

Realia Business, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

REALIA BUSINESS, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
ACTIVO NO CORRIENTE		241.679	223.170	PATRIMONIO NETO	Nota 12	586.750	585.209
Inmovilizado intangible	Nota 5	56	51	FONDOS PROPIOS-			
Aplicaciones informáticas		56	19	Capital		196.864	196.864
Otro inmovilizado intangible		-	32	Prima de emisión		528.492	528.492
Inmovilizado material	Nota 6	350	389	Reservas		328.937	328.517
Inmuebles para uso propio		13	13	Legal y estatutarias		22.375	21.864
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		337	376	Otras reservas		306.562	306.653
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	4.682	4.683	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(3.277)	(1.566)
Terrenos		1.698	1.665	Resultados de ejercicios anteriores		(467.609)	(472.208)
Construcciones		2.592	2.607	Resultado del ejercicio		3.343	5.110
Otras instalaciones		392	411				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 9.1 y 18.2	161.070	137.122	PASIVO NO CORRIENTE		14.279	6.966
Instrumentos de patrimonio		145.786	137.122	Provisiones a largo plazo	Nota 13.1	14.037	6.711
Créditos a empresas	Nota 9.1	15.284	-	Pasivos por impuesto diferido	Nota 16.5	14	28
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.1	-	939	Otros pasivos no corrientes		228	227
Activos por impuesto diferido	Nota 16.4	75.493	79.963				
Otros activos no corrientes		28	23				
		391.995	391.240	PASIVO CORRIENTE		32.645	22.235
ACTIVO CORRIENTE		326.577	301.808	Provisiones a corto plazo	Nota 13.1	909	978
Existencias	Nota 10	212.173	220.555	Deudas a corto plazo	Nota 14	312	242
Terrenos y solares		30.154	-	Otros pasivos financieros		312	242
Obras en curso de ciclo corto		54.398	42.447	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 14 y 18.2	6.379	6.849
Obras en curso de ciclo largo		26.871	35.825	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		6.379	6.849
Edificios construidos		2.981	2.981	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 15	24.884	13.806
Anticipos a proveedores	Nota 9.4	10.473	8.257	Proveedores		6.640	6.017
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4	7	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	6.066	1.060
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 18.2	2.121	1.870	Acreedores varios		840	1.151
Clientes, empresas del Grupo y asociadas		2.400	2.568	Personal		142	5
Deudores varios		1	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	1.191	611
Personal	Nota 16.1	5.331	3.711	Anticipos de clientes	Notas 10 y 15	10.005	4.962
Activos por impuesto corriente	Nota 16.1	616	101	Periodificaciones a corto plazo		161	360
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Notas 9.2 y 18.2	7.615	20.195				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		7.615	20.195				
Créditos a empresas	Nota 9.2	3.631	548				
Inversiones financieras a corto plazo		148	148				
Créditos a empresas		3.483	400				
Otros activos financieros		496	110				
Periodificaciones a corto plazo		43.203	60.322				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	43.203	60.322				
TOTAL ACTIVO		633.674	614.410	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		633.674	614.410

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2019.

REALIA BUSINESS, S.A.
CUENTA DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2019
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17.1	15.652	14.987
Ventas		11.279	10.988
Prestación de servicios		4.373	3.999
Otros ingresos de explotación		767	480
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		767	480
Aprovisionamientos	Nota 17.2	(26.517)	(23.883)
Consumo de terrenos y solares		(21.553)	(21.720)
Trabajos realizados por otras empresas		(17.256)	(2.438)
Deterioro de terrenos y solares	Nota 10	12.292	275
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10	33.212	15.845
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		26.874	13.349
Deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		6.338	2.496
Gastos de personal		(4.134)	(4.234)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.277)	(3.404)
Cargas sociales	Nota 17.4	(857)	(830)
Otros gastos de explotación		(11.366)	(2.945)
Servicios exteriores	Nota 17.5	(3.695)	(3.834)
Tributos		(514)	(537)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 13.1	(7.157)	1.426
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(397)	(387)
Excesos de provisiones	Nota 13.1	-	135
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		316	(572)
Deterioros y pérdidas	Nota 6 y 7	316	(562)
Resultado por enajenaciones y otras		-	(10)
Otros resultados		(1)	(2)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.532	(576)
Ingresos financieros	Nota 17.6	244	7.656
De participaciones en instrumentos de patrimonio		-	7.525
- En empresas del Grupo y asociadas	Notas 9.1 y 18.1	-	7.525
De valores negociables y otros instrumentos financieros		244	131
- En empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	105	104
- En terceros		139	27
Gastos financieros	Nota 17.6	1	(1.527)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	-	(33)
Por deudas con terceros		1	(1.494)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 17.6	(555)	243
Deterioros y pérdidas	Nota 9.1 y 9.4	(545)	(299)
Resultado por enajenaciones y otras	Nota 9.1	(10)	542
Activación de carga financiera	Nota 17.6	-	17
RESULTADO FINANCIERO		(310)	6.389
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		7.222	5.813
Impuestos sobre beneficios	Nota 16.3	(3.879)	(703)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.343	5.110
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.343	5.110

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados al 31 de diciembre de 2019.

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019
(Miles de Euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	3.343	5.110
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		3.343	5.110

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2019.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital (Nota 12)	Prima de Emisión (Nota 12)	Reservas (Nota 12)	Acciones Propias (Nota 12)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	154.754	421.463	328.208	(675)	(475.052)	3.160	431.858
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	5.110	5.110
Operaciones con accionistas:							
- Aplicación de resultado 2017	-	-	316	-	2.844	(3.160)	-
- Ampliaciones y reducciones de capital	42.110	107.029	(7)	-	-	-	149.132
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	(891)	-	-	(891)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	196.864	528.492	328.517	(1.566)	(472.208)	5.110	585.209
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	3.343	3.343
Operaciones con accionistas:							
- Aplicación de resultado 2018	-	-	511	-	4.599	(5.110)	-
- Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	(91)	-	-	-	(91)
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	(1.711)	-	-	(1.711)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	196.864	528.492	328.937	(3.277)	(467.609)	3.343	586.750

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2019.

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2019
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(1.799)	(11.943)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		7.222	5.813
Ajustes al resultado:		(10.985)	(9.681)
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	397	387
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6, 7, 9.1 y 10	(18.438)	(1.909)
- Variación de provisiones		7.291	(1.480)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		-	10
- Resultados enajenaciones de instrumentos financieros		10	(542)
- Ingresos financieros	Nota 17.6	(244)	(7.656)
- Gastos financieros	Nota 17.6	(1)	1.510
Cambios en el capital corriente		3.795	(17.986)
- Existencias	Nota 10	(6.140)	(21.006)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	(558)	(721)
- Otros activos corrientes		(386)	(99)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 15	11.078	3.656
- Otros pasivos corrientes		(199)	184
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.831)	9.911
- Pagos de intereses		-	(1.142)
- Cobros de dividendos	Nota 9.1	-	7.500
- Cobros de intereses		193	179
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 16	(1.991)	3.400
- Otros cobros/(pagos) de activ. Explotación		(33)	(26)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(13.108)	2.084
Pagos por inversiones		(31.305)	(2.001)
- Empresas del Grupo y asociadas		(28.965)	(666)
- Inmovilizado intangible		(40)	(34)
- Inmovilizado material		(4)	(19)
- Otros activos financieros		(2.296)	(1.282)
Cobros por desinversiones		18.197	4.085
- Empresas del Grupo y asociadas		18.050	2.282
- Otros activos financieros		147	1.803
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(2.212)	13.296
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	Nota 12	(1.801)	148.241
- Emisión de instrumentos de patrimonio		(90)	149.132
- Adquisición de instrumentos de patrimonio		(1.711)	(891)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 14	(411)	(134.945)
- Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		1	776
- Emisión de otras deudas		68	3
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (otros)		-	(135.324)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(480)	(400)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(17.119)	3.437
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		60.322	56.885
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 11	43.203	60.322

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2019.

Realia Business, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019

1. Actividad de la Empresa

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

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

Con fecha 5 de febrero de 2007, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la reestructuración del Grupo 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 desde su constitución ha consistido en el desarrollo de todas aquellas actividades dirigidas a la adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, rústicos o urbanos.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

2.2 Imagen fiel

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realía del ejercicio 2019 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 26 de febrero de 2020. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2018, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Realía Business, S.A. celebrada el 8 de mayo de 2019 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2.3 Principios contables

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Agrupación de partidas

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

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

2.8 Metodología de la valoración de las existencias

Con fecha 21 de marzo de 2019 la sociedad comunicó un hecho relevante en la CNMV donde manifestó que el Consejo de Administración había acordado por unanimidad sustituir el método de valoración de los activos ligados a su actividad de promoción recogidos en el epígrafe de existencias. Por ello se pasó del método actual regulado por la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, aplicado según se recogía en los estados financieros de la sociedad de ejercicios anteriores, a valorar de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de julio de 2017 de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Este cambio de metodología no ha supuesto impactos significativos en el valor de los activos de promoción de Realia (Ver Nota 10).

