINESS, S.A.	2.722	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	Don Juan Rodríguez Torres	NO

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación
(1)	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Contractual	Contrato de préstamo.

Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación
(2) F C Y C, S.L.U.	Contractual	Servicios de comercialización y gestión integral de promociones inmobiliarias.

En las operaciones identificadas, además del Consejero Don Juan Rodríguez Torres, se abstuvieron de votar los siguientes Consejeros:

- Don Gerardo Kuri Kaufmann.
- Doña Esther Alcocer Koplowitz.
- Doña Alicia Alcocer Koplowitz.

D.3. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con los administradores o directivos de la sociedad, incluyendo aquellas operaciones realizadas con entidades que el administrador o directivo controle o controle conjuntamente, e indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Vínculo	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
Sin datos						

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Naturaleza de la operación y otra información necesaria para su evaluación
Sin datos	

D.4. Informe de manera individualizada de las operaciones intragrupo significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad con su sociedad dominante o con otras entidades pertenecientes al grupo de la dominante, incluyendo las propias entidades dependientes de la sociedad cotizada, excepto que ninguna otra parte vinculada de la sociedad cotizada tenga intereses en dichas entidades dependientes o éstas se encuentren íntegramente participadas, directa o indirectamente, por la cotizada.

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 y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
FCC CONSTRUCCIÓN, S.A.	Contrato de ejecución de obras de edificación.	12.140
FCC INDUSTRIAL E INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS, S.A.	Servicios de mantenimiento de edificios.	1.069
FCC MEDIO AMBIENTE, S.L.	Servicios de limpieza de inmuebles.	162
FEDEMES, S.L.	Arrendamiento de inmuebles.	231
SERVICIOS ESPECIALES DE LIMPIEZA, S.L.	Servicios de limpieza de inmuebles.	663

Se han considerado operaciones significativas aquellas firmadas con una misma sociedad/entidad que, en conjunto, tienen un importe superior a 150 miles de euros.

D.5. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con otras partes vinculadas que lo sean de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas por la UE, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
Sin datos		

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, accionistas significativos u otras partes vinculadas.

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 Realia 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 financieros y no financieros de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal.

El Grupo Realía 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 con el objetivo de que funcione de una forma integral y continua.

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 de Relación con Socios". Finalmente se aprobó por el Consejo de Administración 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. Paralelamente, 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 comisión de delito penal en el seno de la empresa, del que pudiera derivarse responsabilidad penal para esta. Los responsables de los procesos y controles realizan una "autoevaluación" del Modelo con carácter semestral. Asimismo, el Modelo se revisa anualmente por el responsable del departamento de Auditoría Interna, cuyo informe se eleva al Comité de Auditoría y Control (órgano de cumplimiento).

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos financieros y no financieros, 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 (incluyendo los de carácter fiscal y penal) supervisado por parte del Comité de Auditoría y Control, según determina el artículo 44º del RCA.

E.3. Señale los principales riesgos, financieros y no financieros, 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 del Grupo Realía Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago.

Actualmente, tras el acuerdo alcanzado con el deudor por venta de suelo que la Sociedad tenía en 2020 por importe de 8.188 miles de euros y que la Compañía tenía deteriorado en su totalidad, no hay créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios, el riesgo se incrementó en 2020 por la incertidumbre del Covid-19; durante el ejercicio 2021, el Grupo ha continuado apoyando a los arrendatarios, pero en menor medida que el ejercicio anterior. En algunos casos, las restricciones para el desarrollo de actividad, sobre todo comercial, ha hecho que sea necesario continuar con ayudas a los clientes o conceder moratorias en los pagos. Respeto a las ayudas a los arrendatarios, otorgadas por todas las sociedades del grupo, han ascendido a 1,3 millones de euros (3,4 millones de euros en 2020); todas estas ayudas han sido soportadas con cargo a resultados de los ejercicios 2021 y 2020. Adicionalmente, en las sociedades puestas en equivalencia las ayudas otorgadas han ascendido a 0,2 millones de euros (0,9 millones en 2020). Por lo que respecta a las moratorias, estas se encuentran recogidas en el epígrafe de clientes de la Memoria, y han ascendido a 0,9 millones de euros una vez deducidos los riesgos de cobro estimados (0,9 millones de euros en 2020) y se irán cobrando en función de los acuerdos firmados con los clientes.

El saldo de clientes impagados ha disminuido respecto de 2020, ejercicio en el cual se incrementó de manera significativa, consecuencia del impacto de la COVID 19, pasando a ser de 0,3 millones de euros al cierre de 2021 deducido un deterioro de 1,1 millones de euros, frente a 0,5 millones de euros en 2020 deducido un deterioro de 1,2 millones de euros.

