

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado
Correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Miles de euros)

ACTIVO	31/12/2018	31/12/2017		31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO (Nota 16):		
Activos intangibles (Nota 8)	55	45	Capital social	196.864	154.754
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	3.047	4.755	Prima de emisión	528.492	421.463
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	1.422.334	1.383.076	Reservas	232.696	202.221
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	49.566	48.498	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(1.566)	(675)
Activos financieros no corrientes (Nota 14.2)	939	13.873	Ajustes por valoración	883	(1.892)
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	119.190	122.151	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	40.159	30.461
Otros activos no corrientes (Nota 14.3)	9.437	9.116	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	997.528	806.332
Total activo no corriente	1.604.568	1.581.514	Intereses minoritarios (Nota 17)	235.978	237.922
			Total Patrimonio Neto	1.233.506	1.044.254
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Provisiones no corrientes (Nota 18)	4.316	6.298
			Pasivos financieros no corrientes:		
			Deudas con entidades de crédito (Nota 19)	586.547	584.444
			Derivados (Nota 19)	3.466	847
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	164.856	155.200
			Otros pasivos no corrientes (Nota 20.a)	15.682	16.108
			Total pasivo no corriente	774.867	762.897
			PASIVO CORRIENTE		
ACTIVO CORRIENTE			Provisiones corrientes (Nota 18)	3.259	3.421
Existencias (Nota 13)	318.190	295.855	Pasivos financieros corrientes:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14.1)			Deudas con entidades de crédito (Nota 19)	23.327	174.968
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.379	7.096	Derivados (Nota 19)	2.613	2.769
Otros deudores	3.451	3.419	Otros pasivos financieros corrientes (Nota 19)	2.011	2.635
Activos por impuesto corriente (Nota 21)	3.711	3.485	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20.b)		
Otros activos financieros corrientes (Nota 14.2)	36.647	33.350	Proveedores	8.370	7.170
Otros activos corrientes (Nota 14.3)	4.749	4.356	Otros acreedores	14.768	14.646
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	87.498	85.075	Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	584	595
Total activo corriente	459.625	432.636	Otros pasivos corrientes (Nota 20.d)	888	795
			Total pasivo corriente	55.820	206.999
TOTAL ACTIVO	2.064.193	2.014.150	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.064.193	2.014.150

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 2018.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2018

(Miles de euros)

	2018	2017
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23.a)	76.249	83.492
Otros ingresos de explotación (Nota 23.b)	17.635	17.216
Variación de existencias de productos terminados o en curso (Nota 13)	10.706	(17.149)
Aprovisionamientos (Nota 23.c)	(24.153)	(554)
Gastos de personal (Nota 23.d)	(6.641)	(6.673)
Otros gastos de explotación (Nota 23.c)	(28.524)	(31.509)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 23.j)	5.917	1.076
Dotación a la amortización (Notas 8 y 9)	(313)	(314)
Resultados por enajenación de inmovilizado (Notas 8 y 9)	(27)	4
Otros resultados	(1)	33
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	50.848	45.622
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Notas 4.y, 10 y 23.f)	28.930	20.559
Ingresos financieros (Nota 23.g)	7.329	558
Gastos financieros (Nota 23.g)	(17.680)	(14.797)
Gastos financieros capitalizados	17	-
Var.del valor razonable de instrum.financ.no ctes.	519	(1.974)
Diferencias de cambio	2	24
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 23.g y 23.i)	26	-
RESULTADO FINANCIERO	(9.787)	(16.189)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11 y 23.e)	2.547	4.751
Pérdidas por deterioro	(7)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	72.531	54.743
Impuestos sobre beneficios (Nota 21)	(17.575)	(11.403)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	54.956	43.340
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	54.956	43.340
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 23.h)	40.159	30.461
Intereses minoritarios (Nota 17)	14.797	12.879
Beneficio por acción:		
De operaciones continuadas €/acc		
Básico	0,062	0,047
Diluido	0,062	0,047

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 2018.

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

(Miles de euros)

	31/12/2018	31/12/2017
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	54.956	43.340
OTRO RESULTADO GLOBAL		
<i>Otro resultado global que podrá ser reclasificado a cuenta de pérdidas y ganancias en ejercicios posteriores:</i>		
Por coberturas de flujos de efectivo (*)	(3.007)	(1.139)
Diferencias de conversión	(37)	(69)
Efecto impositivo	752	285
	(2.292)	(923)
<i>Otro resultado global que no se reclasificará a la cuenta de pérdidas y ganancias en periodos posteriores (neto de impuestos):</i>		
Revalorizaciones de activos	6.723	-
Efecto impositivo	(1.656)	-
	5.067	
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	57.731	42.417
a) Atribuidos a la entidad dominante	42.934	29.538
b) Atribuidos a intereses minoritarios	14.797	12.879

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 2018.

(*) Este movimiento representa tanto la variación por el cambio de valor como las liquidaciones que han afectado al resultado del ejercicio.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

_(Miles de euros)

	Miles de euros											
	Capital social (Nota 16)	Prima de emisión (Nota 16)	Reservas de la sociedad dominante (Nota 16)	Valores propios (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 16)	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2016	154.754	421.463	(209.294)	(675)	295.942	-	(969)	-	115.696	776.917	231.819	1.008.736
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	(854)	(69)	-	30.461	29.538	12.879	42.417
Distribución del resultado 2016:												
A reservas	-	-	62.570	-	53.126	-	-	-	(115.696)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(700)	(700)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.075)	(6.075)
Aplicaciones y reducciones de capital	-	-	(121)	-	-	-	-	-	-	(121)	-	(121)
Otros movimientos	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	(2)	(1)	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	154.754	421.463	(146.845)	(675)	349.066	(854)	(1.038)	-	30.461	806.332	237.922	1.044.254
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	(2.255)	(37)	5.067	40.159	42.934	14.797	57.731
Distribución del resultado 2017:												
A reservas	-	-	3.160	-	27.301	-	-	-	(30.461)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(288)	(288)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.082)	(5.082)
Aplicaciones y reducciones de capital	42.110	107.029	(7)	-	-	-	-	-	-	149.132	-	149.132
Operaciones con valores propios	-	-	-	(891)	-	-	-	-	-	(891)	-	(891)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.371)	(11.371)
Otros movimientos	-	-	-	-	21	-	-	-	-	21	-	21
Saldos al 31 de diciembre de 2018	196.864	528.492	(143.692)	(1.566)	376.388	(3.109)	(1.075)	5.067	40.159	997.528	235.978	1.233.506

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 2018.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

(Miles de euros)

	31/12/2018	31/12/2017
Resultados antes de impuestos	72.531	54.743
Ajustes del resultado	(27.343)	(12.479)
a) Amortización del inmovilizado (Notas 8 y 9)	313	314
b) Otros ajustes del resultado	(27.656)	(12.793)
1. Correcciones valorativas por deterioro	(33.118)	(23.495)
2. Variación de provisiones	(1.944)	(701)
3. Ingresos financieros	(7.329)	(558)
4. Gastos financieros	17.680	14.797
5. Resultados entidades método de la participación	(2.547)	(4.751)
6. Otros	(398)	1.915
Cambios en el capital corriente	(15.624)	22.777
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes (Notas 13 y 14.1)	(17.045)	21.825
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 20)	1.421	952
c) Otros activos y pasivos no corrientes		
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(4.556)	(4.689)
a) Cobro de dividendos	1.481	1.472
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(6.097)	(6.131)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	60	(30)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	25.008	60.352
Pago por inversiones:	(3.681)	(3.569)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	(2.307)	(3.393)
c) Otros activos financieros	(1.374)	(176)
Cobros por desinversiones:	365	39.151
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	(115)	-
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	372	38.914
c) Otros activos financieros	108	237
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	6.213	27
a) Cobros de intereses	2.679	531
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	3.534	(504)
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	2.897	35.609
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	148.240	(121)
a) Emisión (Nota 16)	149.132	(121)
c) Adquisición (Nota 16)	(892)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(151.148)	(95.865)
a) Emisión	18.045	619.562
b) Devolución y amortización	(169.193)	(715.427)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(6.829)	(6.529)
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(15.740)	(9.506)
a) Pagos de intereses	(15.099)	(9.735)
b) Otros cobros/pagos por operaciones de financiación	(641)	229
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(25.477)	(112.021)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	(5)	5
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	2.423	(16.055)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	85.075	101.130
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	87.498	85.075

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 2018.

Estados Financieros Consolidados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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. Al cierre del ejercicio 2018, dichas actividades se desarrollan en España, Portugal, Polonia 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 el Avenida Camino de Santiago Nº40, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima y cambió su denominación a Realia Business S.A. con fecha 16 de junio de 2000. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Mantenimiento Integral, S.L. y Planigesa, S.A.

Posteriormente, en los años 2001 y 2005, Realia Business aprobó dos proyectos de fusión por absorción con sociedades participadas al 100% directa o indirectamente. La información exigida legalmente en relación con estas operaciones de fusión se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio en que se produjeron.

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." Sociedad Unipersonal, 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 las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business (en adelante Grupo Realia) del ejercicio 2018, 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 25 de febrero de 2019.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas 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 2018 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 las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2018 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 las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2017, formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 27 de junio de 2018. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2018, 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 dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Moneda de valoración

Las presentes cuentas anuales 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 estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018 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 2018 (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 2018 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) 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 el ejercicio 2018 y 2017 el Grupo ha desarrollado negocios de gestión conjunta mediante la participación en comunidades 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 resultados 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.

e) 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.

f) 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 2018 y 2017 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se ha producido ninguna entrada al perímetro de consolidación del Grupo Realía.

Salidas del perímetro de consolidación

- Ejercicio 2018:

Con fecha 29 de mayo se produce la salida del perímetro de la sociedad "Desarrollo Urbanístico de Sevilla Este, S.L. (en liquidación)", al ser declarada en concurso de acreedores y nombrarse un administrador judicial; dicha participación se consolidaba en el Grupo mediante el método de la participación y la salida del perímetro no tuvo impacto en el patrimonio al estar totalmente provisionada. A cierre del ejercicio no se ha llevado a cabo la liquidación de dicha sociedad.

Con fecha 28 de junio de 2018 la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad "Retingle, S.L." acuerda reducir el capital social con la finalidad de la restitución de sus aportaciones al socio Realía Business, S.A., lo que se lleva a efecto mediante la amortización de las participaciones sociales de las que es titular. Dicha restitución se lleva a efecto con la compensación parcial del crédito que Retingle ostenta contra Realía Business. De esta forma la sociedad Retingle, S.L. sale del perímetro del Grupo Realía. Dicha participación se consolidaba en el Grupo mediante el método de integración global.

- Ejercicio 2017:

Durante el ejercicio 2017, no se han producido salidas del perímetro de consolidación.

g) 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.

h) Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2017 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Las nuevas normas contables (NIIF9 y NIF 15) que han entrado en vigor el 1 de enero de 2018 no han tenido impacto en la comparación de la información (ver Nota 5).

i) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

j) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2018 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	2018
Reserva Legal	511
Resultados negativos de ejercicios anteriores	4.599
Total	5.110

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante no ha realizado distribución de dividendos a cuenta.

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realía correspondientes al ejercicio 2018 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:

	Coefficientes 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 resultados 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.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2018, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.422.334 miles de euros (1.383.076 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

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

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos que están adquiriendo en el estado de situación consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales de uso propio.

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" y se valoran a su valor razonable tal como se describe en la nota 4.c). Los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de resultados.

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 en su valor de realización, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspaasa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. 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 2018, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

En este sentido, las valoraciones realizadas por expertos independientes han sido realizadas conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA 564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate). No obstante, dado que la finalidad de estas valoraciones es el cálculo del valor razonable para su inclusión, si procede, en los estados financieros de la Sociedad y que dicha finalidad no se encuentra dentro de las que están definidas en el ámbito de aplicación de dicha normativa (art.2), el experto independiente no ha considerado el "principio de prudencia" establecido en dicha normativa para las finalidades que define, según el cual, ante varios

escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de valoración. Siguiendo el criterio fijado en la propia normativa contable donde se establece que “*la prudencia no justifica que la valoración de los elementos patrimoniales no responda a la imagen fiel que deben de reflejar las cuentas anuales.*” (Véase Nota 13).

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 irrecuperables 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
- b) y 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 las cuentas anuales 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, se incluyen netas de impuestos 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 resultados 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 resultados separada consolidada.

Los importes registrados en el patrimonio neto se transfieren a la cuenta de resultados 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 resultados 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 resultados 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 2018 mantiene 1.462.902 acciones propias cuyo coste de adquisición asciende a 1.566 miles de euros (1,07 €/acción) y 2017 la Sociedad Dominante mantuvo 610.000 acciones propias cuyo coste de adquisición ascendía a 675 miles de euros (1,11 €/acción). Durante el ejercicio 2018 ha adquirido 852.902 acciones propias y en 2017 no se han realizado transacciones con la autocartera (véase Nota 16).

m) Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas, 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. El Plan se encontraba adscrito a Bankia Pensiones IX, Fondo de Pensiones, cuyas Entidades Gestora y Depositaria son Bankia Pensiones S.A.U., E.G.F.P. y Bankia, S.A., respectivamente. En junio de 2017, se acuerda la movilización del Plan de Pensiones a Pensions Caixa 97, F.P., cuyas entidades Gestora y Depositaria son Vida Caixa S.A.U. de Seguros y Reaseguros y Cecabank respectivamente, llevándose a efecto el traspaso por parte de Bankia Pensiones el día 20 de diciembre de 2017. 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 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 derivadas 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.

No obstante 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 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.

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 el ejercicio 2018 se han activado en existencias 17 miles de euros mientras en 2017 no se activaron gastos financieros por este motivo.

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, de los

ingresos procedentes de inversiones y los gastos 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 2018 corresponden en su totalidad a las sociedades del Grupo Realia Polska Inwestycje, Z.O.O y Realia 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	
	2018	2017
Existencias (Nota 13)	279.203	246.370
Total activos corrientes	279.203	246.370
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	3.620	2.576
Total pasivos corrientes	3.620	2.576

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 2018 y 2017 han ascendido a 17.038 y 16.197 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 resultados consolidada adjunta, el resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2018 no se han producido enajenaciones de inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2017 ascendió a 3.411 (pérdida) por la venta del Edificio de los Cubos.

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 estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, ya que ninguna de las modificaciones a las normas que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

Las normas aplicadas por primera vez este ejercicio son;

- **NIIF 9 - Instrumentos financieros**

La NIIF 9 *Instrumentos financieros* sustituye a la NIC 39 *Instrumentos Financieros: valoración y clasificación*. Esta norma recopila las tres fases del proyecto de instrumentos financieros: clasificación y valoración, deterioro y contabilidad de coberturas. La aplicación de la nueva norma no ha tenido impacto significativo, tal como se desglosa a continuación:

Clasificación/ valoración de instrumentos financieros

Los principales activos financieros mantenidos por el Grupo Realia son activos financieros que se adquieren con el objetivo de mantenerlos a vencimiento y que se valoran a su coste amortizado, se retribuyen a tipo de interés de mercado en contraprestación al riesgo de crédito y plazo, y no incluyen ninguna cláusula especial que los referencie a ninguna otra variable que no sea el interés propiamente dicho.

El Grupo no tiene pasivos financieros que hubieran sido en el pasado objeto de una reestructuración que no supusiera una modificación sustancial de las condiciones del pasivo financiero existente y por ende se contabilizara como una cancelación del pasivo original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero.

Deterioro de activos financieros:

Los activos financieros que mantiene el Grupo, son fundamentalmente Deudores comerciales, procedentes de su actividad de arrendamiento y promoción inmobiliaria, en su mayoría con vencimiento en el corto plazo. Para el cálculo de la provisión para estos activos, Realia aplica el método simplificado, calculando 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, y continua con las políticas de gestión del riesgo de crédito del Grupo que han hecho que el volumen de impagos ha sido poco relevante en los últimos años. La aplicación del modelo no tiene impacto significativo en los estados financieros consolidados.

Impacto de valoración de coberturas

Uno de los cambios relevantes a raíz de la entrada en vigor en enero de 2018 de la norma es que el análisis de la eficacia que venía realizándose de forma previa (mediante la aplicación de la NIC39) se ve modificado.