2.9 Comparación de la información

La información comparativa en esta memoria referida al ejercicio 2019, se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

2.10 Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Existencias	266.571	263.002
Total activos corrientes	266.571	263.002
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	6.049	3.620
Total pasivos corrientes	6.049	3.620

3. Aplicación del resultado

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

	Miles de Euros
Reserva legal	334
A resultados negativos de ejercicios anteriores	3.009
Total	3.343

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

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

Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de

materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

d) Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

Arrendamiento financiero

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

e) Permuta de activos

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

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado

a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

promociones en curso, productos terminados e inversiones inmobiliarias, que posee de cada una de las sociedades del Grupo, asociadas y multigrupo y las enfrenta al valor neto contable de dichos activos, teniendo en cuenta el efecto impositivo de las citadas plusvalías.

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

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

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades, sobre las que tiene participación directa, que se detallan en la Nota 9.1. Las principales magnitudes de las cuentas anuales del Grupo Realía, correspondientes al ejercicio 2019, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Total activo	2.119.998	2.064.193
Patrimonio neto:		
De la Sociedad Dominante	1.037.223	997.528
De los accionistas minoritarios	243.128	235.978
Importe neto de la cifra de negocios	76.104	76.249
Resultado del ejercicio:		
De la Sociedad Dominante	44.877	40.159
De los accionistas minoritarios	15.303	14.797

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

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

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

f.2) Pasivos financieros

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

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

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

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

f.3) Instrumentos de patrimonio

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

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

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

g) Existencias

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

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

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

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

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

En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias (17 miles de euros en 2018). (véase nota 10)

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente no vinculado a la sociedad en su valoración al 31 de diciembre de 2019, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

- Son convertibles en efectivo.

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

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

i) Transacciones en moneda extranjera

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

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

j) Impuestos sobre Beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

k) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

l) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

m) Indemnizaciones por despido

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

n) Compromisos por pensiones

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. Desde junio de 2017, el Plan de Pensiones está adscrito a Pensions Caixa 97, F.P., siendo las entidades gestora y depositaria Vida Caixa S.A.U. de Seguros y Reaseguros y Cecabank respectivamente. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones (véase Nota 17.4). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

o) Negocios conjuntos

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

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

Las principales magnitudes, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de la Comunidad de Bienes que se integran en los estados financieros de Realia Business, S.A. son las que se relacionan a continuación:

	Miles de Euros	Miles de Euros
	Comunidad de Bienes 2019	Comunidad de Bienes 2018
Importe neto de la cifra de negocios	1.842	1.096
Resultado de explotación	190	179
Activos	3.389	4.811
Pasivos	216	171

La Comunidad de Bienes que integran el balance y cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, no se ve sometida a auditoría.

p) Transacciones con vinculadas

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

q) Estado de flujos de efectivo

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

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

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2019 y 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de Euros	Aplicaciones Informáticas	Anticipo inmovilizado intangible	Total
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	620	-	620
Adiciones	1	32	33
Saldos al 31 de diciembre de 2018	621	32	653
Adiciones	10	31	41
Traspasos	63	(63)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	694	-	694
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(577)	-	(577)
Dotaciones	(25)	-	(25)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(602)	-	(602)
Dotaciones	(36)	-	(36)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(638)	-	(638)
Activo intangible neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	19	32	51
Saldos al 31 de diciembre de 2019	56	-	56

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Inmovilizado intangible	581	539
	581	539

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2019 y 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para Uso Propio	Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado Material	Total
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	73	1.803	1.876
Adiciones	-	19	19
Retiros	-	(637)	(637)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	73	1.185	1.258
Adiciones	-	7	7
Retiros	-	(326)	(326)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	73	866	939
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(7)	(1.391)	(1.398)
Dotaciones	(1)	(45)	(46)
Retiros	-	627	627
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(8)	(809)	(817)
Dotaciones	(1)	(46)	(47)
Retiros	-	326	326
Trasposos	1	-	1
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(8)	(529)	(537)
Pérdidas por deterioro -			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(45)	-	(45)
Dotaciones	(7)	-	(7)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(52)	-	(52)
Dotación	1	-	1
Traspaso	(1)	-	(1)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(52)	-	(52)
Activo material neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	13	376	389
Saldos al 31 de diciembre de 2019	13	337	350

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	120	438
	120	438

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2019 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2019 y 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Terrenos y solares	Inmuebles para arrendamiento	Otras instalaciones	Total Inversiones inmobiliarias
Coste -				
Saldos al 31 de diciembre de 2017	5.408	10.546	3.069	19.023
Saldos al 31 de diciembre de 2018	5.408	10.546	3.069	19.023
Retiros	-	-	(12)	(12)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	5.408	10.546	3.057	19.011
Amortización acumulada -				
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	(1.985)	(1.014)	(2.999)
Dotaciones	-	(207)	(109)	(316)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	(2.192)	(1.123)	(3.315)
Dotaciones	-	(206)	(108)	(314)
Retiros	-	-	12	12
Saldos al 31 de diciembre de 2019	-	(2.398)	(1.219)	(3.617)
Pérdidas por deterioro -				
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(3.311)	(5.702)	(1.458)	(10.471)
Dotaciones/Aplicaciones	(432)	(45)	(77)	(554)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(3.743)	(5.747)	(1.535)	(11.025)
Dotaciones/Aplicaciones	33	191	89	313
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(3.710)	(5.556)	(1.446)	(10.712)
Inversiones inmobiliarias netas -				
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.665	2.607	411	4.683
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1.698	2.592	392	4.682

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad tenía elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Otras instalaciones	-	12
	-	12

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018, calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, asciende a 4.698 y a 4.698 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2019, la sociedad ha procedido a valorar por expertos independientes las inversiones inmobiliarias de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

Durante el ejercicio 2019 se han revertido provisiones netas por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 313 miles de euros (554 miles de euros de dotación de provisión por depreciación durante el ejercicio 2018).

Ubicación y uso

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

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

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

Ingresos y gastos relacionados

En los ejercicios 2019 y 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, ascendieron a 231 y 224 miles de euros respectivamente (Nota 17.1), y los ingresos por repercusión de los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 32 miles de euros (32 miles de euros en 2018) al arrendatario del edificio de oficinas de María Tubau (Madrid) y 69 miles de euros (96 miles de euros en 2018) a la Sociedad Guillena Golf, S.L, participada al 100% por Realía Business, S.A.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no existe ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

8. Arrendamientos

8.1 Arrendamiento operativo (arrendatario)

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad tiene contratado con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Valor Nominal	
	2019	2018
Menos de un año	70	95
Entre dos y cinco años	30	59
Más de cinco años	6	9
	106	163

Las cuotas por arrendamiento del ejercicio 2019 comprenden, fundamentalmente, al alquiler de la sede social en Avenida Camino de Santiago, 40 formalizado con la Sociedad FEDEMES, S.L. (FCC).

8.2 Arrendamiento operativo (arrendador)

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Miles de Euros Valor Nominal	
	2019	2018
Menos de un año	166	164
Entre uno y cinco años	190	263
Más de cinco años	-	-
	356	427

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

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y/o asociadas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

Instrumentos Financieros a Largo Plazo	Miles de euros		
	Instrumentos de Patrimonio	Imposiciones a largo plazo	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	137.122	-	137.122
Inversiones financieras a largo plazo	-	939	939
Total	137.122	939	138.061

1) Participación:

Compañía	Domicilio	Objeto social	% Participación			
			2019		2018	
			Directa	Efectiva	Directa	Efectiva
Grupo						
Servicios Índice, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	50,50%	50,50%	50,50%	50,50%
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	Avda. Libertade, 249 (Lisboa)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Valaise, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Polska Inwestycje S.P., ZOO (*)	Ul Pulawska, 228 (Vasorvia)	Promoción Inmobiliaria	-	-	100,00%	100,00%
Realia Patrimonio, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Contesti S.R.L.	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Guillena Golf S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Prestación serv. Inmob.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Asociadas						
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	C/ Ayala,3 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	33,36%	33,36%	33,36%	33,36%
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación	Aljarafe Center, Plaza de las Naciones, Edificio de Oficinas (Mairena de Aljarafe - Sevilla)	Promoción Inmobiliaria	30,52%	30,52%	30,50%	30,50%
Ronda Norte Denia, S.L. (**)	Pza. Nicolás Mª Garellly, 2 (Valencia)	Promoción Inmobiliaria	-	-	32,63%	32,63%

*Sociedad liquidada el 31 de diciembre de 2019

**Sociedad liquidada el 10 de abril de 2019

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

2) Situación patrimonial:

Al 31 de diciembre de 2019:

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

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

(b) Cuentas anuales no auditadas.

(c) Datos a mayo de 2018.