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

b) Riesgo de tipo de interés.-

El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 4 de las 5 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realía patrimonio por importe de 465.189 millones de euros. El importe total cubierto es del 77% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2021 ascendía a 356.524 miles de euros (a 2020 ascendía a 370.979 miles de euros), y el vencimiento es el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

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

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

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

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

[El 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 Realía diseña su plan de negocio de acuerdo con 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 Realía. 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 de denuncias interno o Canal Ético- cualquier indicio o sospecha de operaciones que impliquen la comisión de un delito.

E.5. Indique qué riesgos, financieros y no financieros, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Riesgos de crédito.

Si bien el saldo de clientes impagados es mayor que antes de la pandemia por Covid-19, en el ejercicio 2021 dicho saldo se ha reducido respecto del ejercicio 2020, pasando de ser de 1,7 millones de euros en el ejercicio anterior, a 1,4 millones de euros en 2021.

Riesgos de mercado.

En la parte de negocio relativa al alquiler de locales y centros comerciales, se ha producido una reducción de los ingresos -aunque menos acusada que la producida en el ejercicio 2020- debido a las restricciones aplicadas en las diferentes Comunidades Autónomas como consecuencia de la Covid-19, a la bajada del consumo y al e-commerce. También, aunque de manera muy puntual, se han producido impagos de los alquileres y se han tenido que conceder bonificaciones y otras ayudas de flexibilización para facilitar el pago de las rentas.

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, incluidos los fiscales, y 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. Posteriormente se han realizado varias reestructuraciones en el organigrama del Grupo; siempre diseñadas desde el Consejo de Administración a través del consejero Delegado.

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" y el "Departamento de Auditoría Interna" también dependen 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 socioeconómico 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 y si permite realizar comunicaciones anónimas respetando los derechos del denunciante y del denunciado.**

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 Realía 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 Realía. 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 Realía 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 Realía.

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 Realía 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 64,5 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, y protección de datos personales. 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 Realía 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. Desde el año 2020, motivado por la situación de incertidumbre que provocó la pandemia del COVID-19, se hacen al menos dos evaluaciones de los riesgos (inicial a mitad de ejercicio).

- **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 Realía 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 2021 se han realizado dos actualizaciones: la inicial y una revisión a mitad de ejercicio (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 (de acuerdo con la estructura de aprobaciones -mayorías- definidas en los estatutos de las sociedades participadas).

En la actualidad no hay estructuras complejas en el Grupo Realía. 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 Realía acordó la implantación de una función de Cumplimiento Normativo en el Grupo que incluya el cumplimiento en materia penal. De esta manera, Realía 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 Anticorrupción" 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 actualizándose 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. Los responsables de los procesos y controles realizan una "autoevaluación" del Modelo dos veces al año.

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 informar 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 las actividades de control implementadas para mitigarlos. Dichas matrices incorporan información sobre la naturaleza de cada control (manual/automático, preventivo/detectivo...), y descripción del departamento o puesto responsable de su funcionamiento y aplicación, adjuntando una mención específica al riesgo de fraude cuando así corresponda.

En el ejercicio 2021 se han incorporado los procesos asociados a la actividad de promoción para alquiler residencial ("build to rent"), segmento de nuevo desarrollo. Se han creado las narrativas, flujogramas y matrices de controles, así como mapas de riesgos propias para estos procesos:

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 otros procesos 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, direcciones y/o departamentos son, en las distintas narrativas, los responsables del cumplimiento de los procedimientos 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 Realía, 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 Realía 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 Realía (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 dependen de la Dirección de Administración y Finanzas, y 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 (servicios centrales). 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.

Actualmente las políticas contables, su difusión, así como los procesos en la elaboración de la información financiera están centralizados en el Departamento de Administración y Finanzas (servicios centrales).

Existe una comunicación directa y continuada con el auditor externo en relación con cambios en la normativa en materia contable de aplicación, y su potencial impacto en la compañía, así como la resolución de dudas sobre la interpretación de estas, que permite anticiparse a los potenciales problemas que pudieran surgir de la no actualización.

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 con la definición del perímetro de consolidación.

Los procesos relacionados con la elaboración de la información financiera están centralizados en el Departamento de Administración y Finanzas (servicios centrales).

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, existencia de limitaciones en el alcance -si fuera el caso, debilidades de control detectadas, recomendaciones y planes de acción propuestos.