El test cuantitativo del 80-125% pasa a ser sustituido por un test cualitativo, que examina las condiciones fundamentales o términos críticos (importe nominal, vencimiento y subyacente) del instrumento de cobertura y de la partida cubierta y busca que éstas coincidan o estén estrechamente alineadas. En caso de que este test cualitativo resulte positivo, el instrumento se considera como de cobertura y, por tanto, eficaz. Es por ello por lo que el test cuantitativo se queda en un segundo plano pasando a ser la base sobre la que se realiza la contabilidad de los instrumentos, pero no el elemento decisorio respecto a la eficacia. Por ello, desde enero de 2018 se realiza una evaluación cualitativa (que decide si el instrumento es o no eficaz) y una evaluación cuantitativa (que es la que sirve para determinar la contabilidad del instrumento).

Se considera que el instrumento es de cobertura (y, por tanto, eficaz), si cumple con los siguientes requisitos cualitativos:

- La relación de cobertura consta solo de instrumentos de cobertura y partidas cubiertas que resultan elegibles.
- Al inicio de la relación de cobertura, existe una designación y una documentación formal de la relación de cobertura y del objetivo y estrategia de gestión de riesgos de la entidad.
- La relación de cobertura cumple los siguientes requisitos:
 - Existe relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
 - El efecto del riesgo crediticio no predomina sobre los cambios de valor que proceden de la relación económica.
 - No hay sobrecobertura

El Grupo Realia realiza un test de eficacia cuantitativo retrospectivo a efectos puramente contables y test de eficacia cuantitativo prospectivo con el objetivo de analizar las posibles desviaciones futuras en la relación de cobertura.

Este análisis se realiza mediante un test que compara, prospectiva y retrospectivamente, que los cambios en el valor razonable de los flujos de efectivo del IRS compensan los cambios en el valor razonable del riesgo cubierto al igual que se realizaba bajo la anterior normativa sin que ello determine si la cobertura es eficaz o no.

De acuerdo con el test de eficacia cualitativo propuesto, la cobertura se considera plenamente eficaz siempre que cumplan dichos criterios.

En caso de considerar la cobertura como altamente eficaz, el Grupo Realia registra en patrimonio neto el menor, en valores absolutos, entre la variación de valor del derivado hipotético (posición cubierta) y la variación de valor del derivado contratado. La diferencia entre el valor de la variación registrado en patrimonio neto y el valor razonable del derivado se considera parte ineficaz y se registra directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La contabilidad del instrumento financiero descrito no sufre cambio alguno tras la entrada en vigor de la NIIF9 debido a que:

- El instrumento sigue siendo eficaz, a pesar de que la metodología de evaluación de la eficacia haya cambiado. Los términos críticos del instrumento y la partida cubierta están perfectamente alineados. Por todo ello, la evaluación cualitativa de la eficacia resulta positiva, y el instrumento puede adherirse a la contabilidad de coberturas.
- La contabilidad de la eficacia/ineficacia permanece inalterada, ya que el tratamiento contable no se ve modificado por la NIIF 9. Ambas normativas contables establecen que la Sociedad debe registrar en

patrimonio neto el menor, en valores absolutos, entre la variación de valor del derivado hipotético (posición cubierta) y la variación de valor del derivado contratado. La diferencia entre el valor de la variación registrado en patrimonio neto y el valor razonable del derivado a la fecha en la que se elabora el test de eficacia, se considera parte ineficaz y se registra directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por tanto, no existe ningún impacto en los estados financieros del Grupo tras la entrada en vigor de la NIIF 9 en lo que a contabilidad de coberturas se refiere.

- **NIIF 15 - Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes**

En lo que respecta a la NIIF 15 Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes, sustituye a la NIC 11 Contratos de construcción, a la NIC 18 Ingresos y a las interpretaciones relacionadas y se aplica a todos los ingresos que surgen de contratos con clientes, salvo limitadas excepciones. La NIIF 15 establece un modelo de cinco etapas que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes y requiere que el ingreso se reconozca por un importe que refleje la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. La NIIF 15 requiere que las entidades ejerzan su juicio, teniendo en cuenta todos los hechos y circunstancias relevantes, al aplicar cada etapa del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilización de los costes incrementales para obtener un contrato y de los costes directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato. Además, dicha normativa requiere desgloses adicionales. De acuerdo con el alcance de la misma, esta norma se aplicará a todos los contratos con clientes con la excepción de los contratos de arrendamiento que quedan regulados por la NIIF 16 de Arrendamiento

Los ingresos ordinarios del Grupo Realia, son principalmente los obtenidos por:

- a) la explotación en régimen de alquiler de bienes inmuebles, actividad que como hemos comentado quedaría excluida de la aplicación de la NIIF 15.
- b) la venta de promoción inmobiliaria, donde no se reconoce ningún ingreso hasta la entrega al cliente del producto vendido mediante escritura pública de compraventa. El criterio descrito está en línea con la NIIF 15, pues el ingreso se registra cuando el "control" sobre el activo objeto de la transacción se transfiere al cliente (entendiendo como "control", la capacidad de usar el activo y obtener los beneficios inherentes a él). El control por parte del cliente queda fundamentado con la titularidad legal del activo y su traspaso físico.

Por tanto, en ambos casos la NIIF 15 no ha tenido impacto en las cuentas anuales del Grupo.

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

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

NIIF 16 – Arrendamientos

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos operativos - Incentivos y SIC-27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, la valoración, la presentación y la información a revelar de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo de balance similar a la actual contabilización de los arrendamientos financieros de acuerdo con la NIC 17. La norma incluye dos exenciones al reconocimiento de los arrendamientos por los arrendatarios, los arrendamientos de activos de bajo valor (por ejemplo, los ordenadores personales) y los arrendamientos a corto plazo (es decir, los contratos de arrendamiento con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos). En la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo por los pagos a realizar por el arrendamiento (es decir, el pasivo por el arrendamiento) y un activo que representa el derecho de usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el activo por el derecho de uso). Los arrendatarios deberán reconocer por separado el gasto por intereses correspondiente al pasivo por el arrendamiento y el gasto por la amortización del derecho de uso.

Los arrendatarios también estarán obligados a reevaluar el pasivo por el arrendamiento al ocurrir ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que resulten de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar esos pagos). El arrendatario generalmente reconocerá el importe de la reevaluación del pasivo por el arrendamiento como un ajuste al activo por el derecho de uso.

La contabilidad del arrendador según la NIIF 16 no se modifica sustancialmente respecto a la contabilidad actual de la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos con los mismos principios de clasificación que en la NIC 17 y registrarán dos tipos de arrendamiento: arrendamientos operativos y financieros.

La NIIF 16, que es efectiva para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2019 o posteriormente, requiere que los arrendatarios y los arrendadores incluyan informaciones a revelar más extensas que las estipuladas en la NIC 17.

Transición a la NIIF 16

El Grupo tiene previsto adoptar la NIIF 16 prospectivamente sin modificar las cifras comparativas del ejercicio anterior presentado. El Grupo aplicará la norma a los contratos que se identificaron como arrendamientos al aplicar la NIC 17 y la CINIIF 4. Por tanto, el Grupo no aplicará la norma a los contratos que no se identificaron previamente como arrendamientos de acuerdo con la NIC 17 y la CINIIF 4.

El Grupo aplicará las exenciones propuestas por la norma a los contratos de arrendamiento que finalizan dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de aplicación inicial, y para los contratos de arrendamiento para los cuales el activo subyacente es de bajo valor. El Grupo tiene arrendamientos de ciertos equipos de oficina que se consideran de bajo valor.

Durante 2018, el Grupo ha realizado una evaluación preliminar del impacto de la NIIF 16. En resumen, se ha estimado que la adopción de la NIIF 16 implique el reflejo el 1 de enero de 2019 de activos por derechos de usos y pasivos por arrendamiento por importe aproximado de 190 miles de euros.

Debido a la adopción de la NIIF 16, el resultado de explotación del Grupo mejorará, mientras que los gastos financieros aumentarán, si bien el impacto no será significativo. Esto se debe al cambio en la contabilización de los gastos de arrendamientos que se clasificaban como arrendamientos operativos según la NIC 17.

El resto de normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que todavía no son aplicables en este ejercicio y que no son aplicables para el Grupo son las siguientes:

Norma, interpretación o modificación	Fecha de adopción por la UE	Fecha de aplicación en la UE	Fecha de aplicación del IASB
NIIF 17 – Contratos de seguro	Pendiente	Pendiente	1 enero 2021
CINIIF 23 – La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto sobre las ganancias	Octubre 2018	1 enero 2019	1 enero 2019
Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2015-2017	Pendiente	Pendiente	1 enero 2019
Modificaciones a las NIC 1 y NIC 8 – Definición de material	Pendiente	Pendiente	1 enero 2020
Modificaciones a la NIC 19 – Modificación, reducción o liquidación de un plan	Pendiente	Pendiente	1 enero 2019
Modificaciones a la NIC 28 – Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos	Febrero 2019	Pendiente	1 enero 2019
Modificaciones a la NIIF 3 - Combinaciones de negocios	Pendiente	Pendiente	1 enero 2020

Modificaciones a la NIIF 9 – Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Marzo 2018	1 enero 2019	1 enero 2019
Modificaciones al Marco Conceptual de las NIIF	Pendiente	Pendiente	1 enero 2020

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:

	2018	2017
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	40.159	30.461
Número medio ponderado de acciones en circulación	649.114.512	644.197.956
Beneficio básico por acción (euros)	0,062	0,047

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 Realía Business en vigor al cierre de los ejercicios 2018 y 2017; 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 2018 y 2017 el Grupo Realía centró sus actividades 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.

Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican fundamentalmente en España, aunque el Grupo Realía Business desarrolla actividades en otros países (Polonia, Rumanía y Portugal).

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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Ingresos:								
Ventas externas (1)	15.843	23.791	78.041	76.917	-	-	93.884	100.708
Ventas entre segmentos	1.886	1.866	208	409	(2.094)	(2.275)	-	-
Total ingresos	17.729	25.657	78.249	77.326	(2.094)	(2.275)	93.884	100.708
Resultados:								
Resultado de explotación- Variación de valor en inversiones inmobiliarias	61	(2.506)	50.787	48.128	-	-	50.848	45.622
Resultado financiero	(2.345)	82	31.275	20.477	-	-	28.930	20.559
Participación del resultado en empresas asociadas	(1.282)	(1.649)	(8.505)	(14.540)	-	-	(9.787)	(16.189)
Pérdidas netas por deterioro	12	6	2.535	4.745	-	-	2.547	4.751
Resultado antes de impuestos	(7)	-	-	-	-	-	(7)	-
Resultado antes de impuestos	(3.561)	(4.067)	76.092	58.810	-	-	72.531	54.743
Impuesto sobre Beneficios	787	2.662	(18.362)	(14.065)	-	-	(17.575)	(11.403)
Intereses minoritarios	(78)	15	14.875	12.864	-	-	14.797	12.879
Resultado de segmento	(2.696)	(1.420)	42.855	31.881	-	-	40.159	30.461

- (1) Los ingresos del segmento "Alquileres de patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias que no fueron objeto de aplicación de la NIC 40 a valor razonable (véase Nota 4.y) y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4.x) y otros, dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23.a se desglosa el importe neto de la cifra de negocios por situación geográfica. Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	52	35	14.310	3.379	-	-	14.362	3.414
Amortizaciones	(88)	(95)	(225)	(219)	-	-	(313)	(314)
Deterioros reconocidos en resultados:								
Existencias y otros activos	3.956	(3.493)	(55)	(2)	-	-	3.901	(3.495)
Estado de situación financiera:								
Activo-								
Activo por segmentos	504.941	510.488	1.531.975	1.479.106	(22.289)	(23.942)	2.014.627	1.965.652
Participaciones en empresas Asociadas	12.069	12.056	37.497	36.442	-	-	49.566	48.498
Activo total consolidado	517.010	522.544	1.569.472	1.515.548	(22.289)	(23.942)	2.064.193	2.014.150
Pasivo y Patrimonio Neto								
Pasivo y Patrimonio Neto por segmentos	517.010	522.544	1.569.472	1.515.548	(22.289)	(23.942)	2.064.193	2.014.150
Pasivo y Patrimonio Neto total consolidado	517.010	522.544	1.569.472	1.515.548	(22.289)	(23.942)	2.064.193	2.014.150

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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
España	91.719	100.519	1.608.452	1.581.514	2.060.100	2.008.570	14.362	3.414
Portugal	1.980	-	-	-	432	2.303	-	-
Resto	185	189	-	-	3.661	3.277	-	-
	93.884	100.708	1.608.452	1.581.514	2.064.193	2.014.150	14.362	3.414

8. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2018 y 2017 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	Otros Activos Intangibles	
Coste:		
Saldos al 31 de diciembre de 2016		818
Adiciones		25
Bajas		-
Saldos al 31 de diciembre de 2017		843
Adiciones		36
Bajas		(1)
Saldos al 31 de diciembre de 2018		878
Amortización acumulada:		
Saldos al 31 de diciembre de 2016		(770)
Dotaciones		(28)
Bajas		-
Saldos al 31 de diciembre de 2017		(798)
Dotaciones		(26)
Bajas		1
Saldos al 31 de diciembre de 2018		(823)
Activo intangible neto:		
Saldos al 31 de diciembre de 2017		45
Saldos al 31 de diciembre de 2018		55

El saldo a 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Durante los ejercicios 2018 y 2017, el Grupo ha dotado gastos por amortización por activos intangibles por importes de 26 y 28 miles de euros, respectivamente, registrándolo en el epígrafe de "Dotación a la amortización", de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2018 y 2017 ascienden a un importe de 626 y 620 miles de euros respectivamente.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Construcciones Uso Propio, Plantas y Equipos	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	4.837	5.344	10.181
Adiciones	4	18	22
Retiros	-	(148)	(148)
Trasposos y otros (Nota 10)	-	2	2
Saldos al 31 de diciembre de 2017	4.841	5.216	10.057
Adiciones	334	59	393
Retiros	-	(649)	(649)
Trasposos y otros (Nota 10)	(2.783)	-	(2.783)
Variación dif. conversión	-	(1)	(1)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	2.392	4.625	7.017
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(1.395)	(3.713)	(5.108)
Dotaciones	(61)	(230)	(291)
Retiros	-	144	144
Trasposos y otros	-	(2)	(2)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(1.456)	(3.801)	(5.257)
Dotaciones	(71)	(216)	(287)
Retiros	-	640	640
Trasposos y otros (Nota 10)	985	-	985
Variación dif. Conversión	-	1	1
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(542)	(3.376)	(3.918)
Pérdidas por deterioro:			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(45)	-	(45)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(45)	-	(45)
Dotaciones	(7)	-	(7)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(52)	-	(52)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	3.340	1.415	4.755
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.798	1.249	3.047

Dentro del epígrafe de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” se incluyen principalmente las oficinas utilizadas por el Grupo en España, a 31 de diciembre de 2018 el uso propio de las sociedades Realía Business y Hermanos Revilla, registradas por un valor neto contable de 1.210 y a 31 de diciembre de 2017, registradas por un valor neto contable 3.054 miles de euros. Desde el 1 de julio de 2018 la Sociedad dominante y Realía Patrimonio S.L, han dejado de utilizar las oficinas situadas en Torre Puerta de Europa (Madrid) como “uso propio” puesto que han trasladado su sede a Avenida Camino de Santiago 40. En consecuencia, se ha producido un cambio de uso del activo desde esa fecha, pasando a considerarse como inversión inmobiliaria. Puesto que las inversiones inmobiliarias se registran a valor razonable por importe de 9.184 miles de euros, se ha producido la revalorización por importe 6.723 miles de euros (Nota 10) que se ha registrado en el estado del resultado global consolidado.