Al 31 de diciembre de 2018:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	4.160	(134)	(134)	311	4.337	-
Realia Business Portugal Unipersonal Lda. (b)	250	-	-	167	417	-
Retingle, S.L. (b)	-	-	-	-	-	25
Valaise S.L.U. (b)	10	(2)	(2)	1	9	-
Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (b)	4.491	(28)	(28)	(4.362)	101	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	90.000	22.631	14.211	9.402	113.613	7.500
Realia Contesti, S.R.L (b)	3.997	541	547	(1.106)	3.438	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(455)	(455)	553	102	-
Total Grupo	102.912	22.553	14.139	4.966	122.017	7.525
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(15)	(18)	34.656	34.658	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L., en liquidación (b) (c)	1.392	(133)	(3.653)	(216.434)	(218.695)	-
Ronda Norte Denia, S.L. (b)	475	5	57	(59)	473	-
Total asociadas	1.887	(143)	(3.614)	(181.837)	(183.564)	-
Total	104.799	22.410	10.525	(176.871)	(61.547)	7.525

(a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2018

(b) Cuentas anuales no auditadas.

(c) Datos a mayo de 2018.

3) Inversiones:

A 31 de diciembre de 2019:

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

A 31 de diciembre de 2018:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Nota 17.6)	Deterioro Acumulado	Total
Grupo:				
Servicios Índice, S.A.	6.498	(68)	(4.308)	2.190
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	7.353	-	(6.936)	417
Valaise, S.L.U.	10	(1)	(1)	9
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	6.175	(83)	(6.074)	101
Realia Patrimonio, S.L.U.	118.781	-	-	118.781
Realia Contesti S.R.L.	13.611	155	(10.173)	3.438
Guillena Golf S.L.U.	5.394	(455)	(5.292)	102
Total Grupo	157.822	(452)	(32.784)	125.038
Asociadas:				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	(5)	(8.249)	11.930
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación	61.401	-	(61.401)	-
Ronda Norte Denia, S.L.	155	18	(1)	154
Total asociadas	81.735	13	(69.651)	12.084
Total	239.557	(439)	(102.435)	137.122

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2018 son las que se detallan a continuación:

a) Reducción de Capital Retingle, S.L.

El 28 de junio de 2018 mediante escritura pública, se acuerda la reducción de capital de la sociedad Retingle, S.L. por importe de 10.762 miles de euros. La finalidad de reducción de capital es la restitución de fondos a Realia Business, S.A., mediante compensación parcial del crédito que la Sociedad mantenía con Retingle. Esta operación ha supuesto un resultado positivo de 541 miles de euros.

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

En los meses de marzo y octubre del ejercicio 2018, la Sociedad Realia Business, S.A., realizó dos aportaciones de fondos por importe total de 527 miles de euros con el objetivo de reestablecer el equilibrio patrimonial.

c) Devolución de fondos de Realia Business Portugal, LDA

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

4) Créditos a largo plazo a empresas del grupo.

El 28 de enero de 2019, la Sociedad concedió a su participada, Valaise, S.L. un crédito por importe de 9 millones de euros con vencimiento enero de 2020, y prorrogable por plazos de un año hasta el 28 de enero de 2024. Dicho préstamo devenga un interés referenciado al Euribor más un 1.5%. El 2 de octubre de 2019, se firmó una novación de dicho préstamo para una ampliación del nominal de 10 millones de euros. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2019 asciende a 15.284 miles de euros. Dicho crédito tiene por objeto la adquisición de parcelas en Tres Cantos (Madrid) para el desarrollo de viviendas de protección pública destinadas al alquiler.

5) Inversiones financieras a largo plazo

A 31 de diciembre de 2018 se recogía en este epígrafe los importes anticipados por los clientes de la promoción Brisas de Son Dameto, que ascendían a 939 miles de euros. Estas cantidades fueron ingresadas en una cuenta bancaria especial, que será disponible en el momento de la entrega de llaves y la devolución de los avales que garantizan.

A 31 diciembre de 2019 se ha procedido a reclasificar los importes anticipados al corto plazo debido al avance de la promoción Brisas de Son Dameto. A su vez, y debido al incremento de preventas, a cierre del ejercicio el importe por este concepto es de 3.230 miles de euros.

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

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

Instrumentos Financieros a Corto Plazo	Miles de Euros	
	Créditos y Otros	Créditos con Empresas Grupo/ Asociadas (Nota 18.2)
Préstamos y partidas a cobrar	148	20.195
Otros activos financieros	400	-
	548	20.195

A diciembre de 2018 la Sociedad tenía registrado un crédito que fue otorgado a Realía Patrimonio, S.L.U. por importe de 13.466 miles de euros y que fue amortizado totalmente durante 2019.

A 31 de diciembre de 2019 la sociedad tiene concedidos créditos a corto plazo por importe de 7.615 miles de euros, de los cuales 3.588 miles de euros se corresponden con créditos concedidos a la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (Asociada) y 3.075 miles de euros resultan del régimen de consolidación fiscal que la sociedad mantiene con la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U.

La partida de Otros activos financieros recoge a 31 de diciembre de 2019 principalmente el importe de las imposiciones a corto plazo depositadas en el banco y que corresponden al cobro anticipado de clientes de la promoción las Brisas de Son Dameto por importe de 3.230 miles de euros.

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

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

Información cualitativa

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

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

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

a) Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8.188 miles de euros (8.188 a 31 de diciembre de 2018), de los que la compañía ha deteriorado la totalidad por el correspondiente riesgo (Nota 9.4). Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

b) Riesgo de liquidez

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

Al cierre del ejercicio 2019, la sociedad no mantiene deuda financiera con entidades de crédito tras la cancelación, durante 2018, del único préstamo que tenía con CaixaBank por importe de 120 millones de euros. Esta cancelación se produjo con fondos obtenidos de la ampliación de capital formalizada con fecha 28 de diciembre de 2018 (ver nota 12). Consecuentemente Realia no ha tenido necesidad de acudir al sistema financiero en busca de apalancamiento, y estima que dada la solvencia de la compañía y la calidad comercial y de rentabilidad de sus proyectos no tendría problema de beneficiarse del alto nivel de liquidez y bajos costes que ofrece el conjunto de entidades financieras.

Asimismo, al cierre de 2019 Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 359 millones de euros (369 millones de euros en 2018).

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Realia Business elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 41 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 19 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 22 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería de la Sociedad por importe de 43 millones de euros, irá destinada a nuevas inversiones por 60 Mill. de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones.

c) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2019 Realia Business, S.A., no tiene endeudamiento financiero bancario disponiendo de tesorería y equivalentes por importe de 43.203 miles de euros (60.322 miles euros en 2018).

	Miles de euros	
	2019	2018
Deudas con entidades financieras por clasificación de endeudamiento Tesorería y Equivalentes (Nota 11)	(43.203)	(60.322)
Endeudamiento financiero neto bancario	(43.203)	(60.322)

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 359 millones de euros.

d) Riesgo de tipo de interés

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

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

La dirección de la Sociedad sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo en el corto y largo plazo y no descarta la conveniencia de realizar coberturas de tipo de interés en un futuro.

e) Riesgo de tipo de cambio

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

f) Riesgo de mercado

Las tasas positivas de crecimiento (volúmenes de inversión, niveles de preventas, ventas, precios...) que se han venido produciendo desde 2015, se han visto ralentizadas en 2019, donde el incremento de precios no ha sido tan generalizado y el nivel de ventas y entregas sea visto influenciados negativamente desde la entrada en vigor de la nueva Ley Hipotecaria. Hemos asistido a tensiones con las Administraciones Públicas para obtención de licencias de obras y de primera ocupación, que junto a tensiones en las empresas constructoras (falta de mano de obra, incremento de costes ...) han hecho que el sector no cumpliera con sus expectativas de entregas.

A pesar de lo expuesto, la demanda sigue consistente en determinadas zonas de ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Palma Mallorca.... donde la oferta de producto es reducida y la demanda es consistente, pero selectiva en cuanto al producto y al precio. 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 situación expuesta en los párrafos anteriores, 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 la Sociedad, 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 de capex en el segmento patrimonial ha sido importante, especialmente en Hnos. Revilla y Realia Patrimonio.

Un mercado que tiene grandes expectativas de crecimiento es el mercado de alquiler residencial y en aras a esas expectativas, Realia ha potenciado a su filial Valaise para que adquiera 3 suelos con protección pública en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), para la construcción total del 280 viviendas destinadas al alquiler, de las que 85 están terminadas a falta de licencia de primera ocupación y que entraran en explotación en el primer trimestre de 2020: Es de interés para el Grupo Realia el seguir desarrollando e incrementando en los próximos ejercicios la inversión en este segmento de alquiler residencial.

Por todo ello, el Grupo Realia Business estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres 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; y por último en el desarrollo de promociones destinadas al alquiler residencial en aquellas zonas donde la demanda es consistente y las rentabilidades sean atractivas.