Con respecto al alcance de la evaluación del SCIIF, a lo largo del ejercicio 2021, 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. Cabe destacar que en este año se han creado las narrativas, flujogramas, y matrices de controles y riesgos de los procesos identificados asociados a la actividad de promoción para alquiler ("built to rent"), segmento de negocio de nueva creación en la compañía. Posteriormente se realizó una evaluación de la eficacia operativa de los controles asociados a estas actividades.

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 2021 se ha reunido en ocho ocasiones -una de ellas por escrito y sin sesión-, tanto de manera telemática -debido a la pandemia del COVID-19- como presencial) 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 el 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)", y en el "Código de Buen Gobierno" (revisado en junio de 2020) . 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 2021 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, limitaciones al alcance - si existiesen-, 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 2021 el Comité de Auditoría y Control 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.

Tanto las narrativas, flujogramas, como las matrices de riesgos y controles de los procesos identificados en el marco del SCIIF se comparten con el auditor externo. Se mantienen entrevistas entre el Responsable del Departamento de Auditoría Interna y el equipo del auditor externo en las que se pone de manifiesto las áreas analizadas y los resultados obtenidos en la revisión de la eficacia operativa de los controles.

Por otro lado, 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 apartado "otra información relevante - operaciones vinculadas" y mediante el 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.

Respecto de la difusión de la información privilegiada, por una cuestión de economía de medios, la política de la compañía es proporcionar únicamente aquella información que sea necesaria conocer por los Mercados e inversores, y utilizar para ello los canales institucionales, la web de la CNMV y la web corporativa. De esta manera se salvaguarda la igualdad de trato de todos los grupos de interés a la que se refiere el párrafo anterior.

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 2021, 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 la página web de la CNMV, en su apartado "Otra información relevante - operaciones vinculadas", a través de las cuentas anuales, y por el 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 [X] 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 [X] 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 [X] Cumple parcialmente [] Explique []

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 [X]

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 [X] 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 concurra 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 [X] 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 []

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 [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

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 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 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

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 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

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 consultor 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, transgiriéndose 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 []

Explicar []

- 1) El mecanismo de comunicación interno de irregularidades está diseñado para ser utilizado solo por los empleados de la compañía, no por personas ajenas a la misma. Ello es así porque lo contrario reportaría escasos beneficios en comparación con los graves perjuicios que podrían derivarse de un mal uso de dicha herramienta.
- 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 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

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 Explique

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 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 2021 no ha habido remuneración 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 el contenido del subapartado 6º del artículo 540.4.c de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que Realía 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:

[22/02/2022]

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 2021, en los meses de enero, febrero, abril, mayo, julio, octubre 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 2021, el Comité evaluó su propio funcionamiento durante el ejercicio 2020, 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 2021 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 las reuniones de febrero y julio de 2021, 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 2020, y a la revisión limitada semestral

de junio de 2021, 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 (si bien, la del tercer trimestre de 2021 ya no era obligatoria) y de la información financiera correspondiente al primer semestre del ejercicio 2021, antes de su difusión a los mercados.

En sus sesiones de abril y octubre de 2021, 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 2020, el Comité, en su sesión de febrero de 2021, 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 2021, informó favorablemente al Consejo de la información financiera correspondiente al primer semestre de 2021 (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 2021, 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 2020, 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 cuatro 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;
- una respuesta ante los riesgos identificados, supervisada por el Comité de Auditoría y Control; y

- una revisión continua del sistema, supervisada con 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 2021, el Comité elaboró un Informe sobre las operaciones vinculadas celebradas durante el ejercicio 2020. Asimismo, a lo largo de 2021 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 2021 el Comité de Auditoría y Control (i) ha analizado la actualización del Manual de PBC que se ha 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 distribuida 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 2021, 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 octubre, el Comité de Auditoría y Control acordó proponer al Consejo la actualización del Manual de Prevención Penal del Grupo.

Además, en este ejercicio se ha continuado analizando 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.

El Grupo Realia Business se ha apalancado financieramente, mediante un préstamo de 120 millones de euros concedido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. con la finalidad

de financiar parcialmente la compra del 37,11% de las acciones de la sociedad Hermanso Revilla, S.A.

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

Asimismo, al cierre de 2021 Realía Business presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 259.569 miles de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo 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 154 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 111 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 43 millones de euros que, junto con la actual posición de tesorería del Grupo, por importe de 52 millones de euros, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses mas amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados a arrendamiento, así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

d) Riesgo de tipo de cambio.-

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

e) Riesgo de solvencia.-

A 31 de diciembre de 2021 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros, más la valoración de los derivados del Grupo Realía Business ascendía a 575.327 miles de euros.

f) Riesgo de concentración.-

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

- Fuentes de financiación: El Grupo Realía Business obtiene financiación principalmente de 8 Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de un préstamo sindicado. En diciembre de 2021 y debido a la premura de tiempos para cerrar la operación, obtuvo apoyos financieros del Grupo FCC para financiar parcialmente la compra del 37,11% de la sociedad Hermanos Revilla.

- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realia Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.

- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realia Business, préstamos, créditos y operaciones sindicadas, entre otros.

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

2. Riesgos de mercado.-

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

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

- a) Mantenimiento de la demanda de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha e iniciar nuevos proyectos. No obstante, existe un riesgo elevado por la crisis de “las materias primas” y del “mercado laboral de la construcción”, que de seguir manteniéndose, implicará un importante incremento en los costes de producción, con su correspondiente repercusión en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales.
- b) La evolución del mercado es dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, pues el Covid-19 ha hecho replantearse a la demanda, dónde quiere situarse y en qué tipo de producto.
- c) Endurecimiento, hasta casi la desaparición de la financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del promotor.
- d) Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- e) Consolidación de otros agentes financieros que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.

- f) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las rentas tienden a la baja debido a varios factores: (i) mayor parque de vivienda en alquiler con nuevos proyectos BTR y nuevas políticas de desarrollo en vivienda social en alquiler; y (ii) aparición de normas regulatorias encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler.

- g) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) la incidencia 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 de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El impacto es diferente según hablemos de oficinas o locales y centros comerciales: (i) las rentas se mantendrán en oficinas y con ligera tendencia a la baja en centros comerciales y locales muy ligadas a las expectativas de recuperación del consumo; (ii) los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia a la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, e-commerce...); y (iii) aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporará en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares). Toda esta problemática descrita hará que los arrendadores tengan que introducir nuevas técnicas de gestión de los activos y en alguno de los casos adecuar los mismos a las nuevas demandas de espacio y necesidades de los arrendatarios.

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

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

Realia continúa con todos sus proyectos en curso, con el objetivo de finalizarlos y entregarlos en los próximos ejercicios (2022-2024) y sigue trabajando en nuevos proyectos a comercializar, siempre pendiente de cómo evolucione la demanda de la zona donde se ubican y por ende del impacto que pueda haber en los precios de venta y en los costes de ejecución.

En el área patrimonial es donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada. Pero debe optimizar la gestión de sus activos para satisfacer las nuevas demandas de sus arrendatarios y las exigencias derivadas de la Covid-19. El impacto del Covid-19 se ha reducido en 2021 frente al ejercicio anterior, pero sobre todo en sector del retail ha continuado con una política de medidas de apoyos a los comerciantes concediendo bonificaciones y ayudas de flexibilización para hacer frente al pago de las rentas, pero de forma muy puntual y

dependiendo del impacto que las medidas que la Comunidad Autónoma donde se ubican, haya dictado para el ejercicio de sus actividades. Adicionalmente, la demanda de espacios se ha visto afectada por el teletrabajo y comercio electrónico.

Por último, en el desarrollo y explotación de promociones destinadas al alquiler residencial se debe estar atento a todo el cambio regulatorio y sus posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica de negocio, no obstante, los actuales desarrollos que tiene en explotación y en desarrollo no deben verse afectados por estos cambios ya que todas ellas son viviendas de VPPB o VPPL.

Dada la sólida estructura financiera del Grupo y su nivel de LTV, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socioeconómica 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.

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 y la “crisis de suministro de materiales” pueden acelerarse, sin que puedan repercutirse a los compradores finales y como retrasos en los proyectos que puedan obligar a pagar penalizaciones a los compradores de viviendas o a soportar unos costes de financiación superiores.

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

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, adopta las medidas precisas al respecto.

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

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.-

Dada la actividad de la Sociedad, se pueden emprender acciones judiciales contra ella en relación con los productos entregados, incluso por responsabilidades derivadas de actuaciones

de terceros contratados por Realía (arquitectos, ingenieros, contratistas y subcontratistas de la construcción).

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

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

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

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 2021 la Sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la Ley, de la que, una vez más, se desprende la inexistencia

de riesgos significativos para la Compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

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 2021 la Sociedad se ha sometió a la auditoría bienal por experto independiente que establece la Norma, habiendo sido el resultado de la misma muy satisfactorio.

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

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

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

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

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

El Manual de Prevención Penal, aprobado al inicio de 2020 y revisado en el tercer trimestre de 2021, define el diseño, la estructura y pautas de funcionamiento del Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal del Grupo, y detalla y regula sus órganos y procedimientos. Además, 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.