Al 31 de diciembre de 2018 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” asciende a 248 miles de euros (865 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

El valor razonable de los activos, “Net Asset Value”, incluidos en el detalle de “Construcciones de uso propio, plantas y equipos” del Grupo al 31 de diciembre de 2018 calculado en función de valoraciones realizadas por expertos independientes, valorador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 6.270 miles de euros (15.276 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Durante los ejercicios 2018 y 2017, el Grupo ha dotado gastos por amortización de inmovilizado material por importe de 287 y 291 miles de euros, respectivamente, de los cuales la totalidad han sido registrados en el epígrafe de “Dotación a la amortización”, de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 ascienden a un importe de 2.091 y 2.594 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 2018 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 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipo	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016	1.353.354	2.386	1.355.740
Adiciones	803	2.563	3.366
Trasposos	3.119	(3.119)	-
Cambios de Valor Razonable	23.970	-	23.970
Saldo a 31 de diciembre de 2017	1.381.246	1.830	1.383.076
Adiciones	1.118	734	1.852
Retiros	-	(45)	(45)
Trasposos de activos de uso propio (Nota 9)	1.798	-	1.798
Trasposos	782	(782)	-
Cambios de Valor Razonable (*)	35.653	-	35.653
Saldo a 31 de diciembre de 2018	1.420.597	1.737	1.422.334
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.381.246	1.830	1.383.076
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.420.597	1.737	1.422.334

(*) Del total de Cambios en el Valor Razonable, 6.723 miles de euros corresponden a los cambios de valor por traspaso de inmovilizado de "uso propio" a inversiones inmobiliarias que tenía un valor neto contable de 1.798 miles de euros (Nota 9).

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 2018 asciende a un ingreso de 35.653 miles de euros (23.970 miles de euros en 2017), de los cuales se han registrado en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada adjunta por importe de 28.930 miles de euros (ver nota 23 f) y 6.723 miles de euros registrados como cambios de valor en el estado del resultado global consolidado por el "uso propio" explicado en la Nota 9.

Inmuebles para arrendamiento

Las adiciones más significativas del ejercicio 2018 y 2017 corresponden a las siguientes operaciones:

- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado en el ejercicio 2018 en inmuebles para arrendamiento 560 miles de euros, 470 miles de euros corresponde a las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad y 90 miles de euros a los costes derivados de la formalización de la permuta de la parcela "La Mora" con el Ayuntamiento de Leganés. En el ejercicio 2017 se activaron 744 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.
- La filial Hermanos Revilla, S.A. ha activado 558 miles de euros (58 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.

Durante los ejercicios 2018 y 2017, no se han producido retiros significativos dentro de este epígrafe.

Construcciones en curso y anticipos

Las principales adiciones y trasposos en el epígrafe de "Construcciones en curso y anticipos" del ejercicio 2018 y 2017 corresponden fundamentalmente a:

- Realía Patrimonio S.L.U. ha activado 184 miles de euros (682 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), de los cuales corresponden 167 miles de euros a anticipos y 17 miles de euros a obras de mejoras en

edificios de su propiedad. Adicionalmente, durante 2018, se ha traspasado 540 miles de euros a “Inmuebles para arrendamiento”, una vez finalizadas las obras realizadas en el Centro Comercial Ferial Plaza.

- La filial Hermanos Revilla, S.A., ha activado 550 miles de euros (1.881 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad y se han traspasado a “Inmuebles para arrendamiento” por las obras finalizadas durante el ejercicio 2018 un importe de 242 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 2018 y 2017, 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 anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

La determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2018 y 2017, calculado en función de valoraciones realizadas por, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.422.334 y 1.383.076 miles de euros respectivamente.

En el caso de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a las sociedades de la rama patrimonial del Grupo la metodología utilizada por el valorador independiente en las valoraciones para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo ha seguido 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 dos métodos de valoración a sus inversiones inmobiliarias, el método de capitalización, sobre un 6,7% del total de activos inmobiliarios, y el método de descuento de flujo de caja sobre un total del 93,3% de los activos inmobiliarios.

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

- Renta actual: las rentas que genera cada inmueble a fecha de valoración y considerando gastos no repercutibles únicamente 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 2018 han sido las siguientes:

	Renta media actual	Exit Yield (1)	TIR (1)	ERV
Oficinas	18,2 €/m ² /mes	4,9%	7,0%	21,4 €/m ² /mes
Centros comerciales	11,2 €/m ² /mes	6,5%	9,6%	14,5 €/m ² /mes
Otros activos	14,9 €/m ² /mes	5,3%	6,9%	19,9 €/m ² /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 2017 han sido las siguientes:

	Renta media actual	Exit Yield (1)	TIR(1)	ERV
Oficinas	17,5 €/m ² /mes	5,1%	7,5%	18,9 €/m ² /mes
Centros comerciales	10,1 €/m ² /mes	6,7%	10,15%	14,0 €/m ² /mes
Otros activos	14,0 €/m ² /mes	5,1%	8,5%	19,8 €/m ² /mes

(1) Ponderada por valor de los activos

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad exigida, 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			
	2018		2017	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(41.655)	(31.241)	(38.110)	(28.583)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	45.925	34.444	43.075	32.306

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			
	2018		2017	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	109.490	82.118	119.320	89.490
Disminución de un 10% del ERV	(114.500)	(85.875)	(118.610)	(88.958)

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

	Miles de Euros			
	2018		2017	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(23.930)	(17.948)	25.640	19.230
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	24.310	18.233	(14.880)	(11.160)

El desglose del epígrafe “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

Tipo de Activo	Miles de Euros	
	2018	2017
Oficinas	33.361	28.626
Centros comerciales	(2.465)	(5.050)
Otros activos	(1.966)	394
	28.930	23.970

El Informe de valoración realizado por un experto independiente, cumple con la definición de valor de mercado sin albergar ninguna hipótesis ni condición 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. Con anterioridad al ejercicio 2017 se comprobó por el experto independiente los títulos de propiedad, licencias y contratos de alquiler. Las valoraciones de los ejercicios 2018 y 2017 se han realizado en base a las rentas contractuales.

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:

	2018
Valoraciones a valor razonable recurrentes <i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	1.078.130
Centros Comerciales	311.224
Otros activos	32.980
Total activos valorados a valor razonable	1.422.334

	2017
Valoraciones a valor razonable recurrentes <i>Inversiones Inmobiliarias</i>	Nivel 3
Oficinas	1.035.109
Centros Comerciales	313.057
Otros activos	34.910
Total activos valorados a valor razonable	1.383.076

Durante el ejercicio 2018 no se han producido 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		% Ocupación	
	2018	2017	2018	2017
Madrid	249.771	249.826	92,40	96,86
Barcelona	32.325	32.325	97,65	97,75
Logroño	40.544	40.544	100	100
Sevilla (1)	8.735	8.735	98,63	97,22
Guadalajara	32.507	32.507	79,57	79,73
Resto	16.685	16.707	65,81	62,09
	380.567	380.644	91,34	94,29

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

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

	M ² Alquilables S/R		% Usos	
	2018	2017	2018	2017
Oficinas	226.674	226.729	59,56	59,56
Comercial	110.636	110.658	29,07	29,07
Otros (1)	43.257	43.257	11,37	11,36
	380.567	380.644	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 2018 y 2017 a 77.800 y 76.934 miles de euros aproximadamente (véanse Notas 23.a y 23.b) y los gastos de explotación operativos directamente relacionados con la actividad ascendieron a 23.257 y 24.757 miles de euros, aproximadamente.

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

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	2018	2017	2018	2017
REALIA PATRIMONIO	825.450	802.266	558.927	572.394
HERMANOS REVILLA	57.580	56.000	18.247	19.996
Total inversiones con carga hipotecaria	883.030	858.266	577.174	592.390

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

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2018 y 2017 presenta el siguiente detalle, por sociedad:

	Miles de Euros	
	2018	2017
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	37.497	36.442
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	11.915	11.920
Ronda Norte Denia, S.L.	154	136
	49.566	48.498

Con fecha 29 de mayo se produce la salida del perímetro de la sociedad "Desarrollo Urbanístico de Sevilla Este, S.L. (en liquidación)", al ser declarada en concurso de acreedores y nombrarse un administrador judicial, al integrarse por el método de la participación, dicha salida del perímetro no tuvo impacto en el patrimonio al estar totalmente provisionada.

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 2018 y 2017, la valoración de las inversiones inmobiliarias en las sociedades integradas por el método de la participación, al 100% asciende a 54.000 y 54.000 miles de euros, respectivamente. Dicho valor se ha visto incrementado en el valor de la participación del Grupo.

En cuanto a la valoración de las existencias de las sociedades integradas por el método de la participación, a su porcentaje de participación asciende al 31 de diciembre de 2018 y 2017, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.f, asciende a 18.192 y 18.192 miles de euros respectivamente; sin considerar las existencias de Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. ya que se ha considerado nulo el valor de la participación.

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

	Miles de euros				
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
Saldos a 31 de diciembre de 2016	33.171	11.929	-	120	45.220
Dividendos	(1.473)	-	-	-	(1.473)
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	4.744	(9)	-	16	4.751
Otros	-	-	-	-	-
Saldos a 31 de diciembre de 2017	36.442	11.920	-	136	48.498
Dividendos	(1.479)	-	-	-	(1.479)
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	2.534	(5)	-	18	2.547
Otros	-	-	-	-	-
Saldos a 31 de diciembre de 2018	37.497	11.915	-	154	49.566

Durante los ejercicios 2018 y 2017, no se han producido variaciones de los % de dominio.

La Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.A., ha repartido en el ejercicio 2018, dividendos a su matriz Realía Patrimonio, S.A.U., por importe de 1.479 miles de euros (1.473 miles de euros a 31 de diciembre 2017).

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 2018 y 2017 el desglose de activos, pasivos y principales cifras de la cuenta de resultados de las empresas asociadas, a su porcentaje de participación en el Grupo es el siguiente:

A cierre del ejercicio 2018:

	Miles de euros			
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
Estado de situación financiera:				
Activos no corrientes	37.570	280	0	37.850
Activos corrientes	2.417	18.055	319	20.791
Total Activo	39.986	18.335	319	58.640
Patrimonio Neto	24.592	11.562	154	36.308
Pasivos no corrientes	1.046	2.084	0	3.130
Pasivos corrientes	14.349	4.689	165	19.203
Total Pasivo	39.986	18.335	319	58.640
Cuenta de Resultados:				
Ingresos	6.278	-	5	6.283
Resultado de explotación	2.415	(5)	2	2.412
Resultado antes de impuestos	2.244	(8)	19	2.255
Resultado del ejercicio (1)	1.683	(6)	19	1.696

(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 2017:

	Miles de euros				
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
Estado de situación financiera:					
Activos no corrientes	38.684	278	1	-	38.962
Activos corrientes	2.625	18.063	31.277	561	52.525
Total Activo	41.309	18.341	31.278	561	91.487
Patrimonio Neto	24.389	11.566	(65.620)	136	(29.527)
Pasivos no corrientes	1.006	2.084	-	-	3.089
Pasivos corrientes	15.914	4.689	96.897	425	117.925
Total Pasivo	41.309	18.341	31.278	561	91.487
Cuenta de Resultados:					
Ingresos	6.155	-	12	12	6.179
Resultado de explotación	2.179	(6)	(39.592)	9	(37.409)
Resultado antes de impuestos	1.974	(12)	(42.582)	3	(40.618)
Resultado del ejercicio (1)	1.480	(9)	(42.582)	3	(41.108)

(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 por integración proporcional, tal como se indica en la Nota 2.d. 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 2018 y 2017, de la Comunidad de Bienes (incluida en el Anexo III), que se integran en los estados financieros de Realia Business son las que se relacionan a continuación:

	Miles de euros	
	CB	
	2018	2017
Importe neto de la cifra de negocios	2.193	2.347
Resultado de Explotación	357	334
Ingresos Financieros	40	-
Activos no corrientes	1	1
Activos corrientes	9.404	11.093
Tesorería	217	249
Pasivos no corrientes	-	49
Pasivos corrientes	355	433
Pasivos financieros corrientes	8.862	10.521

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 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 multigrupo.

13. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2018 y 2017, mayoritariamente de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2018			2017		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	681.189	(444.432)	236.757	674.437	(453.097)	221.340
Materiales diversos	5	-	5	6	-	6
Obras en curso de construcción de ciclo largo	74.338	(31.892)	42.446	49.266	(24.236)	25.030
Edificios construidos	48.493	(12.492)	36.001	62.846	(15.406)	47.440
Anticipos a proveedores	2.981	-	2.981	2.039	-	2.039
	807.006	(488.816)	318.190	788.594	(492.739)	295.855

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, calculado en función de las valoraciones realizadas en 2018 y 2017 por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 344.502 y 319.708 miles de euros, respectivamente. En consecuencia, debido a las aplicaciones por venta y a los deterioros/reversiones registrados por dichas existencias hasta su valor de mercado, el Grupo se ha registrado una pérdida neta de deterioro por importe de 718 miles de euros (pérdida neta de 3.495 miles de euros en el ejercicio 2017).

Dicho valor de mercado se determina en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al grupo, realizadas siguiendo la metodología y comprobaciones de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar valoraciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate).

No obstante, dado que la finalidad de estas valoraciones es el cálculo del valor razonable para su inclusión, si procede, en los estados financieros de la Sociedad y que dicha finalidad no se encuentra dentro de las que están definidas en el ámbito de aplicación de dicha normativa (art.2), el experto independiente no ha considerado el "principio de prudencia" establecido en dicha normativa para las finalidades que define, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación. Siguiendo el criterio fijado en la propia normativa contable donde se establece que *"la prudencia no justifica que la valoración de los elementos patrimoniales no responda a la imagen fiel que deben de reflejar las cuentas anuales."*

En consecuencia, en las valoraciones realizadas a los efectos contables señalados se obtiene el valor razonable tal como se define en la normativa contable. Para el cálculo de dicho valor de mercado, se han utilizado básicamente dos métodos de valoración, el método de comparación y el método residual dinámico.

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, mediante 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.

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.

En el caso de las existencias pertenecientes a las sociedades de la rama patrimonial del Grupo, en los ejercicios 2018 y 2017 la metodología utilizada en las valoraciones para determinar el valor razonable de las existencias del Grupo se determina de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS), publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores.

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 2018 es el siguiente:

	Fluctuación tipo Actualización		Fluctuación de Precio Productos Finales			
	-1%	+1%	-1%	+1%	-5%	+5%
Variación del Valor de Cartera (MM €)	17,2	(16,4)	(15,5)	15,6	(76,0)	87,3

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2016	673.651	-	49.047	80.219	5	802.922
Diferencias de conversión	(283)	-	(19)	18	-	(284)
Variaciones en el tipo de cambio	-	-	-	-	-	-
Adiciones	1.067	-	624	-	7	1.698
Bajas	(61)	-	(323)	(17.391)	(6)	(17.781)
Traspasos	63	-	(63)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	674.437	-	49.266	62.846	6	786.555
Diferencias de conversión	(28)	-	(2)	(4)	-	(34)
Variaciones en el tipo de cambio	-	-	-	-	-	-
Adiciones	29.409	-	2.445	-	6	31.860
Bajas	-	-	-	(14.349)	(7)	(14.356)
Traspasos	(22.629)	-	22.629	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	681.189	-	74.338	48.493	5	804.025

Terrenos y solares

Durante el ejercicio 2018, la principal adición corresponde a la adquisición de un terreno en Alcalá de Henares (Madrid) por importe de 27.524 miles de euros tras subasta pública.

Durante el ejercicio 2017, las principales adiciones se produjeron en Teatinos (Málaga) por importe de 231 miles de euros y en Plaza Glorías (Barcelona) por importe de 305 miles de euros. Estas adiciones se correspondieron principalmente, con gastos de planeamiento y urbanización.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2018 y 2017 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 15.977 y 6.407 miles de euros, respectivamente, habiéndose registrado en 2018, como “Anticipos de clientes” el importe de 4.962 miles de euros (en 2017 existían 2.805 miles de euros en tal concepto) en el epígrafe de “Acreedores comerciales” del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 20.b). Los importes que se han materializado en cobros ascienden 1.342 y 206 miles de euros, respectivamente, el resto son compromisos derivados de operaciones de permutas de activos.