9.4 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Cientes y deudores	4	7
Cientes Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 18.2)	2.121	1.870
Deudores varios	2.400	2.568
Personal	1	-
Activos por impuesto corriente (Nota 16.1)	5.331	3.711
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	616	101
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10.473	8.257

El saldo de “clientes y deudores” en activos corrientes del balance de situación recoge principalmente los créditos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos, destacando el valor bruto de los créditos comerciales por venta de suelo que asciende a 8.188 miles de euros, y que se encuentran provisionados en su totalidad. El movimiento durante el ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

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

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.2017	Adiciones	Bajas	Saldo al 31.12.2018
Cientes y deudores	8.206	-	-	8.206
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	(8.192)	-	(7)	(8.199)
Total	14	-	(7)	7

El epígrafe “Deudores varios”, recoge principalmente la cuenta por cobrar pendiente por la devolución de los anticipos entregados por la compra venta del terreno de Valdemoro (R7) tras la sentencia firme que declara la ineficiencia del contrato. Con fecha 7 de junio de 2018, la sociedad se adjudicó por subasta judicial e importe de 2.300 miles de euros la finca RC 1.9 sita en la unidad de ejecución UDE Oeste-Norte de Valdemoro. A 31 de diciembre de 2019 está pendiente el auto judicial que formalice la adjudicación y permita la cancelación de la deuda pendiente. Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

10. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2019			2018		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	618.635	(406.462)	212.173	639.309	(418.754)	220.555
Obras en curso de construcción de ciclo corto	34.629	(4.475)	30.154	-	-	-
Obras en curso de construcción de ciclo largo	78.107	(23.709)	54.398	73.589	(31.142)	42.447
Edificios construidos	36.006	(9.135)	26.871	48.339	(12.514)	35.825
Anticipos a proveedores	2.981	-	2.981	2.981	-	2.981
Total	770.358	(443.781)	326.577	764.218	(462.410)	301.808

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2019 y 2018, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.g, asciende a 357.335 y a 328.435 miles de euros, respectivamente. En el ejercicio 2019, la Sociedad ha revertido deterioros de existencias para adecuar su valor contable hasta su valor de mercado, lo que ha supuesto una aplicación o reversión neta positiva de deterioro de terrenos y solares de 12.292 miles de euros (aplicación o reversión neta por deterioro de 275 miles de euros en el ejercicio 2018) y una aplicación o reversión neta positiva de deterioro de productos terminados y en curso de fabricación por las entregas de producto terminado y por la adecuación de su valor contable a su valor de mercado por importe de 6.338 miles de euros (reversión o aplicación neta de 2.496 miles de euros en el ejercicio 2018) registrados en los epígrafes de “deterioros de terrenos y solares” y “deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

A 31 de diciembre de 2019, TINSA ha determinado el valor razonable de los activos a diciembre 2019 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales, siguiendo el acuerdo del Consejo de Administración por el que se cambia la metodología de valoración ECO a RICS (Hecho relevante de fecha 21 de marzo de 2019). En diciembre 2018 los mismos activos se valoraron conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015, para la determinación del valor razonable.

El impacto que este cambio de metodología ha tenido en la valoración de las existencias no ha sido significativo. El incremento de valoración en 2019 de los activos residenciales ha sido de 28,9 M €, si homogenizamos y eliminamos las inversiones realizadas en solares y promociones en curso durante el ejercicio que ascienden a 18,6 M.€ y ajustamos el valor del producto terminado entregado durante 2019 que representan aproximadamente 10,5 M.€, hace que el incremento del valor razonable homogenizado entre diciembre de 2019 y diciembre de 2018 es de 20,8 M € y que se desglosa en:

- Por cambios en 2019 de situación y/o expectativas urbanísticas de suelos: +11,8 M.€
- Por actualización de la valoración de activos residenciales: +9,0 M.€

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.

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

El movimiento en coste bruto habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en el epígrafe de existencias ha sido el siguiente:

	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Edificios Construidos	Deterioros netos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	632.593	48.516	-	60.046	(465.181)	275.974
Adiciones	29.345	2.444	-	-	(9.810)	21.979
Bajas	-	-	-	(11.707)	12.581	874
Trasposos	(22.629)	22.629	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	639.309	73.589	-	48.339	(462.410)	298.827
Adiciones	1.610	11.220	5.704	-	(6.617)	11.917
Bajas	-	(61)	-	(12.333)	25.246	12.852
Trasposos	(22.284)	(6.641)	28.925	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	618.635	78.107	34.629	36.006	(443.781)	323.596

Terrenos y solares

Durante el ejercicio 2019, el Grupo ha puesto en marcha tres nuevas promociones en Valdebebas, Alcalá de Henares y Barcelona de 45,120 y 48 unidades (incluyendo viviendas y locales) respectivamente. Esto ha supuesto el traspaso de "Terrenos y Solares" a "Obra en curso de ciclo largo" por importe de 21.850 miles de euros.

Adicionalmente se ha traspasado de "Obras en curso de ciclo largo" a "Obras en curso de ciclo corto" dos promociones en Palma de Mallorca y Sabadell al ser las fechas previstas de entrega antes de 12 meses, el traspaso ha sido por importe de 28.925 miles de euros.

Anticipos a proveedores

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Suelos	Provincia	Miles de Euros	
		2019	2018
Valdebebas	Madrid	2.963	2.963
El Molar	Madrid	18	18
Total		2.981	2.981

Los anticipos a proveedores de 2019 y 2018 corresponden básicamente a gastos de urbanización girados por la Junta de Compensación de Valdebebas.

Existencias en garantía de créditos hipotecarios

No existen a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 existencias en garantía de créditos hipotecarios.

Compromisos de venta

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2019 y 2018 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 47.695 y a 15.977 miles de euros, respectivamente.

De las cantidades citadas en el párrafo anterior, 10.005 y 4.962 miles de euros corresponden a "Anticipos de clientes" y se encuentran registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación adjunto (véase Nota 15). Los importes que se han materializado en cobros ascienden a 3.955 miles euros en 2019 (1.342 miles de euros en 2018), el resto 3.620 miles de euros son compromisos derivados de operaciones de permutas de activos y de cesión de derechos a la Junta de Compensación de Valdebebas.

Gastos financieros capitalizados

Tal y como se describe en la Nota 4-g, la Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. Durante el ejercicio 2019 no se han capitalizado gastos por este concepto (17 miles de euros en el ejercicio 2018)

El detalle de los gastos financieros capitalizados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2019		31.12.2018	
	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados
Terrenos y solares	-	7.739	-	8.725
Obras en curso de construcción de ciclo largo	-	2.371	(17)	1.402
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	17	-	-
Edificios construidos	-	1.640	-	2.117
Total	-	11.767	(17)	12.244

11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" se compone del siguiente detalle a cierre de los ejercicios 2019 y 2018:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Cuentas corrientes	43.198	60.316
Otros activos líquidos equivalentes	5	6
Total	43.203	60.322

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

A 31 de diciembre de 2019, ni a 31 de diciembre de 2018, existen importes pignorados por este concepto.

12. Patrimonio neto y Fondos propios

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.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social de la Sociedad Dominante se compone de 820.265.698 acciones, todas ellas al portador de 0,24 euros el valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas más representativos a 31 de diciembre de 2019, según las participaciones declaradas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV) son los siguientes:

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

Adicionalmente, y de acuerdo con las declaraciones realizadas a la CNMV, Inversora de Carso S.A. de Capital Variable participa en el Grupo FCC, teniendo un control, directo e indirecto, de Realia Business, S.A. del 56,41%.

A 31 de diciembre del ejercicio 2018 el capital social de la Sociedad, estaba representado por 820.265.698 acciones. Los accionistas más representativos, según las participaciones declaradas a CNMV eran los siguientes:

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 0,93 y 0,90 euros por acción, respectivamente. (0,91 y 0,93 euros por acción, respectivamente a 31 de diciembre de 2018).

12.1 Reserva legal

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

Al cierre del ejercicio 2019, la reserva legal asciende a 22.375 miles de euros (21.864 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), no encontrándose totalmente constituida.

12.2 Acciones Propias

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

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
Retiros	-	-
Adquisiciones	1.971.339	1.711
Saldos al 31 de diciembre de 2019	3.434.241	3.277

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2019 es de 0,95 €/acción (1,07 €/acción en 2018). El número de acciones en autocartera representa el 0,419% del total.

12.3 Reserva indisponible

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 existen reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros, las cuales se generaron el 15 de junio de 2000 debido al traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Proinsa Este, S.A., actualmente Realia Business, S.A. y un importe de 112 miles de euros constituido con motivo de la entrada en vigor del euro en el ejercicio 2002 (mismo importe a 31 de diciembre de 2018).

12.4 Prima de emisión

El texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines. El importe de la prima de emisión asciende a 528.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (528.492 miles de euros en 2018).

13. Provisiones y contingencias

13.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, así como los principales movimientos registrados durante dichos ejercicios, son los siguientes:

A largo plazo

Provisiones a Largo Plazo	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	6.918	1.136	8.054
Adiciones	-	85	85
Aplicaciones y reversiones	(1.557)	(198)	(1.755)
Traspasos	327	-	327
Saldo al 31 de diciembre de 2018	5.688	1.023	6.711
Adiciones	-	8.668	8.668
Aplicaciones y reversiones	(1.124)	(260)	(1.384)
Traspasos	42	-	42
Saldo al 31 de diciembre de 2019	4.606	9.431	14.037

El importe registrado como "Garantías" al cierre de 2019, corresponde en primer lugar a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a los gastos previstos desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias, costes del servicio postventa y otras contingencias en los inmuebles entregados en los últimos diez años, derivadas de reclamaciones de terceros o de litigios en curso, y en segundo lugar, a la garantía en la venta de participaciones financieras.