Anticipos a proveedores

El detalle del epígrafe de “Anticipos a proveedores” a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Realia Business, S.A.:		
Valdebebas	2.963	2.021
El Molar	18	18
Total compra de suelos	2.981	2.039

Los anticipos a proveedores de 2018 y 2017 corresponden básicamente a gastos de urbanización girados por la Junta de Compensación de Valdebebas. No se espera que se pongan de manifiesto minusvalías en relación con el valor de los compromisos por adquisición de suelo relacionados con estos anticipos.

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 el ejercicio 2018 se han capitalizado gastos financieros por importe de 17 miles de euros y en 2017 no se capitalizó 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 2018 existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 4.891 miles de euros, que sirven de garantía hipotecaria de los préstamos “sindicado” suscritos en Realía Patrimonio. Al 31 de diciembre de 2017, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 9.730 miles de euros, que sirven de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realía Business con Banco Santander por importe de 1.199 miles de euros y en Realía Patrimonio con el “sindicado” por importe de 3.466 miles de euros (véase Nota 19).

Deterioros de existencias

Los movimientos que han afectado a los deterioros de las existencias en los ejercicios 2018 y 2017 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Saldo inicial	(492.739)	(489.482)
Dotaciones netas terrenos (Nota 23.j)	(9.930)	(4.014)
Aplicaciones/reversiones netas promoción en curso y terminados (Nota 23.j)	13.830	519
Variaciones por tipo de cambio	23	238
Saldo final	(488.816)	(492.739)

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	
	2018	2017
Clientes	5.365	7.096
Clientes y efectos impagados	8.207	8.195
Clientes de dudoso cobro	438	593
Deterioro de clientes	(8.631)	(8.788)
Deudores diversos	3.904	3.960
Deterioros de deudores	(671)	(671)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)	218	130
Activos por impuestos corrientes (Nota 21)	3.711	3.485
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12.541	14.000

El saldo de “Clientes” al cierre del ejercicio 2018 corresponde principalmente a facturas pendientes de emitir por las sociedades patrimoniales por la linealización de las carencias y bonificaciones de los contratos de alquiler por importe de 4.054 miles de euros (5.911 miles de euros en el ejercicio 2017), de acuerdo al tratamiento contable en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 17).

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad dominante no ha recuperado créditos comerciales que habían sido provisionados como dudoso cobro. Durante el ejercicio 2017, la Sociedad dominante recuperó créditos comerciales que habían sido provisionados como dudoso cobro por importe de 4.032 miles euros netos, registrando dicha reversión en el epígrafe de “Variaciones de provisiones de tráfico” (Nota 23.j) de la cuenta de resultados adjunta

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 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2018		2017	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	31.553	13.873	31.158
Otros	939	5.094	-	2.192
Total otros activos financieros	939	36.647	13.873	33.350

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos financieros no corrientes recogen los siguientes créditos:

- En el ejercicio 2018 se recoge el depósito a largo plazo en una cuenta especial por los anticipos de ventas de una promoción en curso por importe de 939 miles de euros.
- En el ejercicio 2017, se recogía el valor actual del importe pendiente de cobro por la venta del Edificio Los Cubos que ascendía a 13.873 miles de euros.

Respecto de los activos financieros corrientes, dentro del epígrafe “Créditos”, de los ejercicios 2018 y 2017 por importe de 31.553 y 31.158 miles de euros, respectivamente, se recogen:

- El importe de 13.970 miles de euros por el traspaso a corto plazo de la partida pendiente de cobro por la venta en 2017 del Edificio Los Cubos (13.873 miles de euros) y cuyo cobro está previsto en Abril de 2019.
- Crédito con vencimiento a 31 de enero de 2019 por importe de 13.000 miles de euros (14.501 miles de euros a 31 de diciembre 2017 que la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. tiene concedido a su sociedad participada As Cancelas, S.L. Dicho crédito ha sido novado en enero de 2019 por un año adicional, habiéndose amortizado 1.500 miles de euros.

- Créditos e intereses pendientes de pago que la Sociedad Dominante tiene concedidos a las sociedades Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. y Ronda Norte Denia, S.L., que ascienden a 4.457 y 126 miles de euros (4.454 y 348 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), respectivamente. Dichos préstamos vencían en marzo y febrero de 2018 respectivamente y han sido renovados tácitamente por un año más.
- Adicionalmente en diciembre de 2017, se recogía el crédito y los intereses pendientes de pago que la sociedad Retingle, S.L. tiene concedido a la sociedad Inmosineris, S.L. (su otro socio), por importe de 11.708 miles de euros y que ha sido amortizado tras la disminución de capital llevada a cabo en junio 2018.

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 4.749 y 4.356 miles de euros en los ejercicios 2018 y 2017, respectivamente y como activos no corrientes se recoge las fianzas y depósitos a largo plazo en los Organos de Administración Pública, que al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 ascienden a 9.437 y 9.116 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	
	2018	2017
Depósitos disponibles a corto plazo con Entidades de crédito	549	599
Tesorería y cuentas corrientes	86.949	84.476
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	87.498	85.075

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

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen importes pignorados por este concepto.

16. Patrimonio Neto

Con fecha 15 de noviembre de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aprobar una ampliación de capital, mediante la emisión y puesta en circulación de 175.457.742 acciones ordinarias, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 0,61 euros por acción. Con esta ampliación, el capital social de la Sociedad se amplía en un importe nominal de 42.110 miles de euros y una prima global de 107.029 miles de euros, siendo su inscripción en el Registro mercantil con fecha 28 de diciembre de 2018. Las acciones de la ampliación de capital, se encuentran totalmente desembolsadas.

Tras esta ampliación de capital, al cierre del ejercicio 2018 el capital social de la Sociedad, está representado por 820.265.698 acciones. Los accionistas más representativos a 31 de diciembre de 2018, según las declaraciones de participaciones registradas en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), son los siguientes:

	% Participación
Inversora Carso, S.A. de Capital Variable	33,85%
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	34,34%
Asesoría Financiera y de Gestión (Fomento de Construcciones y Contratas)	2,22%
Per Gestora Inmobiliaria, SL (Fomento de Construcciones y Contratas)	0,36%
Resto (Bolsa)	29,23%
	100%

A 31 de diciembre del ejercicio 2017 el capital social de la Sociedad, estaba representado por 644.807.956 acciones. La distribución, según las declaraciones de participaciones registradas en la CNMV, era la siguiente:

	% Participación
Inversora Carso, S.A. de Capital Variable	33,85%
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	34,34%
Asesoría Financiera y de Gestión (Fomento de Construcciones y Contratas)	2,22%
Per Gestora Inmobiliaria, SL (Fomento de Construcciones y Contratas)	0,36%
Resto (Bolsa)	29,23%
	100%

Inversora Carso, S.A. de C.V., el accionista de control de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. por lo que de forma directa e indirecta posee una participación del 56,41%.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 0,91 y 0,93 euros por acción, respectivamente. (1,1 y 1,076 euros por acción, respectivamente a 31 de diciembre de 2017).

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 2018 (421.463 miles de euros en 2017).

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 de los ejercicios 2018, la reserva legal asciende a 21.864 miles de euros (21.548 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), no encontrándose totalmente constituida.

Otras reservas

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.877 y 262.775 miles de euros respectivamente (43.877 y 262.782 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

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 113 miles de euros constituido con motivo de la entrada en vigor del euro en el ejercicio 2002 (mismo importe a 31 de diciembre de 2017).

Adicionalmente, existen "Resultados negativos de ejercicios anteriores" por importe negativo de 472.208 miles de euros (475.052 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Reserva en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
Realia Business, S.A. y ajustes de consolidación	24.865	34.592
Subgrupo Planigesa	139.286	132.750
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(14)	(22)
Realia Polska SP ZOO	(485)	(576)
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	12.786	9.521
Realia Contesti, S.R.L.	1.112	1.421
Ronda Norte Denia, S.L.	1	-
Servicios Índice, S.A.	1	-
Realia Patrimonio, S.L.U	198.169	170.744
Valaise, S.L.U	1	2
Retingle, S.L.	666	634
Total	376.388	349.066

Valores propios

En la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016, 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.

El movimiento registrado durante los ejercicios 2018 y 2017 han sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2016	610.000	675
Saldos al 31 de diciembre de 2017	610.000	675
Adquisiciones	852.902	891
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.462.902	1.566

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2018 es de 1,07 €/acción y 2017 fue de 1,11 €/acción. El número de acciones en autocartera representa el 0,18% 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 2016	231.819
Variaciones del perímetro (Nota 2.f)	(1)
Distribución de dividendos	(6.775)
Resultado del ejercicio 2017	12.879
Saldo al 31 de diciembre de 2017	237.922
Variaciones del perímetro (Nota 2.f)	(11.371)
Distribución de dividendos	(5.370)
Resultado del ejercicio 2018	14.797
Saldo al 31 de diciembre de 2018	235.978

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, los "Intereses minoritarios", por sociedad, son los siguientes:

	Miles de euros	
	2018	2017
Subgrupo Planigesa	233.831	224.301
Servicios Índice, S.A.	2.147	2.213
Retingle, S.L.	-	11.408
Saldo final	235.978	237.922

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	
		2018	2017
Nozar, S.A.	Servicios Índice, S.A.	39,92%	39,92%
Ecohabitavia S.L.U.	Planigesa, S.A.	23,48%	23,48%
Inmosirenis, S.L.U.	Retingle, S.L.	-	49,90%

18. Provisiones

Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	5.153	1.877	7.030
Dotaciones	-	5	5
Aplicaciones/ reversiones	-	(737)	(737)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	5.153	1.145	6.298
Dotaciones	-	85	85
Aplicaciones/ reversiones	(1.557)	(198)	(1.755)
Trasposos	327	-	327
Variación de perímetro	(639)	-	(639)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	3.284	1.032	4.316

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

Durante el ejercicio 2018 se han aplicado 1.557 miles de euros mientras que en 2017, no se dotó provisión alguna en concepto de garantías.

Durante el ejercicio 2018 el Grupo ha dotado y ha revertido provisiones por importe de 85 y 198 miles de euros respectivamente (5 y 737 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2017); de estas reversiones 63 miles de euros fueron aplicados a su finalidad y 135 miles de euros de “Excesos de provisiones” registrándolo en el epígrafe de “Variación de provisiones de tráfico” de la cuenta de resultados consolidada adjunta (36 miles de euros y 701 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2017) (Nota 23.j).

Provisiones corrientes

Las provisiones corrientes incluyen las provisiones por “Garantías” registradas al corto plazo y la plusvalía registrada durante el ejercicio 2017 por la venta del edificio “Los Cubos”. El importe total de la provisión a 31 de diciembre 2018 asciende a 3.259 miles de euros (3.421 miles de euros a 31 de diciembre 2017).

Durante el ejercicio 2018 en provisiones por garantías por gastos postventa se ha procedido traspasar un total de 327 miles de euros a provisiones por garantías no corrientes y se han dotado un total de 165 miles de euros.

Durante el ejercicio 2017, se dotó una provisión por la plusvalía a pagar por la venta del Edificio de los Cubos por 2.281 miles de euros.

19. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2018	2017
No corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito (Gastos de formalización)	596.748 (10.201)	597.023 (12.579)
Derivados	3.466	847
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes	590.013	585.291
Corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	23.897	175.236
Préstamos y otras deudas con terceros (Gastos de formalización)	- (2.351)	- (2.502)
Intereses	1.781	2.234
Derivados	2.613	2.769
Proveedores inmovilizado	701	714
Otros	1.310	1.921
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes	27.951	180.372
Total	617.964	765.663

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las deudas con entidades financieras clasificadas por las garantías prestadas tienen la siguiente composición:

Tipos de garantías	Miles de Euros			
	2018		2017	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Personal y otras garantías	46.000	40.049	181.649	175.204
Hipotecaria	18.247	18.247	21.195	21.195
Sindicado Patrimonio ⁽¹⁾	562.349	562.349	575.860	575.860
Gastos de formalización	(12.552)	(12.552)	(15.081)	(15.081)
Intereses de deudas corrientes	-	1.781	-	2.234
Endeudamiento financiero bruto bancario	614.044	609.874	763.623	759.412
Derivados	6.079	6.079	3.616	3.616
Total endeudamiento financiero bruto bancario	620.123	615.953	767.239	763.028

(1) Garantía hipotecaria y otras en 2017 y 2018 limitada a los activos afectos a la financiación.

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle es el siguiente:

Préstamos y Créditos Corrientes y No Corrientes	Miles de Euros	
	2018	2017
Hipotecario	18.247	21.195
Sindicado Patrimonio	562.349	575.860
Préstamo y crédito bilateral	40.049	175.204
Gastos de formalización	(12.552)	(15.081)
Intereses	1.781	2.234
Derivados	6.079	3.616
Total	615.953	763.028

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
2018	-	177.470
2019	25.678	23.116
2020	36.705	29.924
2021	38.785	22.785
2022 y siguientes	521.258	521.198
Gastos de formalización	(12.552)	(15.081)
Derivados	6.079	3.616
	615.953	763.028

Al 31 de diciembre de 2018 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Préstamos y otras deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" en el estado de situación financiera adjunto y

ascienden a 12.552 miles de euros (15.081 miles de euros en 2017).

Préstamos sindicados – Patrimonio en renta

Con fecha 27 de abril de 2017, la filial Realía Patrimonio, S.L.U. suscribió un nuevo contrato de préstamo sindicado con un total de seis entidades financieras, por importe de 582.000 miles de euros mediante disposición única, con vigencia de 7 años. Dicho préstamo se utilizó íntegramente para cancelar el préstamo sindicado patrimonial que tenía la Sociedad y que vencía a esa fecha, cuyo importe ascendía a 678.158 miles de euros.

El tipo de interés aplicable de la nueva financiación es el Euribor más un margen diferencial que variará en función del ratio "Loan to Value" (importe del préstamo respecto al valor de mercado bruto de los activos) en un rango entre 170 y 200 p.b. A 31 de diciembre de 2018 el préstamo sindicado asciende a 562.349 miles de euros (575.860 miles de euros a 2017), sin considerar los gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo por importe de 12.393 miles de euros y los intereses devengados por importe de 1.708 miles de euros.

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

Durante la vigencia de la financiación, la Sociedad debe cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda (RCSD igual o superior a 1,10x) y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios ("Loan to Value" o LTV inferior al 60%). A 31 de diciembre de 2018 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 el mismo que el establecido para el préstamo sindicado, siendo el notional actual por importe de 393.844 miles de euros.

Préstamo bilateral de promoción

En abril y diciembre de 2017 se produjo una ampliación del préstamo bilateral por 50.000 miles de euros y una amortización de 20.000 miles de euros respectivamente, manteniéndose el mismo vencimiento. El importe de la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 133.649 miles de euros. Con fecha 21 de junio de 2018, se procedió a la novación de dicho préstamo por un importe de 120.000 miles de euros con vencimiento 30 de diciembre 2020, amortizando la diferencia en abril de 2018.

Con fecha 15 de noviembre 2018, el Consejo aprueba la ampliación de capital que queda registrada el 28 de diciembre de 2018 (Nota 16). Con parte de esos fondos, la Sociedad ha procedido a la amortización anticipada del préstamo novado por importe de 120.000 miles de euros.

Préstamos hipotecarios y bilaterales de patrimonio

En junio de 2018 la Sociedad ha amortizado totalmente el préstamo hipotecario de promoción (1.199 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

La sociedad Hermanos Revilla S.A. mantiene a 31 de diciembre de 2018 un préstamo con garantía hipotecaria por un importe que asciende a 18.247 miles de euros (a 31 de diciembre de 2017 tenía un préstamo con garantía hipotecaria por un importe que asciende a 19.996 miles de euros). Asimismo, tiene a 31 de diciembre de 2018 concedidas pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 46.000 miles de euros (48.000 miles de euros a 2017), de los que se encuentran dispuestos en 40.049 miles de euros (41.541 miles de euros a cierre de ejercicio 2017).

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 2018 así como su desglose de vencimiento de los valores nominales se presenta a continuación:

Miles de euros)	Valoración	Nominales	Vencimientos nominales					
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
I.R.S. + Floor	6.079	393.844	10.322	12.542	14.456	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 e indicado anteriormente, por lo que su vencimiento final es el 2024.