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

A corto plazo

Provisiones a Corto Plazo	Miles de Euros
	Provisiones por Garantías
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1.140
Aplicaciones/Reversiones	165
Traspasos	(327)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	978
Aplicaciones/Reversiones	(27)
Traspasos	(42)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	909

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

13.2 Contingencias

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

14. Pasivos financieros

El saldo de los epígrafes y “Deudas a corto plazo” y “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” y “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

Categorías	Clases		
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total
	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	6.849	6.849
Otros pasivos financieros	-	242	242
Total	-	7.091	7.091

El movimiento experimentado por las deudas y partidas a pagar a corto plazo durante el ejercicio 2019, es como sigue:

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

Ejercicio 2018	31.12.2017	Disposiciones	Amortizaciones	31.12.2018
<i>Deudas y partidas a pagar -</i>				
Préstamo bilateral	133.499	-	(133.499)	-
Préstamos hipotecarios	1.199	-	(1.199)	-
Intereses	236	-	(236)	-
<i>Deudas y partidas Grupo y asociadas -</i>				
Otra deuda con empresas del Grupo C/P	18.036	568	(11.755)	6.849
<i>Otros pasivos financieros -</i>				
Otros pasivos financieros	119	177	(54)	242
Total	153.089	745	(146.743)	7.091

Préstamo bilateral

Con fecha 15 de noviembre 2018, el Consejo aprobó la ampliación de capital que quedó registrada el 28 de diciembre de 2018 (Nota 12). Con parte de esos fondos, la Sociedad procedió a la amortización anticipada del préstamo novado con fecha 21 de junio de 2018 por importe de 120.000 miles de euros (133.499 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Préstamo hipotecario

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad amortizó totalmente el préstamo hipotecario (1.199 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Deudas con empresas del Grupo

El saldo de deudas con empresas del Grupo incluye, principalmente, las cuentas acreedoras correspondientes al saldo de las deudas impositivas de consolidación fiscal, por importe de 6.297 miles de euros, (6.288 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Proveedores -		
Proveedores por compra de suelo	3.170	3.170
Resto Proveedores	3.470	2.847
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	6.066	1.060
Acreedores varios	840	1.151
Personal	142	5
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	1.191	611
Anticipos de clientes (Notas 4-k y 10)	10.005	4.962
	24.884	13.806

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

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

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

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	61	26
Ratio de operaciones pagadas	74	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	32	36
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	16.062	38.703
Total pagos pendientes	6.820	1.452

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

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2019 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio. La Sociedad realiza todos sus pagos los días 15 de cada mes.

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

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

16.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2019	2018
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	613	98
Organismos de la Seguridad Social	3	3
Hacienda Pública deudora por IS (Impuesto de Sociedades)	5.331	3.711
Total (Nota 9.4)	5.947	3.812

El saldo deudor con Hacienda Pública por el Impuesto de Sociedades a 31 de diciembre de 2019 corresponde a las retenciones y pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 3.964 miles de euros y del ejercicio anterior por importe de 1.367 miles de euros (1.342 miles de euros y 2.369 miles de euros al 31 de diciembre de 2018):

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2019	2018
Hacienda Pública acreedora por retenciones	89	118
Hacienda Pública acreedora IVA e IGIC	799	215
Organismos de la Seguridad Social acreedores	58	55
Otros	245	223
Total (Nota 15)	1.191	611

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

16.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			7.222
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			(22)
Aportaciones seguro vida	18	(41)	
Recargos y sanciones			
Donaciones	1		
Exenciones de dividendos (Nota 9.1)			
Diferencias temporales			7.760
Con origen en el ejercicio -			14.349
Gastos financieros no deducibles			
Deterioro cartera de valores	545		
Otras provisiones	9.473		
Gastos de ampliación de capital reservas		(121)	
Reversión provisión cartera carácter deducible	4.452		
Con origen en ejercicios anteriores -			(6.589)
Otras provisiones			
Amortización no deducible		(30)	
Ajuste fiscal Cartera de Valores	55	(515)	
Resultados por liquidación R.Polska		(6.099)	
Diferimiento ingreso por quitas (Nota 16.5)			
Base Imponible previa sociedad matriz grupo fiscal			14.960
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			6.731
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			(10.637)
Base imponible grupo fiscal			11.054

Ejercicio 2018

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			5.813
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			(3.550)
Aportaciones seguro vida	19		
Recargos y sanciones			
Donaciones	2		
Exenciones de dividendos (Nota 9.1)		(8.066)	
Reversión provisión cartera carácter deducible	4.495		
Diferencias temporales			2.257
Con origen en el ejercicio -			6.380
Gastos financieros no deducibles			
Deterioro cartera de valores	614		
Otras provisiones	5.775		
Gastos de ampliación de capital reservas		(9)	
Con origen en ejercicios anteriores -			(4.123)
Otras provisiones		(5.674)	
Amortización no deducible		(30)	
Ajuste fiscal Cartera de Valores	55	(690)	
Diferimiento ingreso por quitas (Nota 16.5)	2.216		
Base Imponible previa sociedad matriz grupo fiscal			4.520
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			13.088
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			(9.911)
Base imponible grupo fiscal			7.697

Las principales diferencias permanentes y temporales de los ejercicios 2019 y 2018 se producen por:

- Ajuste negativo en el ejercicio 2018, por el importe de los dividendos percibidos de las sociedades del grupo al cumplir con los requisitos del artículo 21 de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, que establece que, para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015, estarán exentos los dividendos o participaciones en beneficios de entidades cuando el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea al menos del 5 por ciento o bien, que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros.
- En aplicación de la modificación de la Disposición Transitoria Decimosexta de la Ley del Impuesto, introducida por el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre que dispone que la reversión de la pérdida por deterioro de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en periodos impositivos previos a 2013 y que a partir de esa fecha no los son, deberá realizarse por un importe mínimo anual, de forma lineal durante cinco años, se ha efectuado un ajuste positivo al resultado contable de 4.452 miles de euros como diferencia permanente (4.495 miles de euros a 31 de diciembre 2018) y 55 miles de euros como reversión de una diferencia temporal de pasivo registrada en ejercicios anteriores (55 miles de euros en 2018), quedando pendiente de integrar en el próximo ejercicio un importe de 4.016 miles de euros (8.524 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).
- Ajuste negativo de 6.099 miles de euros por las pérdidas obtenidas con motivo de la liquidación de la sociedad participada Realia Polska, (ver nota 9.1). Dicho ajuste se ha efectuado en aplicación del art. 17.8 de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, que establece que se deberá integrar en la base imponible la diferencia entre el valor de mercado de los elementos recibidos y el valor fiscal de la participación anulada y del art 21.8 que establece que serán fiscalmente deducibles las rentas negativas generadas en caso de extinción de la entidad participada, salvo que la misma sea consecuencia de una operación de reestructuración, minorándose estas rentas negativas en el importe de los dividendos recibidos en los diez años anteriores a la fecha de extinción, siempre que dichos dividendos se hayan beneficiado de un régimen de exención.
- Ajuste positivo por importe de 545 miles de euros (614 miles de euros en el ejercicio 2018) por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 13.2 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se introdujo que no serán deducibles las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades (véase Nota 9.1).
- Ajuste positivo por importe de 9.473 miles de euros por provisiones de activos y 5.775 miles de euros en el ejercicio 2018.
- Ajuste positivo en el ejercicio 2018 por importe de 2.216 miles de euros por 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.

Este importe fue tenido en cuenta en la determinación del cálculo del importe de la compensación de bases imponibles negativas de periodos anteriores, 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 detalle de las bases imponibles pendientes de compensar del Grupo fiscal al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

Miles de euros								
Ejercicio	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos/ Cartera)	Compensación Bases	Total bases del Grupo	Tota bases negativas activadas	Crédito fiscal Activado
	Cabecera	Dependientes						
2008	21.186	(15.807)	5.379	59.636	-	-	-	-
2009	43.221	(27.005)	16.216	11.475	-	6.996	6.996	1.749
2010	52.849	10.229	63.078	550	-	63.628	63.628	15.907
2011	45.804	1.347	47.151	17.724	-	64.876	64.876	16.219
2012	259.438	(24.581)	234.857	11.968	-	246.824	56.369	14.092
2013	48.582	(31.337)	17.245	13.879	-	31.125	-	-
2014	(3.798)	15.177	11.379	21.066	-	32.446	-	-
2015	14.947	(19.646)	(4.699)	-	(1.314)	-	-	-
2016	(39.081)	(25.294)	(64.375)	-	(63.213)	-	-	-
2017	(6.993)	(12.550)	(19.543)	-	(11.730)	-	-	-
2018	(4.519)	(12.629)	(17.148)	-	(9.911)	-	-	-
Total	431.636	(142.096)	289.540	136.299	(86.168)	445.895	191.869	47.967

Durante el ejercicio 2019 la variación de los créditos fiscales por bases negativas ha sido de 2.710 miles de euros, como consecuencia de la compensación de bases imponibles aplicadas por la Sociedad (2.502 miles de euros en el ejercicio 2018).

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

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

A cierre de 2019 la Sociedad mantiene créditos fiscales no activados por importe de 63.899 miles de euros (64.971 miles de euros a cierre de 2018), de los que 63.507 miles de euros, se corresponden con bases imponibles negativas y 392 miles de euros por deducciones (véase Nota 16.4); (63.507 miles de euros y 1.464 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2018). El detalle de los créditos fiscales no activados es como sigue:

Año origen	Total base no activada	Crédito por BIN no activado	Crédito por deducciones no activado
2009	-	-	9
2010	10.840	2.710	-
2011	-	-	147
2012	179.615	44.904	-
2013	31.125	7.781	61
2014	32.446	8.112	-
2015	-	-	175
Total	254.026	63.507	392

16.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, en 2019 y 2018, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	7.222	5.813
Diferencias permanentes	(22)	(3.550)
Diferencias temporales no activadas	8.371	540
Total base	15.571	2.803
Cuota al 25%	(3.893)	(701)
Otros	14	(2)
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados	(3.879)	(703)

El detalle del apartado "otros" es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Ajuste liquidación IS ejercicio anterior	(14)	2
Total	(14)	2

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Impuesto corriente	(4.046)	(272)
Impuesto diferido neto (Notas 16.4 y 16.5)	153	(429)
Ajuste por impuesto	14	(2)
Total ingreso/(gasto) por impuesto	(3.879)	(703)

16.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Impuestos anticipados	Miles de Euros	
	2019	2018
Diferencias temporales:		
Gastos financieros no deducibles	15.154	15.154
Gastos amortización no deducibles	37	45
Provisión para gastos	604	604
Eliminación de provisiones en consolidación fiscal	129	258
Otros	114	114
Crédito fiscal activado	59.455	63.788
Total activos por impuesto diferido	75.493	79.963

Al 31 de diciembre de 2019, existen registrados créditos y deducciones fiscales por importe de 59.455 miles de euros (63.788 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), los cuales, aunque el periodo de recuperación de una parte de los mismos, pudiera ser superior a 10 años, se encuentran registrados en el balance de situación por considerar los administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad y a las plusvalías tacitas de los activos del Grupo es probable que dichos activos sean recuperados.

El total del 'Crédito fiscal activado' a 31 de diciembre de 2019 asciende a 59.455 miles de euros (63.788 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) y corresponde a la cuota de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 a 2015 por importe de 45.257 miles de euros (47.967 miles de euros a 31 de diciembre 2018), tal y como se detalla en la Nota 16.2, así como la cantidad de 14.198 miles de euros (15.821 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) correspondientes a las deducciones pendientes de compensar, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros						Total Deducciones
	Deducciones Pendientes		Total Deducciones	Ajustes	Deducciones no activadas	Deducciones activadas	
	Sociedades	Grupo Fiscal		Consolidación (Dividendos)			
	Cabecera	Dependientes					
2008	15.140	439	15.579	(15.120)	-	460	460
2009	3.020	5.210	8.231	(3.000)	9	5.222	5.321
2010	504	15	519	(450)	-	69	69
2011	3.291	6.231	9.522	(5.401)	147	3.974	4.121
2012	3.189	1.983	5.172	(3.185)	-	1.987	1.987
2013	1.664	2.046	3.710	(2.432)	61	1.217	1.278
2014	4.558	1.969	6.527	(5.265)	-	1.262	1.262
2015	7	175	183	-	175	7	182
	31.373	18.068	49.443	(34.853)	392	14.198	14.590

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

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

Miles de euros		
Fecha límite de compensación	Deducciones Pendientes 2019	Deducciones Pendientes 2018
2024	5.210	5.775
2025	15	15
Total	5.225	5.790

16.5 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Cartera de valores 2012	13	13
Cartera de valores 2010	1	11
Cartera de valores 2008	-	4
Total pasivos por impuesto diferido	14	28

16.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Con fecha 10 de diciembre de 2018, la Sociedad como dominante del grupo fiscal número 135/07 recibió notificación de inicio de actuaciones de comprobación e inspección de los ejercicios 2014 y 2015 para el Impuesto sobre Sociedades consolidado y del periodo comprendido entre noviembre de 2014 y diciembre de 2015 para el Impuesto sobre el Valor Añadido. Estas actuaciones tienen carácter general incluida la comprobación de la totalidad de las bases o cuotas pendientes de compensar o de las deducciones pendientes de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 66. Bis 2 de la Ley General Tributaria. Para el resto de impuestos Estatales, al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2015 a 2019, y para el Impuesto sobre Sociedades y el Impuesto sobre el Valor Añadido, los ejercicios 2016 a 2019. 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.

17. Ingresos y gastos

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

El desglose de las ventas por tipología de ingreso, para los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

Actividad	Miles de Euros	
	2019	2018
Ingresos por venta de promociones y suelo	11.048	10.764
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	231	224
Ingresos por prestaciones de servicios	4.373	3.999
	15.652	14.987

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2019	2018
España:		
Andalucía	5.269	2.987
Madrid	4.330	4.530
Cataluña	1.855	1.096
Valencia	2.500	3.628
Castilla y León	1.698	2.746
	15.652	14.987

17.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Consumos y aprovisionamientos	(38.809)	(24.158)
Deterioro de terrenos y solares	12.292	275
	(26.517)	(23.883)

17.3 Detalle de compras según procedencia

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2019 y 2018 se han realizado en territorio nacional.

17.4 Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2019 y 2018 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Cargas sociales:		
Aportaciones planes de pensiones (Nota 4.n)	(163)	(176)
Otras cargas sociales	(694)	(654)
	(857)	(830)

17.5 Servicios exteriores

La composición del epígrafe de “Servicios exteriores” de la cuenta de resultados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Arrendamientos y cánones	121	273
Reparación y conservación	26	24
Servicios profesionales independientes	164	200
Primas de seguros	22	28
Gastos bancarios y similares	82	15
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	289	224
Suministros	10	34
Otros servicios	2.981	3.036
Total servicios exteriores	3.695	3.834

17.6 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Ingresos de participaciones en capital (Nota 9.1):		
Retingle	-	25
Realia Patrimonio	-	7.500
Ingresos de valores negociables en empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	104	104
Ingresos de valores negociables en terceros	140	27
Total ingresos financieros	244	7.656
Gastos financieros por intereses de deuda	1	(890)
Otros Gastos financieros	-	(637)
Total gastos financieros	1	(1.527)
Deterioro de participaciones de capital con empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.1)	(545)	(299)
Resultado enajenaciones y otros (Nota 9.1)	(10)	542
Activación carga financiera	-	17
Resultado financiero	(310)	6.389

La Sociedad, a tenor de lo dispuesto en la consulta relativa al BOICAC 79 correspondiente al registro de ingresos de participación en capital en las sociedades holding, no ha procedido a realizar la clasificación de los mismos dentro del importe neto de la cifra de negocios por considerar que su actividad es puramente industrial y por tanto la tenencia de participaciones en empresas del Grupo responde a la propia organización empresarial y su actividad ordinaria en ningún caso puede considerarse que incluye la actividad de una sociedad holding.

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

18.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	153	-
Prestación de servicios	2.388	1.577
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	98	-
Aprovisionamientos	-	(1.179)
Servicios exteriores	(209)	(141)
Dividendos (Nota 9.1 y 17.6)	7.525	-
Ingresos financieros	98	7
Gastos financieros	(33)	-
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros (Notas 9.1)	(451)	12
	9.569	276

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Al cierre del ejercicio 2019

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

Al cierre del ejercicio 2018

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	125.038	12.084
Créditos a empresas (Nota 9.1)	-	-
Otros activos no corrientes	-	-
Deudores comerciales (Nota 9.4)	639	1.231
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	15.613	4.582
Otros pasivos no corrientes	25	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	6.849	-
Acreeedores comerciales	-	1.060
TOTAL	148.164	18.957

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2019 y 2018 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 2019

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

Ejercicio 2018

	Número Medio personas	Miles de Euros				
		Sueldos	Otras retribuciones	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	7	-	355	393	-	-
Alta Dirección	3	571	2	-	37	3
TOTAL		571	357	393	37	3

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad del ejercicio 2019.

La Sociedad Dominante tiene contratado una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados por la que pagó una prima de 8 miles de euros en 2019 y 8 miles de euros en 2018.

18.4 Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Al cierre del ejercicio 2019 los miembros del Consejo de Administración de Realía Business, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad, salvo lo indicado a continuación:

- D. Juan Rodríguez Torres, D. Gerardo Kuri Kaufmann, Meliloto, S.L., 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 y con la adquisición de bienes a empresas del Grupo FCC.