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 2.613 miles de euros para el ejercicio 2019 y el resto, es decir 3.466 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.

De acuerdo a los requerimientos de la actual normativa contable española, el Grupo ha realizado tests de eficacia, prospectivos y retrospectivos, 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 la relación entre la evolución del instrumento de cobertura y el subyacente se encuentre dentro de la horquilla 80%-125%, en cuyo caso, la valoración del derivado se registra contra patrimonio neto.
- 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 prevista 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 2018, la Sociedad ha reconocido como resultado financiero positivo por la parte cuya cobertura no es eficaz un importe de 519 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 2018 es negativo por importe de 3.109 miles de euros netos de impuestos. Durante el ejercicio 2018 se traspasado a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe negativo de 2.764 miles de euros por efecto de la cobertura del tipo de interés, de los cuales se han liquidado 2.286 miles de euros del ejercicio 2018 y 504 miles de euros del ejercicio 2017. 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	-	6.079	-	-
Derivados de Cobertura	-	6.079	-	-

Durante el ejercicio 2018 no se han producido transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

19.1 Cambios en pasivos provenientes de actividades de financiación

En el siguiente cuadro se resumen la variación de los flujos de efectivos del endeudamiento financiero bruto bancario durante los ejercicios 2018 y 2017;

	31 de diciembre de 2017	Flujos de efectivo	Otros	31 de diciembre de 2018
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	584.444	(93.444)	95.547	586.547
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	174.968	(58.645)	(92.996)	23.327
Derivados a largo plazo	847	-	2.619	3.466
Derivados a corto plazo	2.769	-	(156)	2.613
Total pasivos por actividades de financiación	763.028	(152.089)	5.014	615.953

En el Estado de flujos de efectivo a 31 de diciembre de 2018 se refleja en el punto "Emisión" de cobros y pagos por instrumento de pasivo financieros el importe 941 miles de euros correspondiente a pasivos financieros que no son con entidades bancarias.

	1 de enero de 2017	Flujos de efectivo	Otros	31 de diciembre de 2017
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	157.585	619.562	(192.703)	584.444
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	601.132	(623.446)	197.282	174.968
Derivados a largo plazo	-	-	847	847
Derivados a corto plazo	-	-	2.769	2.769
Otros pasivos financieros corrientes	91.981	(91.981)	-	-
Total pasivos por actividades de financiación	850.698	(95.865)	8.195	763.028

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	
	2018	2017	2018	2017
• Activos financieros (Nota 14.2)				
Créditos no corrientes	939	13.873	939	14.000
Créditos corrientes	36.647	33.350	36.677	33.350
	37.586	47.223	37.616	47.350
• Pasivos financieros				
Deudas con entidades de crédito (Nota 19)	609.874	759.412	609.874	759.412
Deudas con terceros (Nota 19)	2.011	2.635	2.011	2.635
Derivados (Nota 19)	6.079	3.616	6.079	3.616
	617.964	765.663	617.964	765.663

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 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Otros pasivos a pagar no corrientes	2.462	2.404
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	13.220	13.704
	15.682	16.108

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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	2.352	1.242
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	3.170	3.149
Proveedores – Resto	2.848	2.779
Anticipos de clientes promoción (Notas 13 y 4.h)	4.962	2.805
Otros anticipos de clientes	7	3
Acreedores	6.127	5.614
Hacienda pública acreedora (Nota 21)	3.672	6.224
Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	584	595
	23.722	22.411

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, así como los saldos pendientes de pago con la Administración Pública.

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 de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	46,09	59,44
Ratio de operaciones pagadas	47,86	61,45
Ratio de operaciones pendientes de pago	38,24	45,74
	Miles de euros	
Total pagos realizados	66.323	34.923
Total pagos pendientes	6.356	5.555

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 las cuentas anuales) 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.

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.

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 Realía tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” recogido en la cuenta de resultados 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.

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Impuestos anticipados	-	-	36.066	35.950	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	67.093	69.594	-	-	-	-
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	-	-	16.031	16.607	-	-	-	-
H.P. por IVA/IGIC (Nota 14.1)	215	130	-	-	1.081	2.298	-	-
H.P. por devolución de impuestos	3.711	3.485	-	-	-	-	-	-
H.P. acreedora Imppto. Sociedades	-	-	-	-	584	595	-	-
H.P. acreedora por IRPF	-	-	-	-	1.092	1.032	-	-
Organismos de Seguridad Social	3	-	-	-	92	89	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	1.407	2.805	-	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	164.856	155.200
	3.929	3.615	119.190	122.151	4.256	6.819	164.856	155.200

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 2018 y 2017 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Saldo al 31 de diciembre de 2016	124.115	150.715
Derivados	285	-
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	(33.022)	-
Provisiones gastos	1.076	-
Provisiones de cartera	-	(28)
Ajustes consolidación	178	(1.888)
Libertad de amortización	-	(221)
Valores fusión	-	-
Gastos financieros no deducibles	29.757	-
Gastos amortización no deducibles	(238)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	7.772
Otros	-	(1.150)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	122.151	155.200
Derivados	752	-
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	(3.077)	-
Provisiones gastos	308	-
Provisiones de cartera	-	(13)
Ajustes consolidación	(7)	(988)
Libertad de amortización	-	(143)
Valores fusión	-	-
Gastos financieros no deducibles	(700)	-
Gastos amortización no deducibles	(237)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	11.395
Otros	-	(595)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	119.190	164.856

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, a cierre de los ejercicios 2018 y 2017 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Activos Diferidos		Pasivos Diferidos	
	2018	2017	2018	2017
Créditos por pérdidas a compensar	67.093	69.594	-	-
Créditos por deducc. pdtes. Aplicar	16.031	16.607	-	-
Derivados	1.037	285	-	-
Provisiones de gastos	4.124	3.816	-	-
Eliminaciones intragrupo	303	310	-	-
Gastos financieros no deducibles	29.057	29.757	-	-
Gastos amortización no deducibles	1.431	1.668	-	-
Otros	114	114	-	-
Cartera de valores	-	-	28	41
Plusvalías	-	-	5.604	5.604
Ajustes de consolidación	-	-	1.921	2.909
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	-	150.911	139.516
Libertad de amortización	-	-	5.166	5.309
Otros	-	-	1.226	1.821
Total	119.190	122.151	164.856	155.200

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 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			72.531
Diferencias permanentes:			(41.251)
Diferencias permanentes:			(45.986)
Recargos y sanciones			
Ajustes de consolidación:			
<i>Resultado de sociedades consolidadas método participación</i>		(2.555)	
<i>Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)</i>		(38.959)	
<i>Otros ajustes de consolidación</i>		(4.495)	
Ajustes financieros por quitas			
Reasignación de valores			
Provisiones no deducibles			
Otros ajustes e intereses participativos	23		
Diferencias temporarias no activadas:			4.735
Gastos financieros no deducibles			
Provisión para gastos y responsabilidades			
Provisión deterioro existencias e inmovilizado	241	(1)	
Amortizaciones no deducibles			
Cartera de valores	4.495		
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:			(1.026)
Gastos financieros no deducibles		(2.528)	
Provisiones de gastos		(9)	
Provisión de existencias e inmovilizado	1.511		
Otros			
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:			(8.161)
Libertad de amortización	739		
Amortizaciones no deducibles		(953)	
Cartera de valores	55		
Otros ajustes de consolidación			
Provisión de existencias e inmovilizado		(252)	
Ingresos por quitas diferidas	2.216		
Otros		(55)	
Compensación de bases activadas		(9.911)	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas		(548)	(548)
Base imponible (resultado fiscal)			21.545

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			54.743
Diferencias permanentes:			(33.784)
Diferencias permanentes:			(40.246)
Recargos y sanciones	3		
Ajustes de consolidación:			
<i>Resultado de sociedades consolidadas método participación</i>		(4.751)	
<i>Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)</i>		(30.975)	
<i>Otros ajustes de consolidación</i>		(4.287)	
Ajustes financieros por quitas			
Reasignación de valores	85		
Provisiones no deducibles			
Otros ajustes e intereses participativos		(321)	
Diferencias temporarias no activadas:			6.462
Gastos financieros no deducibles	1.240		
Provisión para gastos y responsabilidades	4		
Provisión deterioro existencias e inmovilizado	932		
Amortizaciones no deducibles		(1)	
Cartera de valores	4.287		
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:			8.353
Gastos financieros no deducibles	3.944		
Provisiones de gastos	2.281		
Provisión de existencias e inmovilizado	2.289		
Otros		(161)	

Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:			(8.094)
Libertad de amortización	577		
Amortizaciones no deducibles		(953)	
Cartera de valores	55		
Otros ajustes de consolidación		(55)	
Provisión de existencias e inmovilizado		(252)	
Ingresos por quitas diferidas	4.432		
Otros	166		
Compensación de bases activadas		(12.064)	
Compensación de bases impositivas negativas de ejercicios anteriores no activadas			-
Base imponible (resultado fiscal)			21.218

Las principales diferencias permanentes de los ejercicios 2018 y 2017 se producen por:

- En el epígrafe de “ajustes de consolidación”, se recogen los siguientes ajustes:
 - Ajuste negativo de 2.555 miles de euros por eliminación del resultado de las sociedades consolidadas por el método de participación (positivo de 4.744 miles de euros en el ejercicio 2017).
 - Ajuste negativo por importe de 38.959 miles de euros correspondientes a la revalorización a valor razonable y eliminación de amortizaciones de sus inversiones inmobiliarias (30.975 miles de euros en el ejercicio 2017).
 - Ajuste negativo de 4.495 miles de euros correspondiente a la reversión en el consolidado del ajuste por cartera de valores efectuado a nivel individual (4.287 miles de euros en el ejercicio 2017).

Las principales diferencias temporarias activadas y no activadas de los ejercicios 2018 y 2017 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 impositivas 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 2018 los gastos financieros no deducibles han ascendido a 2.528 miles de euros cuyo total se ha registrado el crédito fiscal como disminución (5.184 miles de euros en el ejercicio 2017, de los cuales 3.944 miles de euros se registró el crédito fiscal y 1.240 miles de euros no resultaron activados).

- En el epígrafe “Cartera de valores”, se recoge, un ajuste positivo por importe de 4.495 miles de euros como diferencia permanente y 55 miles de euros como diferencia temporal en 2018 (4.287 miles de euros como diferencia permanente y 55 miles de euros como diferencia temporal en el ejercicio 2017), en aplicación de lo establecido en la disposición transitoria decimosexta del Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, aprobado en 2016, en la que se introduce que las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013, se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016, A 31 de diciembre de 2018, quedaba pendiente de integrar en los próximos dos ejercicios un importe de 8.524 miles de euros.
- El epígrafe “Ajuste por quitas diferidas”, recoge un ajuste positivo por importe de 2.216 miles de euros por la aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 11.13 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se introdujo que el ingreso correspondiente al registro contable de quitas y esperas consecuencia de la aplicación de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, se imputará en la base imponible del deudor a medida que proceda registrar con posterioridad

gastos financieros derivados de la misma deuda y hasta el límite del citado ingreso (ajuste negativo por 4.432 miles de euros en el ejercicio 2017).

La Sociedad dominante ha compensado bases imponibles negativas para el consolidado fiscal que encabeza por importe de 9.911 miles de euros (12.064 miles de euros en el ejercicio 2017), en aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 26, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre donde se estipula que la limitación a la compensación de bases imponibles negativas no resultará de aplicación en el importe de las rentas correspondientes a quitas o esperas consecuencia de un acuerdo con los acreedores del contribuyente.

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 minorra 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 2018 asciende a 17.575 miles de euros de gasto (11.403 miles de euros en el ejercicio 2017) 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	
	2018	2017
Base contable del impuesto	72.531	54.743
Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	(2.555)	(4.751)
Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)	(38.959)	(30.975)
Otros ajustes de consolidación	(4.495)	(4.287)
Resto diferencias permanentes	23	(233)
Ajustes financieros por quitas	-	-
Compensación bases imponibles negativas no activadas	-	-
Bases imponibles no activadas (*)	625	998
Diferencias temporales no activadas	4.187	6.462
Resultado contable ajustado	31.357	21.957
Cuota	7.839	5.489
Deducciones	(12)	(11)
Impuesto sobre Sociedades devengado	7.827	5.478
Ajustes a la imposición	9.748	5.925
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	17.575	11.403
Créditos por pérdidas a compensar y deducciones pendientes	(2.725)	(3.982)
Activos y pasivos diferidos derivados del impuesto del ejercicio	185	3.066
Ajustes al Impuesto de Sociedades	(9.748)	(5.925)
Hª Pª Deudora por devolución de impuesto	1.353	2.944
Aplicación de retenciones y pagos a cuenta	(6.048)	(6.902)
Hª Pª Acreedora por impuestos	(592)	(604)

(*) Durante los ejercicios 2018 y 2017, el Grupo ha procedido a registrar créditos fiscales con el límite del importe recuperable en base a la mejor estimación de los Administradores (Nota 4-ñ) de la Sociedad Dominante.

Durante el ejercicio 2017 y con motivo del análisis realizado por el Grupo para evaluar la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido, y analizar el impacto positivo que tendrá la nueva estructura de financiación acometida por el grupo, se ha procedido a registrar en el activo no corriente del estado de situación financiera consolidado diferencias temporarias por gastos financieros no activados por importe de 29.757 miles de euros. Asimismo, el Grupo registró en el ejercicio 2017 una reducción de créditos fiscales por pérdidas a compensar (neta de la compensación de Bases imponibles negativas del ejercicio) por importe de 31.114 miles de euros, siendo por tanto el efecto en el epígrafe "Impuesto sobre Beneficios", de la cuenta de pérdidas y ganancias de 1.357 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2018 el importe de créditos fiscales por Bases imponibles negativas activados, ascendía a 67.093 (69.594 miles de euros en 2017). 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 150.911 miles de euros en el ejercicio 2018(139.516 miles de euros en el ejercicio

2017).

El detalle de los Ajustes a la imposición es:

Concepto	Miles de euros	
	2018	2017
Por ajustes NIC 40	9.746	7.744
Por crédito fiscal por gastos financieros	-	(28.770)
Por eliminación/ activación créditos fiscales por BINs	-	28.770
Por liquidación I. Sociedades ejercicios anteriores	2	(572)
Otros ajustes de consolidación	-	(1.247)
Total ajustes a la imposición	9.748	5.925

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Impuesto corriente	(5.530)	(5.543)
Impuesto diferido	(12.045)	(5.860)
Total gasto por impuesto	(17.575)	(11.403)

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2018	2017
1998	61	61
1999	393	393
2000	177	177
2001	830	830
2002	185	185
2003	547	547
2004	-	-
2005	585	585
2006	500	500
2007	527	527
2008	164	279
2009	8.806	18.114
2010	64.514	64.514
2011	67.064	67.064
2012	249.164	249.164
2013	32.638	32.638
2014	33.642	33.642
2015	1.527	1.527
2016	6.054	6.054
2017	596	596
2018	167	-
	468.141	477.397

Como información adicional señalar, que las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades que forman el Grupo Fiscal tras la liquidación del impuesto en julio de 2017 ascienden a 445.895 y 453.852 miles de euros en 2018 y 2017 respectivamente.

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 2018 de 199.772 miles de euros; (a 31 de diciembre de 2017 de 199.034 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			
	2018	2017	Activada 2018	Activada 2017
2008	737	2.288	737	2.288
2009	6.011	4.309	5.561	4.309
2010	325	325	325	325
2011	5.675	4.816	5.675	4.816
2012	1.987	3.000	1.987	3.000
2013	1.278	1.283	1.217	1.217
2014	1.262	1.825	309	309
2015	220	273	220	273
2016	-	35	-	35
2017	-	35	-	35
2018	-	-	-	-
	17.495	18.189	16.031	16.607

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. Con fechas 10 de diciembre de 2018 y 11 de diciembre de 2018, la sociedad dominante del grupo fiscal número 135/07 y la dependiente Realía Patrimonio, recibieron respectivamente, 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 tienen carácter general incluido 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. Para el resto de impuestos Estales, al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2014 a 2018, y para el Impuesto sobre Sociedades y el Impuesto sobre el Valor Añadido, los ejercicios 2016 a 2018. 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.