19. Información sobre medio ambiente

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

20. Otra información

20.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2019 y 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Número Medio de Personas Empleadas	
	2019	2018
Consejeros	-	-
Alta dirección	3	3
Directivos y titulados superiores	21	20
Técnicos y titulados medios	7	8
Personal administrativo	9	9
	40	40

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 el número de personas empleadas en la Sociedad ascendía a 40 y 42 personas respectivamente.

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2019 y 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2019		2018	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta dirección	3	1	2	1
Directivos y titulados superiores	11	9	12	10
Técnicos y titulados medios	7	-	8	-
Personal administrativo	4	5	4	5
	25	15	26	16

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad no mantiene en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual al 33%.

20.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios durante el ejercicio 2019 relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor, han sido los siguientes:

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	60
Total servicios de auditoría y relacionados	60

21. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio no han acontecido hechos o circunstancias que afecten significativamente las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

Realia Business, S.A.

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019

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 3 líneas de negocio:

a) ACTIVIDAD PATRIMONIAL: Se desarrolla directamente por la sociedad Realia Patrimonio S.L. (participada 100% por Realia Business, S.A.), y a través de las sociedades Hermanos Revilla S.A. (48,79% de participación directa e indirecta y un 58,13% de control) y de As Cancelas S.A. (50% de participación directa). Toda la actividad se desarrolla en España.

Estas inversiones financieras representan en torno al 18,8 % del total 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, 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 y Canarias

En el extranjero la actividad se desarrolla, mayoritariamente, con filiales 100% control directo de Realia Business, S.A. A cierre de ejercicio 2019 se encuentra reservado el único activo que posee la sociedad Realia Business Portugal Unipessoal LDA, que se ha entregado en febrero 2020 por lo que en este ejercicio se prevé liquidar la sociedad por falta de actividad.

c) ALQUILER DE VIVIENDAS: Se va a realizar a través de la sociedad VALAISE S.L.U. participada al 100% por Realia Business S.A. Esta sociedad posee una promoción terminada de 85 viviendas de protección pública (VPPB) para alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), pendiente de la licencia de primera ocupación y que se espera entre en explotación en el primer trimestre 2020. Así mismo ha adquirido 2 suelos en el mismo municipio para 195 viviendas de protección pública (VPPL y VPPB) en alquiler cuyo desarrollo se iniciará en 2020.

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 36,92 % y del 33,85% respectivamente. Inversora Carso S.A. de capital variable participa en el Grupo FCC, teniendo un control, directo e indirecto, de la sociedad según las participaciones declaradas del 56,41%.

1. LA SOCIEDAD Y SU ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE FUNCIONAMIENTO

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

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

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

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

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS

Durante el ejercicio 2019 se han producido las siguientes alteraciones dentro de su cartera de participaciones financieras:

1º) En Enero y Junio, la sociedad Valaise S.L. realizó dos ampliaciones de capital de 400 miles € y 500 miles € y primas de emisión de 3.600 miles € y 4.500 miles € respectivamente. La suscripción fue realizada totalmente por Realia Business SA.

2º) En Febrero, se acordó la disolución en la sociedad Realia Polska Inwestycje ZOO. En Diciembre se produjo la total liquidación y por tanto la salida de perímetro de consolidación.

3º) En Abril, la Junta General Universal de la sociedad Ronda Norte Denia S.L. acuerda disolver y liquidar la sociedad, por lo que dicha sociedad sale de perímetro de consolidación.

4º) En los meses de Abril y Septiembre se han realizado 2 aportaciones dinerarias a la sociedad Guillena Golf S.A., por importes de 180 miles € y 260 miles € respectivamente, con objeto de cubrir pérdidas generadas y restablecer el equilibrio patrimonial.

3. PERIODO MEDIO DE PAGO

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

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

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

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2019 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:

CAMBIO DE METODOLOGIA EN LA VALORACION DE EXISTENCIAS: Con fecha 21 de marzo de 2019, fue acordado por el Consejo de Administración de la Sociedad y comunicado mediante hecho relevante a la CNMV el cambio de metodología a aplicar en la valoración de los activos afectos a la actividad de promoción (existencias) pasando a ser valorados por el experto independiente TINSA a partir de Junio 2019 aplicando la metodología RICS. En diciembre de 2018, la valoración la realizó conforme a la orden ECO 805/2033 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015, en ambos casos, para la determinación del valor razonable.

5. MAGNITUDES PRINCIPALES DEL AÑO 2019:

Las principales magnitudes de la sociedad durante el ejercicio 2019 han sido:

- Realia Business ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2019 de 16,4 millones de euros, frente a los 15,5 millones del año 2018, lo que supone un incremento del 5,8%. Durante 2019 no se han entregado nuevas unidades de promociones en curso que todavía no pueden ser entregada a sus compradores al no estar finalizadas.
- El Ebitda (ver APMS punto 7) se sitúa en -3,9 millones de euros en el ejercicio 2019, mismo resultado que el obtenido en el ejercicio 2018.
- Durante el ejercicio 2019, la sociedad ha revertido deterioro de sus existencias de terrenos y solares por importe de 12,3 millones de euros y de promociones en curso y terminado por importe de 6,3 millones de euros. También se ha procedido a dotar provisiones por operaciones comerciales por importe de 7,2 millones de euros frente a la reversión de 1,4 millones de euros del ejercicio precedente.
- El cambio de metodología a aplicar en la valoración de los activos afectos a la actividad de promoción en el ejercicio 2019, no ha sido significativo. El incremento de valoración en 2019 de los activos residenciales ha sido 28,9 M €, si homogenizamos y eliminamos las inversiones realizadas en solares y promociones en curso durante el ejercicio que ascienden a 18,6 M.€ y ajustamos el valor del producto terminado entregado durante 2019 que representan aproximadamente 10,5 M.€, hace que el incremento del valor razonable homogenizado entre diciembre de 2019 y diciembre de 2018 sea de 20,8 M € y que se desglosa en:
 - Por cambios en 2019 de situación y/o expectativas urbanísticas de suelos: +11,8 M.€
 - Por actualización de la valoración de activos clasificados como existencias: +9,0 M.€
- Los ingresos financieros durante el ejercicio 2019 han sido de 0,2 millones de euros, frente a los 7,7 millones de euros del año 2018. Esta caída de los ingresos financieros corresponde mayoritariamente a que en 2019 no se ha recibido dividendos por sus inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas.

- El resultado financiero de Realia, al 31 de Diciembre de 2019 ha sido de -0,3 millones de euros frente a 6,4 millones de euros del ejercicio 2018, principalmente por lo señalado en el punto anterior. En 2019, la sociedad no ha tenido gastos financieros, frente a los 1,5 millones de euros del ejercicio 2018. Esta mejora obedece a la reducción total del endeudamiento de la compañía, tras la amortización de la totalidad de la deuda existente en 2018.
- El beneficio antes de impuestos a 31 de diciembre 2019 alcanza 7,2 millones de euros y el beneficio neto después de impuestos alcanza la cifra de 3,3 millones de euros, frente a 2018 que se obtuvo 5,8 millones de euros y 5,1 millones de euros respectivamente. La mejora del resultado antes de impuestos se justifica por el mejor resultado de explotación y a pesar del peor resultado financiero ya comentado anteriormente. El resultado después de impuestos cae por el mayor impacto de gasto por impuesto respecto a 2018 donde se produjo la deducción por doble imposición de los dividendos recibidos de las participaciones financieras.

ENDEUDAMIENTO BANCARIO

Tras la ampliación de capital realizada en 2018, se procedió a la amortización de la totalidad del préstamo que se tenía con la entidad financiera Caixa por importe de 120 millones de euros con lo cual, al cierre del dicho ejercicio, la matriz Realia Business no tenía endeudamiento financiero vivo, situación que sigue vigente al cierre de 2019

Todos los activos inmobiliarios están libres de cargas hipotecarias y se ha liberado la garantía que Inversora Carso tenía prestada como contragarantía del préstamo citado en el párrafo anterior.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- Al cierre de 2019, los activos inmobiliarios del Grupo Realia, incluidos los de las sociedades consolidadas por el método de la participación, tienen un valor de mercado de 1.934,8 millones de euros, un 4,9% de incremento respecto al mismo periodo de 2018. Esta evolución positiva es debida a:
 - 1- A la compra de una promoción en curso (85 viviendas), destinada a alquiler de vivienda, ubicada en Tres Cantos (Madrid), y que a cierre de ejercicio está terminada, pendiente de la licencia de primera ocupación, se espera que entre en explotación en el primer trimestre 2020, y a la adquisición de 2 suelos destinados a promover viviendas en alquiler (195 viviendas), ubicados en Tres Cantos (Madrid), y cuyo desarrollo se iniciarán en 2020. Esta actividad de alquiler de viviendas se realiza a través de la participada Valaise S.L. (100% Realia). La inversión en estos 3 suelos ha ascendido a 25,2 millones de euros y han sido valorados a 31 diciembre de 2019 por 25,5 millones de euros.
 - 2- A las inversiones realizadas en las promociones en curso, que en 2019 han ascendido a 16,9 millones de euros.
 - 3- A la mejora de la valoración de los activos patrimoniales en renta, que excluida la inversión realizada por Valaise señalada en el primer punto, se han incrementado en un 2,4%, pasando de los 1.479,1 millones de euros en 2018 a 1.515,3 millones de euros en 2019.
- El valor de liquidación neto (NNAV) (ver APMS punto 7), a Diciembre de 2019, es de 1.064 millones de euros frente a 1.022 millones a la misma fecha de 2018. En términos unitarios se sitúa en 1,30 euros por acción, un 4% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,25 euros por acción.
- El 80% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.540,8 millones de euros) y el 20% (394,1 millones de euros) al negocio residencial.