De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, se estima que no resultarán contingencias fiscales significativas.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	4.104	2.852
Fianza de Inversora Carso préstamo Caixa	-	133.650
	4.104	136.502

- (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 y arrendamientos, correspondiente a la actividad típica del Grupo, es como sigue:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros				
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Servicios	Total	%
Madrid	494	46.189	2.040	48.723	73,42%
Cataluña	1.062	5.754	34	6.850	7,95%
Valencia	3.627	-	-	3.627	2,14%
Andalucía	2.834	896	485	4.215	4,83%
Baleares	-	-	-	-	0,54%
Castilla y León	2.746	69	-	2.815	1,84%
Castilla La Mancha	-	3.789	-	3.789	4,35%
Murcia	-	1.014	-	1.014	1,09%
Resto de comunidades	-	3.051	-	3.051	3,61%
Exterior	2.165	-	-	2.165	0,23%
TOTAL	12.928	60.762	2.559	76.249	100,00%

Ejercicio 2017

	Miles de Euros				
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Servicios	Total	%
Madrid	13.809	46.215	1.218	61.242	73,41%
Cataluña	1.167	5.475	15	6.657	7,95%
Valencia	1.781	-	7	1.788	2,14%
Andalucía	2.763	779	504	4.046	4,83%
Baleares	452	-	-	452	0,54%
Castilla y León	1.460	83	-	1.543	1,84%
Castilla La Mancha	-	3.642	-	3.642	4,35%
Murcia	-	910	-	910	1,09%
Resto de comunidades	-	3.023	-	3.023	3,61%
Exterior	189	-	-	189	0,23%
TOTAL	21.621	60.127	1.744	83.492	100%

El Grupo ha cerrado el ejercicio 2018 con unas ventas de promociones, solares y otros, registradas en la cuenta de resultados, de 12.928 miles de euros (21.621 miles de euros en el ejercicio 2017).

Las rentas netas procedentes de arrendamientos de inmuebles y otros servicios obtenidos durante los ejercicios 2018 y 2017 ascendieron a 60.762 y 60.127 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos por IPC del ejercicio 2015 y sucesivos, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Menos de un año	57.905	59.357
Entre dos y cinco años	124.922	103.598
Más de cinco años	84.679	90.813
	267.506	253.768

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	
	2018	2017
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros (Nota 4x)	17.038	16.197
Ingresos por servicios diversos	597	1.019
Total otros ingresos	17.635	17.216

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2018 y 2017 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Compras de terrenos y solares	(28.508)	(1.079)
Variación de existencias	6.782	1.064
Obras y servicios realizados por terceros	(2.427)	(539)
Total aprovisionamientos	(24.153)	(554)

Las compras de terrenos y solares recogen principalmente los gastos de urbanización en que han incurrido las sociedades del grupo.

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

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2018 y 2017 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Arrendamientos y cánones	92	34
Reparaciones y conservación	7.710	7.640
Servicios profesionales independientes	327	375
Seguros	307	337
Servicios bancarios y similares	30	23
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	647	704
Suministros	3.178	2.975
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	9.535	9.977
Otros tributos	6.524	9.321
Otros gastos de gestión corriente	174	123
Total otros gastos externos	28.524	31.509

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados	5.411	5.399
Cargas sociales	892	914
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	200	207
Otros gastos sociales	138	153
Total gastos de personal	6.641	6.673

(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 2018 y 2017 ha sido de 90 y 91 personas respectivamente. La distribución por categorías al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, es la siguiente:

	Número Medio de Empleados				
	2018				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	32	21	11	32	-
Técnicos y titulados grado medio	9	9	-	9	-
Administrativos y asimilados	16	4	12	15	1
Resto personal asalariado	33	33	-	33	-
	90	67	23	89	1

	Número Medio de Empleados				
	2017				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	33	22	11	33	-
Técnicos y titulados grado medio	8	8	-	8	-
Administrativos y asimilados	16	4	12	15	1
Resto personal asalariado	34	34	-	34	-
	91	68	23	90	1

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a 91 y 91 respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2018 y 2017, 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 resultados consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Entidades asociadas:		
Ronda Norte Denia, S.L.	18	16
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	2.534	4.744
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(5)	(9)
Total	2.547	4.751

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	
	2018	2017
Variación de valor por tasaciones expertos independientes (Nota 10)	28.930	23.970
Variación de valor por venta de activos	-	(3.411)
Resultado Variación de Valor Inversiones Inmobiliarias	28.930	20.559

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	
	2018	2017
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	228	307
Otros ingresos financieros	7.101	251
	7.329	558
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(14.861)	(13.058)

Gastos financ. instrumentos cobertura flujos efectivo	(2.764)	(1.694)
Otros	(55)	(45)
	(17.680)	(14.797)
Variación del valor razonable en intrum. Financieros (Nota 19)	519	(1.974)
Diferencias de cambio	2	24
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 23.i)	26	-
Gastos financieros capitalizados	17	-
Resultado financiero	(9.787)	(16.189)

Durante el ejercicio 2018 se han registrado otros ingresos financieros por importe de 6.943 miles de euros por el derecho de crédito que una sociedad del grupo tenía con el Ayuntamiento de Leganés por los intereses de demora reconocidos por sentencia judicial de la permuta de la Finca La Mora Durante el ejercicio 2018 el Grupo ha capitalizado un total de 17 miles de euros de gastos financieros conforme a la NIC 23 (en 2017 no se capitalizaron gastos financieros).

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					
	2018			2017		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Integración global:						
Realia Business, S.A.	(2.644)	-	(2.644)	(13.368)	-	(13.368)
Valaise	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda.	-	-	-	(171)	-	(171)
Servicios Índice, S.A.	(68)	(66)	(134)	(43)	(43)	(86)
Subgrupo Planigesa	14.154	14.874	29.028	11.695	12.864	24.559
Retingle, S.L.	(11)	(11)	(22)	58	58	116
Realia Polska Inwestycje, ZOO	(28)	-	(28)	(4)	-	(4)
Realia Patrimonio, S.L.U.	26.118	-	26.118	28.284	-	28.284
Realia Contesti	547	-	547	(339)	-	(339)
Guillena Golf	(455)	-	(455)	(400)	-	(400)
Método de la participación:						
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	2.535	-	2.535	4.745	-	4.745
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(6)	-	(6)	(9)	-	(9)
Ronda Norte Denia, S.L.	19	-	19	15	-	15
	40.159	14.797	54.956	30.461	12.879	43.340

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	
	2018	2017
Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro (Nota 2.f)	26	-
	26	-

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	
	2018	2017
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 13)	3.183	519
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 13)	718	(4.014)
Exceso de provisiones (Nota 18)	135	701
Provisiones netas de tráfico	1.881	3.870
	5.917	1.076

24. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2018:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	195	195	-	511	511
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	34	-	34
FCyC, S.L.	-	768	768	-	-	-	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	737	737
Studio Residence	-	-	-	-	23	23	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	154	127	281	-	-	-	-	-	-
Inmob. Rúst. Y Urbana	11.915	4.866	16.781	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	38.521	13.052	51.573	-	-	-	-	-	-
Soinmob	-	174	174	-	561	561	-	-	-
FCC, S.A.	-	-	-	-	-	-	25	34	59
FCC Construcción	-	-	-	-	-	-	-	1.041	1.041
FCC Ambito	-	-	-	-	-	-	-	29	29
	50.590	18.987	69.577	-	779	779	59	2.352	2.411

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2017:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	143	143	-	526	526
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	51	2	53
Fomento Constr. y Contratas	-	319	319	-	-	-	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	656	656
Studio Residence	-	-	-	-	23	23	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	136	349	485	-	-	-	-	-	-
Inmob. Rúst. Y Urbana	11.921	4.863	16.784	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	37.299	14.552	51.851	-	-	-	-	-	-
Soinmob	-	229	229	-	-	-	-	-	-
FCC, S.A.	-	-	-	-	-	-	27	58	85
	49.356	20.312	69.668	0	166	166	78	1.242	1.320

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	
	2018	2017
Ingresos por arrendamiento	1.978	2.217
Servicios prestados	2.040	1.197
Otros Ingresos	102	152
Obras y Servicios	(1.179)	-
Servicios recibidos	(2.842)	(2.701)
Ingresos financieros	178	219

Durante el ejercicio 2018 y 2017, 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 2018 los miembros del Consejo de Administración de Realia Business, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad, salvo lo indicado a continuación:

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

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2018 y 2017 por el número medio de los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realía Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Sueldos	Otras Retribuciones	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Consejo de Administración	7	-	355	393	-	-	-
Alta dirección	3	571	-	-	37	3	2
	10	571	357	393	37	3	2

Ejercicio 2017

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Sueldos	Otras Retribuciones	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Consejo de Administración	7,0	-	355	341	-	-	-
Alta dirección	6,0	1.169	-	-	82	7	6
	13,0	1.169	355	341	82	7	6

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad Dominante del ejercicio 2018.

La Sociedad Dominante tiene contratado a 31 de diciembre de 2018 una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados por la que pagó una prima de 8 miles de euros (28 miles de euros en 2017).

27. Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo y de Sociedades Dependientes (ver anexos I-II), Ernst & Young, S.L., así como los honorarios por servicios facturados por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Ejercicio 2018

	Servicios Prestados por el Auditor y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	106
Otros servicios de verificación	6
Total servicios de auditoría y relacionados	112

Ejercicio 2017

	Servicios Prestados por el Auditor y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	105
Otros servicios de verificación	3
Total servicios de auditoría y relacionados	108

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 2018 el Grupo ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 117 miles de euros (112 miles de euros en el ejercicio 2017).

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

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

29. Gestión de riesgos

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

Gestión de capital

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

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

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

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

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgos financieros

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

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

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

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago, Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8,2 millones de euros, que la compañía tiene deteriorado en su totalidad. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo, y se mantiene en niveles semejantes al ejercicio precedente. La

dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad del Grupo Realía, Realía Patrimonio S.L.U. tiene al 31 de diciembre 2018 coberturas para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Dichos contratos se han formalizado con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realía Patrimonio S.L.U. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2018 ascendía 393.844 miles de euros (a 2017 ascendía a 402.904 miles de euros) y el plazo es de 6 años (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%.

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 2018, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 519 miles de euros y negativa en el patrimonio neto de 2.255 miles de euros.

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, detallando el riesgo cubierto en Realía Patrimonio a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	2018	%	2017	%
Deuda a tipo de interés fijo	393.844	70%	402.904	70%
Deuda a tipo de interés variable	168.505	30%	172.956	30%
Total Deuda Financiera (*)	562.349	100%	575.860	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 70% por el efecto de los mismos.

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

Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)	Millones €	
	2018	
	+1%	-0,25%
Gasto financiero al coste medio	(1,45)	-
Variación en cobertura		
Impacto en Resultado:	1,9	-
Impacto en Patrimonio	13,6	(1,98)

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

Ya en 2015 aparecieron signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrado en la demanda de producto bien localizado y de segmento medio-alto, así como una mejora en la financiación, para las nuevas promociones con viabilidad comercial. Esta tendencia se ha visto ratificada durante 2018 y continúa la fuerte liquidez del sistema financiero, así como los bajos tipos de interés que hacen posible la financiación a particulares y promotores que

acrediten solvencia financiera y proyectos viables económicamente y comercialmente; sin esos requisitos la estrechez del mercado continua vigente.

Asimismo, al cierre de 2018 el Grupo presenta fondo de maniobra positivo por importe de 403,8 millones de euros, que supone un incremento del 79% respecto al cierre de 2017.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 160,2 millones de euros que junto con unas provisiones de pago de 112,6 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 47,6 millones de euros que irán destinados parcialmente a amortizar deuda y realizar nuevas inversiones junto con la actual posición de tesorería.

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 2018 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 528.455 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2018
Entidades de crédito	
Préstamos hipotecarios	580.596
Sindicado	562.349
Otros	18.247
Préstamos bilaterales	40.049
Gastos de formalización	-12.552
Intereses	1.781
Derivados	6.079
Endeudamiento financiero bruto	615.953
Tesorería y equivalentes	87.498
Endeudamiento financiero neto	528.455

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

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV Activos (LTV)	28,7%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	2,56

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2018 es positivo por importe de 403.805 miles de euros (en 2017 fue positivo por importe de 225.637 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 de 7 Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de un préstamo sindicado
- 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.

Riesgos de mercado

Desde 2015 se vienen produciendo tasas positivas de crecimiento en el sector inmobiliario, este repunte ha continuado en 2018, e incluso en algunas zonas de ciudades como Madrid o Barcelona, la oferta de producto es muy escasa y se ha reactivado el inicio de nuevas promociones. Ante esta situación, Realia tiene previsto el lanzamiento de nuevas promociones en estas ciudades y en alguna otra que también ofrece una interesante demanda de producto residencial.

No obstante, a pesar de la mejora expuesta en el párrafo anterior, se ha de significar que el stock de producto es todavía elevado en la mayoría de ubicaciones de los distintos territorios nacionales, y por tanto la recuperación de precios, con respecto a antes del inicio de la crisis, es selectiva y concentrada en las zonas con demanda, y el acceso a la financiación de promotores y compradores es muy selectiva.

Por lo que respecta al mercado de alquileres en el que el Grupo opera a través de su filial Realia Patrimonio S.L.U., y Hnos. Revilla se observa una continuada recuperación de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial ha sido importante aunque inferior a la del 2017. Por todo ello, el Grupo Realia Business estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las dos líneas de negocio que actualmente desarrolla. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada; debe optimizar la gestión de sus activos para un incremento de los márgenes operativos y la creación de valor de los activos. En el área de promociones, deberá optimizar el valor de los activos actuales, a través del incremento de precios del producto terminado, la gestión de los suelos que tiene en cartera y el desarrollo de las promociones de aquellas ubicaciones donde la demanda sea consistente.

Riesgos en materias de índole legal y fiscal

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

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

- a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.- La actividad de Realia puede originar que se emprendan acciones judiciales en relación con los materiales utilizados o con acabados en los inmuebles vendidos, aún derivados de actuaciones de terceros contratados por Realia (arquitectos, ingenieros, contratistas y subcontratistas de la construcción).

Para mitigar este tipo de riesgo se cuenta con los Seguros de Responsabilidad Decenal, cuya contratación es obligatoria para los promotores inmobiliarios, antes de poder entregar las viviendas a sus compradores. Asimismo, en todos los contratos de obra se pacta una retención del 5% de cada certificación que emitan los contratistas, para responder del exacto cumplimiento de sus obligaciones y, en particular, de los defectos observados en la recepción provisional y de los gastos de reparación que se deriven de la mala ejecución o defectuosa calidad de las obras o instalaciones durante el período de garantía a partir de la fecha de la recepción provisional de las obras. Asimismo, durante la ejecución de las obras los técnicos de Realia llevan

a cabo un seguimiento de las obras al objeto de comprobar que las mismas se están llevando a cabo de acuerdo con lo previsto.

b) Responsabilidades de Realía derivadas de actuaciones de sus contratistas o subcontratistas.- Puede darse el caso de que los contratistas contratados por Realía incumplan sus compromisos, se retrasen en las entregas o atraviesen dificultades financieras que les impidan cumplir con los plazos pactados en los contratos, de manera que Realía tenga que incurrir en nuevos gastos a fin de cumplir sus propios compromisos con terceros.

Para reducir este riesgo, se ha limitado la contratación para la ejecución de las obras a entidades de reconocida solvencia.

Riesgos económicos

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticulosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

Riesgos en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual, en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia; con un Órgano de Control, Información y Comunicación, que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención; y con una Unidad Técnica para el tratamiento y análisis de la información, encargada de analizar y canalizar las comunicaciones de operaciones potencialmente sospechosas. El Manual se actualiza anualmente a fin de adaptar su redacción a las novedades legislativas, a las recomendaciones propuestas por el experto independiente o simplemente a la puesta en práctica de las propias medidas que se recogen en el mismo.

Como todos los años, en el ejercicio 2018 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 cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de Realía Business, S.A. Durante el ejercicio 2018 el Grupo ha llevado a cabo la adaptación de su sistema de protección de datos de carácter personal a lo dispuesto por el Reglamento General de Protección de Datos (Reglamento UE 2016/679 de Protección de Datos).

En el ejercicio 2017 la sociedad se sometió a la auditoría bienal por experto independiente que establece la Norma.

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 empresa que conforman el Grupo Realia y la de todos sus empleados, y delimitar los criterios de actuación de los directivos y empleados del Grupo Realia. Este Código es de cumplimiento obligado.

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

Desde el cierre del ejercicio 2018 y hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos posteriores relevantes que afecten a los estados financieros.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
CUENTAS CONSOLIDADAS.-

INFORME DE GESTIÓN

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

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

La actividad empresarial, principalmente, se centra en 2 líneas de negocio:

a) **ACTIVIDAD PATRIMONIAL:** Se desarrolla directamente por la sociedad Realia Patrimonio S.L. (participada 100% por Realia Business, S.A.), o a través de sociedades, con participaciones de control o significativas. Toda la actividad se desarrolla en España.

Esta inversión financiera representa en torno al 19,3 % del valor del activo del balance de la sociedad Realia Business S.A.

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

Esta actividad de promoción y gestión de suelo, se realiza en España, Portugal, Polonia y Rumania. 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

En el extranjero la actividad se desarrolla, mayoritariamente, con filiales 100% (control directo e indirecto) de Realia Business, S.A.

La Sociedad matriz Realia Business S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo de Madrid y que entre sus accionistas más significativos se encuentra el Grupo FCC y la sociedad mexicana Inversora Carso, S.A. de capital variable con unas participaciones declaradas en CNMV del 36,925 % y del 33,844% respectivamente. Inversora Carso S.A. de capital variable participa en el Grupo FCC, teniendo un control, directo e indirecto, según las participaciones declaradas del 56,409% de la sociedad.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

CONSEJO: Formado por 7 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 2018 se han producido las siguientes alteraciones dentro del perímetro de consolidación:

1º) En la Junta General Extraordinaria y Universal de Retingle, celebrada en 28 de Junio de 2018, se acordó reducir el capital social con la finalidad de la restitución de las aportaciones de Realia Business, lo cual se llevó a cabo mediante la amortización de las participaciones sociales de ésta última y la cancelación del crédito que

Retingle ostentaba contra Realia Business. De esta forma Retingle, salió en esa fecha del perímetro de Consolidación.

2º) En Junta General celebrada el 1 de marzo de 2018, la sociedad Duse S.L, acordó su disolución. Posteriormente con fecha 29 de mayo de 2018 el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Sevilla, tras petición de la sociedad, declaró a Duse S.L. en situación de concurso voluntario. Todo ello hace que Duse salga del perímetro de consolidación en dicha fecha.

3º) En los meses de Marzo y Octubre de 2018, Realia Business ha realizado 2 aportaciones dinerarias a la sociedad Guillena Golf, S.L.U. por importes de 272 y 255 miles de €, respectivamente. La finalidad de dichas aportaciones ha sido para cubrir pérdidas y reestablecer el equilibrio patrimonial y no han supuesto ninguna alteración en el % de participación de su accionariado.

4º) En el mes de octubre 2018, la sociedad Realia Business Portugal, Unipersonal LDA, redujo sus fondos propios en 1.846 miles de €, tras la devolución de prestaciones suplementarias a su único socio Realia Business, sin que ello haya supuesto alteración alguna en la participación accionarial.

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 las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2018
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	46
Ratio de operaciones pagadas	48
Ratio de operaciones pendientes de pago	38
	Miles de euros
Total pagos realizados	66.323
Total pagos pendientes	6.356

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

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2018 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. HECHOS IMPORTANTES ACAECIDOS DURANTE EL PERIODO:

A) INSCRIPCION DE AMPLIACION DE CAPITAL

Con fecha 28 de Diciembre de 2018, fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, la ampliación de capital acordada por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 15 de Noviembre de 2018, mediante la emisión y puesta en circulación de 175.457.742 acciones ordinarias, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 0,61 euros por acción, que fue suscrita y desembolsada en su totalidad con fecha 24 de diciembre de 2018. El importe de la ampliación de capital ascendió a 42.109.858,08 euros y de la prima de emisión a 107.029.222,62 euros.

B) CANCELACION ENDEUDAMIENTO

Atendiendo a la finalidad principal de la ampliación de capital citada en el punto anterior, la matriz Realía Business S.A. canceló con fecha 26 de Diciembre de 2018 el préstamo con la entidad Caixa por importe de 120.000 miles de €, y consecuentemente se liberó la garantía otorgada por el accionista Inversora Carso S.A.

D) INVERSIONES INMOBILIARIAS

Durante 2018 no se han producido adquisiciones de inmovilizado y las inversiones destinadas al mantenimiento y reacondicionamiento de algunos activos, ha sido poco significativas, alcanzando la cifra conjunta de 1,8 millones de euros.

El mercado de inversión de activos de oficinas y centros comerciales, que es donde principalmente tiene su actividad el Grupo Realía; ha continuado activo, con buen volumen de operaciones de compraventa e inversión. ., Dentro de las operaciones realizadas a lo largo del año se sigue aplicando unos yields de capitalización muy bajos pero atractivos para los inversores ante los rendimientos que los mercados financieros están ofreciendo.

Respecto al mercado de alquileres, se continúa con una lenta, pero continuada mejoría en cuanto al número de operaciones así como a las condiciones contractuales pactadas con los distintos arrendatarios.

E) EXISTENCIAS

Durante 2018, se ha podido constatar el mantenimiento de la mejoría que se inició al final del ejercicio 2016, produciéndose incremento de precios, aunque de forma muy dispar, en función del tipo de producto y de las zonas y Comunidades donde se ubiquen. La financiación hipotecaria, a pesar de que en 2018 ha tenido resoluciones judiciales convulsas (AJD, hipotecas en divisas, cláusulas suelos...) ha estado muy dinámica, las ofertas para los compradores siguen siendo atractivas, y de momento no han aparecido repuntes de los márgenes que están aplicando las entidades financiera, a pesar de los incrementos de costes que dichas resoluciones judiciales les ha supuesto. Es de esperar que poco a poco estas ofertas se extiendan a financiación directa al promotor, sin los encorsetamientos que actualmente se exigen, fundamentalmente el de existencia de un elevado porcentaje de preventas; y también que aparezca la financiación para la compra de suelo que todavía se encuentra en mínimos de operaciones firmadas. Todo ello, junto a la anunciada nueva Ley Hipotecaria que dé transparencia al sector de la financiación hipotecaria, permitirá tomar al sector inmobiliario residencial consolidar su mejora y alcanzar cotas de niveles de producción y entregas que se anuncian por parte de todos los agentes del sector.

Hay que hacer especial hincapié en las dificultades que encuentran las empresas inmobiliarias para obtener las correspondientes Licencias de obras que en muchos casos superan el año de tramitación y concesión, asimismo es destacable la falta de aprobación de nuevos desarrollos urbanísticos que permita poner en un futuro próximo nuevos suelos para la continuidad de la actividad del sector inmobiliario residencial.

El Grupo Realía continúa con su política de analizar pormenorizadamente su cartera de producto terminado destinado a la venta y ha establecido una política de ventas según la evolución estimada de los precios de mercado. Por otra parte, respecto a nuevos desarrollos inmobiliarios, Realía analiza su cartera de suelo para iniciar aquellas promociones que por demanda y rentabilidad las hace viables, teniendo siempre preparados proyectos para lanzar aquellas nuevas promociones que puedan ser absorbidas por el mercado y aporten rentabilidad al Grupo.

5. MAGNITUDES PRINCIPALES DE 2018

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2018 de 93,9 millones de euros, un 6,8% menor a lo obtenido en el mismo periodo de 2017; con un incremento en el área patrimonial del 1,4% y una caída en el área de promociones del 38,9% (8,8 millones €), que se justifica por la progresiva reducción del stock del producto residencial terminado cuyo precio medio es inferior al producto entregado en ejercicios precedentes. Además, en 2017 se estaban entregando unidades de una promoción en Valdebebas (Madrid) cuyo precio unitario era muy elevado. También influye el stock de unidades reservadas de las que todavía no se ha realizado la entrega a sus compradores y que se espera formalizar en el primer trimestre de 2019.
- El EBITDA del Grupo Realia (ver APMS punto 5) se ha situado en 45,3 millones de euros que supone una mejora del 0,9% respecto a 2017, a pesar de como se ha indicado en el punto anterior, los ingresos 2018 han decrecido respecto al año precedente. Esta mejora del Ebitda se ha producido por una reducción de costes operativos y de estructura.
- El beneficio antes de impuestos en 2018 alcanza 72,5 millones € y el beneficio neto atribuido a la sociedad dominante se sitúa en 40,2 millones de euros, que supone un incremento respecto a Diciembre de 2017 del 32,5% y 31,8% respectivamente. Estos notables incrementos obedecen principalmente a las mejoras de las provisiones operativas, a la mayor revalorización de las inversiones inmobiliarias y a la mejora de los ingresos financieros. La cuantificación de los mismos son:
 - Por la valoración realizada por expertos independientes de los activos patrimoniales se ha reflejado un impacto positivo en el beneficio neto atribuible a dominante de 15,1 millones de euros en 2018 y 10,3 millones de euros en 2017.
 - Por la variación de provisiones, principalmente de existencias y de tráfico, que en 2018 han tenido un impacto en el beneficio neto atribuido a dominante de 4,3 millones de euros mientras que en 2017 el impacto ascendió a 0,8 millones de euros.
 - Por otros resultados financieros derivado por intereses de demora cobrados por la sociedad Realia Patrimonio. se ha reflejado en 2018 un impacto positivo en el beneficio neto atribuido a dominante de 5,2 millones de euros, cuando en 2017 no hay importes por este concepto.

ENDEUDAMIENTO

Tras cancelar el préstamo que tenía la Matriz Realia Business por importe de 120 M.€, con parte de los fondos obtenidos de la ampliación de capital ya reseñada, los parámetros de endeudamiento más significativos son:

- Al cierre del 2018 Realia ha reducido su endeudamiento financiero bancario bruto en 147 millones de euros, hasta 616 millones, un 19,3% menos que en el cierre del ejercicio precedente.
- Al cierre de 2018, el Grupo Realia tiene un endeudamiento financiero bancario neto (ver APMS punto 5) de 528,5 millones de euros (incluyendo la valoración de los derivados por 6,1 millones de euros), un 22% inferior que al cierre de 2017 que fue de 677,9 millones de euros (incluyendo la valoración de los derivados por 3,1 millones de euros), con un *loan to value* (LTV) (ver APMS punto 5) del 28,7%.
- El grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al cierre de 2018 ascendía a 393,8 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%. Al cierre de 2018, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 0,5 millones de euros y negativo en el patrimonio neto de 2,3 millones de euros.
- Tras la reducción del endeudamiento, el resultado financiero neto al cierre de 2018 se sitúa en -9,8 millones de euros, frente a los -16,2 millones de euros del cierre 2017, Esta reducción se justifica fundamentalmente por el mayor importe de los ingresos financieros:
- El interés medio ponderado de la deuda bruta al cierre de 2018, sin considerar el coste de las coberturas de tipos, se sitúa en el 1,70%, frente al 1,62% de la misma fecha de 2017. El coste medio en Diciembre 2018, considerando el coste de las coberturas asciende a 2,13%.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- Al cierre de 2018, los activos inmobiliarios y existencias, incluidos los de las sociedades consolidadas por el método de la participación, tienen un valor de mercado de 1.844,3 millones de euros, un 3,1% de incremento respecto al mismo periodo de 2017. Esta evolución positiva es debido fundamentalmente a la

evolución del mercado inmobiliario, pues los activos en renta son los mismos en 2018 que en 2017, y respecto a las existencias se han producido la salida por las entregas de producto terminado en stock y por otro lado se ha visto compensado por la incorporación por compra de un suelo en Alcalá de Henares (Madrid) cuyo valor de mercado a diciembre de 2018 ha sido de 29,1 millones de euros.

- El valor de liquidación neto (NNAV) (ver APMS punto 5), a Diciembre de 2018, es de 1.022 millones de euros frente a 833 millones a la misma fecha de 2017. En términos unitarios se sitúa en 1,25 euros por acción, un 3,1% inferior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,29 euros por acción y que se justifica por el efecto dilutivo de la ampliación de capital a 0,85 € por acción para 175.457.742 acciones nuevas.
- El 80% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.479.1 millones de euros) y el 20% (365,2 millones de euros) al negocio residencial.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por alquileres en 2018, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 60,8 millones, con un incremento del 1,2% respecto a 2017, que dado el alto nivel de ocupación de los activos, se debe principalmente a actualizaciones de rentas de los inquilinos
- La ocupación global de los inmuebles en renta se sitúa en el 91,8% al final 2018, frente al 94,6% del mismo periodo de 2017. Esta bajada de ocupación es coyuntural y producida en el último tramo del año y que no ha dado tiempo a re-comercializar. Se espera que en el primer trimestre de 2019 se recupere los niveles históricos de ocupación El segmento de oficinas alcanza una ocupación del 92,8%, mientras que en los Centros Comerciales llega al 87,6%.
- En 2018 no se ha producido ninguna nueva inversión en activos patrimoniales en renta. La superficie bruta alquilable del grupo Realía asciende a 405.699 m2. La valoración al cierre de 2018 de los activos patrimoniales, incluyendo 127.291 m2 edificables de suelo pendiente de desarrollo alcanzó la cifra de 1.479,1 millones de euros y que respecto la misma fecha de 2017 ha supuesto un incremento del 2,2%.
- Se ha trabajado en actualizar nuestros edificios modernizando sus prestaciones (Eficiencia energética, zonas de Hospitality, servicios comunes, 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 destinando a capex en nuestros edificios ha ascendido a 1,8 millones de euros.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En 2018 se han entregado 89 unidades por un importe de 14 millones de euros, mientras que en 2017 fueron 103 unidades, lo que representa un decremento interanual del 13.6%. que obedece a que el stock de producto terminado se va agotando y en conjunto va siendo de menor calidad y precio, pues todavía no se ha entregado producto de nuevas promociones. Realía cuenta, a Diciembre de 2018, con un stock de 444 unidades (viviendas, locales y oficinas), de las cuales 298 están terminadas y 146 están en construcción. De todo ese stock 37 ya se encuentran vendidas o señaladas. Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo de Realía, en sus distintos estadios urbanísticos al cierre de 2018, asciende a 5.742.359 m2 de superficie bruta con una edificabilidad estimada de 1.877.207 m², siendo el 26,9% de ellos suelos finalistas y el 26,6% están ubicados en Madrid.
- A diciembre 2018 el valor razonable derivado de la valoración realizada por experto independiente, y aplicando la metodología ECO 805/2003, excepto en lo relativo a los principios y, las disposiciones de documentación necesaria, no estando la finalidad de la valoración entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa; de los suelos, promociones en curso y producto terminado que configuran el importe del epígrafe de existencias asciende a 333,8 millones de euros.
- En el mes de Enero 2018, Realía formalizó en escritura pública la adjudicación de un suelo en Alcalá de Henares (MADRID), enajenado en subasta pública por el M^º de Defensa a través del organismo INVIED. El importe de remate de la subasta fue de 27,5 millones de euros, y con una edificabilidad de 44.755 m2.

DATOS BURSATILES

Los principales parámetros bursátiles de la Sociedad dominante Realía Business S.A. de 2018 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2018 (€ / acción)	0,91
Cotización al cierre 2017 (€/ acción)	1,1
Variación de cotización (%)	-17,3%
Capitalización bursátil al cierre 2018(€) (*)	586,77 M.€
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,18
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,846
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,027
Efectivo medio diario negociado (€)	212 miles €
Volumen medio diario de contratación (acciones)	206 miles €

(*) No recoge las acciones emitidas en la ampliación capital del 24 de diciembre de 2018 y que empezaron a cotizar el 4 de enero 2019.

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.

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2017	610.000	675
Retiros	-	-
Adquisiciones	852.902	891
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.462.902	1.566

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2017 era de 1,11 €/acción y a cierre de 2018 de 1,07 €/acción.

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 por el Grupo en la toma de decisiones financieras y para evaluar el rendimiento de la Compañía. 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:	2018	2017
Resultado de explotación	50.848	45.622
Dotación a la amortización	313	314
Variación de provisiones de tráfico	-5.917	-1.076
	45.244	44.860

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO:

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

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

Endeudamiento Financiero Neto bancario	miles de euros	
Datos balance de situación	2018	2017
+ Deudas entidades de crédito no corrientes	586.547	584.444
+ Derivados	3.466	847
+ Deudas entidades de crédito corrientes	23.327	174.968
+ Derivados	2.613	2.769
+ Otros pasivos financieros corrientes	2.011	2.635
- Proveedores de inmovilizado y otros	2.011	2.635
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	87.498	85.075
	528.455	677.953

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	
	2018	2017
Patrimonio neto atribuido a dominante	997,53	806,33
+ Plusvalías netas de inmovilizado uso propio	1,90	7,30
+ Plusvalías netas de existencias	22,00	19,39
	1.021,43	833,02

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 experto independiente (CB Richard Ellis según criterio RICS y TINSA según criterio ECO).

Loan to Value (LTV)	miles de euros	
	2018	2017
Cociente entre		
Endeudamiento Financiero Neto (EFN)	528.455	677.953
GAV Valor de reposición de activos	1.889.744	1.830.000
	28,0%	37,0%

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 las Cuentas anuales del Grupo es:

<u>Valoración expertos independientes</u>	millones de euros	
	2018	2017
GAV. Valor de Reposición		
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB	1.524,03	1.486,70
Valor de tasación de activos de promoción TINSA	365,71	343,30
	1.889,74	1.830,00
- Costes de transacción		
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB	44,94	40,10
Valor de tasación de activos de promoción TINSA	0,52	0,50
	45,46	40,60
GAV. Valor de Liquidación		
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB	1.479,09	1.446,60
Valor de tasación de activos de promoción TINSA	365,19	342,80
Total	1.844,28	1.789,40
<u>Conciliación con Cuentas Anuales Consolidadas</u>		
GAV. Valor de Liquidación.		
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB (1)	1.479,09	1.446,60
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-54,00	-54,00
- Valoración de inmovilizado material (autoconsumo)	-6,27	-15,31
+Valoración Campo de Golf Guillena no considerado activo patrimonial	2,50	4,93
- Valoración de inversiones inmobiliarias destinadas a la venta	-	-
+Valor contable de Anticipos de inversiones inmobiliarias no valorados	1,01	0,86
Valor de mercado Inversiones Inmobiliarias Cuentas Anuales del Grupo (Nota 10)	1.422,33	1.383,08
Valor de tasación de activos de promoción TINSA (2)	365,19	342,80
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-18,19	-18,16
-Valoración Campo de Golf Guillena no incluido como existencias	-2,50	-4,93
Valor de mercado de Existencias Cuentas Anuales del Grupo (Nota 13)	344,50	319,71
Total GAV. Valor de Liquidación (1+2)	1.844,28	1.789,40

7. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Las previsiones macroeconómicas para 2019, son buenas aunque con algunas incertidumbres, se espera que el crecimiento del PIB se sitúe en torno al 2,2, se estima que este incremento de PIB repercuta favorablemente al sector inmobiliario, esperando que se traduzca en:

- a) Crecimiento de la demanda de vivienda, que permitirá en determinadas zonas la iniciación de nuevas promociones, y con ligeras recuperaciones de los precios.
- b) Crecimiento de la financiación para el promotor, con una relajación de los encorsetamientos y requisitos que actualmente se exigen, fundamentalmente el de exigencia de un elevado porcentaje de preventas.
- c) Mayor financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- d) Que el segmento de los activos en renta, las rentas continúen con su lenta pero continuada senda alcista, con mayor moderación en la exigencia de incentivos al alquiler (carencias, ayudas a la implantación etc), no obstante en el valor de los activos se espera que continúen en valores máximos si no cambian las actuales rentabilidades del sistema financiero y haya confianza en los sistemas políticos mundiales y doméstico.

La conjunción de todos estos factores puede afectar a las cuentas del Grupo y se espera que todas las previsiones macro de la economía española repercutan positivamente.

Dentro del orden interno y tras la estabilidad accionarial y financiera del Grupo Realía, se afrontará nuevos retos dentro del Grupo, entre ellos

- 1) Incremento de la actividad promotora, con el inicio de nuevas promociones residenciales, en plazas con demanda como Madrid, Barcelona, Palma Mallorca, Valencia, Canarias etc...que aportarán al grupo cash flow y resultados.
- 2) Adquisición de nuevos activos y/o suelos con recorrido de valor, bien por la gestión o por el mercado y también incrementen en un futuro la actividad y la dimensión del Grupo Realía.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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:

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

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

Los riesgos de índole financiero, más significativos son:

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8,2 millones de euros, que la compañía tiene deteriorado en su totalidad. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo, y se mantiene en niveles semejantes al ejercicio precedente. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

Riesgo de tipo de interés

El grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realía patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2018 ascendía a 393,8 millones 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%. Al cierre del ejercicio 2018, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 0,5 millones de euros y negativo en el patrimonio neto de 2,3 millones de euros.

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

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

Riesgo de liquidez

Ya en 2015 aparecieron signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrado en la demanda de producto bien localizado y de segmento medio-alto, así como una mejora en la financiación, para las nuevas promociones con viabilidad comercial. Esta tendencia se ha visto ratificada durante 2018 y continúa la fuerte liquidez del sistema financiero, así como los bajos tipos de interés que hacen posible la financiación a particulares y promotores que acrediten solvencia financiera y proyectos viables económicamente y comercialmente; sin esos requisitos la estrechez del mercado continua vigente.

Asimismo, al cierre de 2018 el Grupo presenta fondo de maniobra positivo por importe de 403,8 millones de euros, que supone un incremento del 79% respecto al cierre de 2017.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 160,2 millones de euros que junto con unas provisiones de pago de 112,6 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 47,6 millones de euros que irán destinados parcialmente a amortizar deuda y realizar nuevas inversiones junto con la actual posición de tesorería.

Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2018 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos más la valoración de los derivados del Grupo Realía Business ascendía a 528.455 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2018
Entidades de crédito	
Préstamos hipotecarios	580.596
Sindicado	562.349
Otros	18.247
Préstamos bilaterales	40.049
Gastos de formalización	-12.552
Intereses	1.781
Derivados	6.079
Endeudamiento financiero bruto	615.953
Tesorería y equivalentes	87.498
Endeudamiento financiero neto	528.455

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)	28,7%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	2,56

El fondo de maniobra al cierre de 2018 es positivo por importe de 403,8 millones de euros.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo Realía Business no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo.

Otros Riesgos: Riesgo de Mercado

Desde 2015 se vienen produciendo tasas positivas de crecimiento en el sector inmobiliario, este repunte ha continuado en 2018, e incluso en algunas zonas de ciudades como Madrid o Barcelona, la oferta de producto es muy escasa y se ha reactivado el inicio de nuevas promociones. Ante esta situación, Realía tiene previsto el lanzamiento de nuevas promociones en estas ciudades y en alguna otra que también ofrece una interesante demanda de producto residencial.

No obstante, a pesar de la mejora expuesta en el párrafo anterior, se ha de significar que el stock de producto es todavía elevado en la mayoría de ubicaciones de los distintos territorios nacionales, y por tanto la recuperación de precios, con respecto a antes del inicio de la crisis, es selectiva y concentrada en las zonas con demanda, y el acceso a la financiación de promotores y compradores es muy selectiva.

Por lo que respecta al mercado de alquileres en el que el Grupo opera a través de su filial Realía Patrimonio S.L.U., y Hnos. Revilla se observa una continuada recuperación de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial ha sido importante aunque inferior a la del 2017. Por todo ello, el Grupo Realía Business estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las dos líneas de negocio que actualmente desarrolla. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada; debe optimizar la gestión de sus activos para un incremento de los márgenes operativos y la creación de valor de los activos. En el área de promociones, deberá optimizar el valor de los activos actuales, a través del incremento de precios del producto terminado, la gestión de los suelos que tiene en cartera y el desarrollo de las promociones de aquellas ubicaciones donde la demanda sea consistente.

8. PREVISIONES PARA EL AÑO 2019

Las grandes líneas de actuación para 2019 del Grupo Realía Business, se centrarán en:

1º) Mejora y potenciación de sus futuros ingresos en el área de promociones, para ello tiene previsto el inicio de nuevas promociones en zonas donde la demanda es consistente y la oferta es muy baja o nula, sobre todo en zonas de Madrid, Barcelona, Canarias, Valencia y alguna otra con esas características de mercado.

2º) Mejora de los márgenes en el área de promociones, tanto por una racionalización y optimización de los gastos, como de los costes de producción y por la recuperación de precios.

3º) Continuar con todas aquellas actuaciones que den lugar a la optimización de ingresos y gastos de todos y cada uno de los activos en renta.

4º) Seguir con acciones de actualización y mejora de los edificios de oficinas y Centros Comerciales, con la idea de actualizarlos a las nuevas tendencias tecnológicas y de demanda de los clientes con el objetivo de hacerlos más atractivos a nuestros actuales clientes y a los potenciales futuros inquilinos, de forma a que mejore el interés del operador por el centro y ayude a su comercialización.

5º) Invertir en la adquisición de nuevos activos destinados al alquiler. Los segmentos y activos donde invertir deben ser con las características, usos y ubicaciones que no desvirtúen el actual portfolio de la sociedad.

6º) Gestionar su actual cartera de inquilinos para la optimización de los niveles de ocupación de todos sus activos, y de la satisfacción de los actuales arrendatarios.

Durante 2018, el mercado de inversión de activos de oficinas y centros comerciales ha continuado activo, con buen volumen de operaciones de compraventa. Dentro de las operaciones realizadas a lo largo del año se sigue aplicando unos yields de capitalización muy bajos pero atractivos para los inversores ante los rendimientos que los mercados financieros están ofreciendo. Para 2019, se espera que esta situación continúe ante el retraso del repunte de tipos de interés.

Si analizamos la tipología de activos que posee el Grupo Realía donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades, permitirá al Grupo Realía, al igual que en ejercicios anteriores seguir contando con elevados niveles de ocupación, incremento de sus rentabilidades y creación de valor para el accionista.

Por último y a pesar de la competitividad que ha existido en los mercados de inversión, y consecuentemente el incremento de los valores de los activos, el Grupo Realía seguirá atento a cualquier oportunidad de inversión que surja y que cumpla con los parámetros del actual portfolio en cuanto a ubicación, segmentos y rentabilidades, todo ello en aras a la creación de valor para el accionista.

9. POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

10. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio.

ANEXO I:

Ejercicio 2018

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
						PATRIMONIO NETO		RESERVAS Y RESULTADO (d)	
						CAPITAL			
REALIA BUSINESS PORTUGAL UNIPessoal LDA.	Avda. Libertade, 249 (Lisboa)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	417	250	167	0	
REALIA POLSKA INWESTYCJE SP, ZOO (S.L. POLONIA) (b)	Ul Pulawska, 228 (Vasorvia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	101	4.491	(4.390)	(28)	
SERVICIOS INDICE, SA	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,50%	2.190	4.160	177	(134)	
VALAISE, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	9	10	(1)	(2)	
REALIA PATRIMONIO, S.L.U (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	118.781	90.000	23.613	17.997	
REALIA CONTESTI, SR.L (c)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.438	3.997	(559)	547	
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	102	4	98	(455)	
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	10,04%	37.940	54.881	163.486	18.544	
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	PLANIGESA, S.A.	Arrendamiento	48,57%	57.600	54.881	163.486	18.544	
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	BOANE 2003, S.A.U.	Arrendamiento	4,76%	8.414	54.881	163.486	18.544	
BOANE 2003, S.A.U. (a)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	HERMANOS REVILLA, S.A.	Arrendamiento	100,00%	13.913	7.961	1.627	694	
PLANIGESA, S.A. (a)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	76,00%	44.564	46.878	33.034	6.951	

(a) Sociedades pertenecientes al Grupo Planigesa

(b) El capital social de Realia Polska Inwestycje S.P., ZOO es de 19.401 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación

(c) El capital social de la sociedad Realia Contesti, S.R.L. es de 15.428 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(d) Incluido el resultado del ejercicio 2018.

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

ANEXO I:

Ejercicio 2017

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE PARTICIPACION EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS				
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	Datos entidad participada 100%			RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						PATRIMONIO NETO		RESERVAS Y RESULTADO (d)	
						CAPITAL			
SOCIEDADES CONSOLIDADAS POR INTEGRACIÓN GLOBAL									
REALIA BUSINESS PORTUGAL UNIPessoal LDA.	Avda. Libertade, 249 (Lisboa)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	2.263	250	2.013	-171	
REALIA POLSKA INWESTYCJE SP. ZOO (S.L. POLONIA) (b)	Ul Pulawska, 228 (Vasorvia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	184	4.491	-4.350	-4	
RETINGLE, S.L.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,10%	10.762	21.481	1.380	181	
SERVICIOS INDICE, SA	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,50%	2.258	8.000	-3.529	-86	
VALAISE, S.L.U.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	10	10	0	-2	
REALIA PATRIMONIO, S.L.U (*)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	118.781	90.000	19.157	13.522	
REALIA CONTESTI, S.R.L (c)	Candiano Popescu, 63c (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.283	3.997	-1.098	-339	
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación de servicios	100,00%	30	4	26	-400	
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	10,04%	37.940	54.881	163.821	18.160	
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	PLANIGESA, S.A.	Arrendamiento	51,00%	57.600	54.881	163.821	18.160	
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	BOANE 2003, S.A.U.	Arrendamiento	4,76%	8.414	54.881	163.821	18.160	
BOANE 2003, S.A.U. (a)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	HERMANOS REVILLA, S.A.	Arrendamiento	100,00%	13.913	7.961	1.528	662	
PLANIGESA, S.A. (a)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	76,00%	44.564	46.878	26.072	6.645	

(a) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Planigesas.

(b) El capital de la sociedad Realia Polska S.P., ZOO es de 19.401 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultado de la conversión a euros al tipo de cambio de la aportación.

(c) El capital de la sociedad Realia Contesti S.R.L. es de 15.428 miles de ron. El dato que figura en el cuadro es el resultado de la conversión a euros al tipo de cambio de la aportación.

(d) Incluido el resultado de 2017.

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

ANEXO II:

Ejercicio 2018

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 CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (d)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
RONDA NORTE DENIA, SL	Pza. Nicolás M ^o Garellly, 2 (Valencia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	32,63%	154	475	(2)	57
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.	C/ Ayala,3 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	33,36%	11.930	20	34.638	(24)
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	48.283	4.487

(d) Incluido el resultado de 2018

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

Ejercicio 2017

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE PARTICIPACION EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS				
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	Datos entidad participada 100%		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	
						PATRIMONIO NETO			
		CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (d)						
EMPRESAS ASOCIADAS									
DESARROLLO URBANISTICO SEVILLA ESTE , S.L.	Aljarafe Center, Plaza de las Naciones, Edificio de Oficinas (Mairena de Aljarafe - Sevilla)	REALIABUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	30,52%	0	1.392	-216.397	-139.523	
RONDA NORTE DENIA, SL	Plaza Nicolás María Garely (Jurista), nº 2 (Valencia)	REALIABUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	32,63%	136	475	-59	8	
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.	C/ Ayala,3 (Madrid)	REALIABUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	33,36%	11.935	20	34.656	-35	
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	47.878	3.947	

(d) Incluido el resultado de 2017.

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

Anexo III: Detalle Comunidad de Bienes. Ejercicio 2018

Nombre	Cifra de Negocios Global	% Participación	Sociedad en la que se integra
CB: Comunidad de Bienes Turó del Mar	2.193	50,00%	Realia Business, S.A.

Anexo III: Detalle Comunidad de Bienes. Ejercicio 2017

Nombre	Cifra de Negocios Global	% Participación	Sociedad en la que se integra
CB: Comunidad de Bienes Turó del Mar	2.347	50,00%	Realia Business, S.A.