NEGOCIO PATRIMONIAL

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

- Los ingresos por alquileres en 2019, incluyendo a As Cancelas S XXI y excluyendo los gastos repercutidos, ascienden a 66,9 millones, con un incremento del 2,3% respecto a 2018, debido fundamentalmente a actualizaciones de renta.
- La ocupación global de los inmuebles en renta se sitúa en el 93,6% al final 2019, frente al 91,8% del mismo periodo de 2018. Esta recuperación de la ocupación se produce por la mejora de ocupación de Torre Realia/The Icon y la recomercialización de los espacios que coyunturalmente habían quedado vacíos en el último trimestre de 2018, tal y como se citaba e el informe de gestión de dicho ejercicio. En 2019 no se ha producido ninguna inversión en activos patrimoniales, salvo los suelos comprados por Valaise señalados anteriormente, sin embargo si se está invirtiendo en la modernización de las prestaciones de algunos de ellos, tales como eficiencia energética, zonas de hospitality, servicios comunes, gimnasios...) así como la adecuación de los espacios alquilables para las nuevas modalidades de demanda que plantea el mercado (coworking, Flexible space...), todo ello con el ánimo de estar en la vanguardia de las demandas más actualizadas de nuestros clientes actuales y futuros. El importe realizado en 2019 en capex de nuestros edificios ha ascendido a 7,4 millones de euros.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Esta actividad se realiza principalmente través de la matriz Realia Business S.A. y con aportaciones menores de sociedades participadas como Realia Polska y Realia Portugal. En el caso de la sociedad Realia Polska ya se han entregado todo el producto terminado a sus compradores, y no tiene más activos inmobiliarios para desarrollar, por lo que se ha producido la liquidación de dicha sociedad en Diciembre 2019.

Los datos conjuntos de esta actividad son:

- En 2019 se han entregado 82 unidades por un importe de 11,2 millones de euros, mientras que en 2018 fueron 89 unidades por importe de 14,01 millones de euros, lo que representa un decremento interanual del -20,2%. Realia cuenta, a Diciembre de 2019, con un stock de 575 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (125 de ellas vendidas o señaladas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial. La cartera de suelo del Grupo Realia, al cierre de 2019, asciende a 5.752.433 m² en sus distintos estadios de consolidación urbanística, y con una edificabilidad estimada de 1.619.033 m² edificables. Respeto a los datos de suelo de 2018, es significativo que se ha reducido la edificabilidad por la inclusión de nuevos parámetros urbanísticos del Plan Parcial de la finca "Guadalquiron", en tramitación, en lugar de los parámetros del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque. Se ha clasificado como suelo en ordenación dada las incertidumbres de su consolidación pues se encuentra dentro de la ampliación del Parque Natural de los Alcornocales.

Adicionalmente, ha disminuido la edificabilidad del suelo finalista en 29.324 m² por el traspaso de tres suelos a productos en curso.

- A Diciembre 2019 el valor razonable de los suelos, promociones en curso y producto terminado que configuran el importe del epígrafe de existencias, se ha valorado con la metodología RICS para la determinación de su valor razonable por el experto independiente TINSA. El cambio de metodología de valoración se ha realizado siguiendo el acuerdo del Consejo de Administración de fecha 21 de marzo de 2019.

DATOS BURSATILES

Los principales parámetros bursátiles de la Sociedad dominante Realía Business S.A. de 2019 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2019(€/ acción)	0,934
Cotización al cierre 2018 (€/ acción)	0,910
Variación de cotización (%)	2,64%
Capitalización bursátil al cierre 2018(€)	766,1 M.€
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	0,945
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	0,840
Cotización media del periodo (€/ acción)	0,899
Efectivo medio diario negociado (€)	117 miles €
Volumen medio diario de contratación (acciones)	131 miles €

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

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
Retiros	-	-
Adquisiciones	1.971.339	1.711
Saldos al 31 de diciembre de 2019	3.434.241	3.277

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2019 es de 0,95 €/acción (1,07 €/acción en 2018). El número de acciones en autocartera representa el 0,419% del total.

6. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Las previsiones macroeconómicas para 2020, reflejan un crecimiento en torno al 1,6% de PIB, pero con una tendencia de estancamiento en España, no obstante, nos seguimos manteniendo en la cabeza del crecimiento de los países del entorno euro y se espera que este incremento de PIB repercuta favorablemente al sector inmobiliario, esperando que se traduzca en:

- Crecimiento, aunque más moderado de la demanda de vivienda, que permitirá en determinadas zonas la iniciación de nuevas promociones, y con estancamiento o ligeros incrementos de precios en zonas muy selectivas.
- Estancamiento de la financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, fundamentalmente es previsible una mayor exigencia del porcentaje de preventas.
- Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.

- d) Consolidación de otros agentes financieros que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.
- e) Que el segmento de los activos en alquiler, 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 esperándose que el conjunto macro de la economía española y mundial repercutan positivamente, aunque más moderadamente que en ejercicios anteriores, en el sector inmobiliario.

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

- 1) Mantenimiento 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 Realia.
- 3) Desarrollo de la nueva actividad de promociones destinadas al alquiler, donde entrara en explotación la primera de ellas y se desarrollará otras 2 nuevas, siendo posible que se adquieran nuevos suelos con el mismo objetivo de viviendas residenciales en alquiler.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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

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

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

Los riesgos de índole financiero, más significativos son:

Riesgo de crédito

Las actividades principales de Realia Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago, Actualmente 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 Matriz Realía Business, no tiene a 31 de Diciembre 2019, endeudamiento financiero bancario, por lo que este riesgo no existe en la compañía, aunque sí en las sociedades donde participa. El Grupo de sociedades tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realía patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2019 ascendía a 383,5 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 euríbor al 0%. Al cierre del ejercicio 2019, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 0,43 millones de euros y negativo en el patrimonio neto de 2,9 millones de euros.

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

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

Riesgo de liquidez

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

Realía Business y las sociedades de su Grupo no ha tenido necesidad de acudir nuevo apalancamiento en 2019, y cuando alguna de sus sociedades ha precisado renovar o refinanciar alguna de las líneas ya existentes no ha tenido ningún problema para hacerlo dentro del sistema bancario tradicional y a unos tipos de interés bajos y muy competitivos, todo ello debido a la solvencia de la compañía y la calidad comercial y de rentabilidad de sus proyectos.

Asimismo, al cierre de 2019 Realía Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 359 millones de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Realía Business elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 41 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 19 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 22 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería de la Sociedad por importe de 43 millones de euros, irá destinada a nuevas inversiones por 60 Mill. de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones.

El incremento de las previsiones de pago, obedece a las inversiones que se van realizando en las nuevas promociones que generaran cash flow positivo en los siguientes ejercicios.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2019 Realía Business, S.A. no tiene endeudamiento financiero bancario disponiendo de tesorería y equivalentes por un importe de 43.203 miles de euros,

	Miles de euros	
	2019	2018
Deudas con entidades financieras por clasificación de endeudamiento	-	-
Tesorería y Equivalentes	(43.203)	(60.322)
Endeudamiento financiero neto bancario	(43.203)	(60.322)

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 359 miles de euros.

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros Riesgos: Riesgo de Mercado

Las tasas positivas de crecimiento (volúmenes de inversión, niveles de preventas, ventas, precios...) que se han venido produciendo desde 2015, se han visto ralentizadas en 2019, donde el incremento de precios no ha sido tan generalizada y el nivel de ventas y entregas sea visto influenciados negativamente desde la entrada en vigor de la nueva Ley Hipotecaria. Hemos asistido a tensiones con las Administraciones Públicas para obtención de licencias de obras y de primera ocupación, que junto a tensiones en las empresas constructoras (falta de mano de obra, incremento de costes...) han hecho que el sector no cumpliera con sus expectativas de entregas.

A pesar de lo expuesto, la demanda sigue consistente en determinadas zonas de ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Palma Mallorca... donde la oferta de producto es reducida y la demanda es consistente, pero selectiva en cuanto al producto y al precio. 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 situación expuesta en los párrafos anteriores, 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 la Sociedad, 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 de capex en el segmento patrimonial ha sido importante, especialmente en Hnos. Revilla y Realía Patrimonio.

Un mercado que tiene grandes expectativas de crecimiento es el mercado de alquiler residencial y en aras a esas expectativas, Realía ha potenciado a su filial Valaise para que adquiriera 3 suelos con protección pública en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), para la construcción total de 280 viviendas destinadas al alquiler, de las que 85 están terminadas a falta de licencia de primera ocupación y que entraran en explotación en el primer trimestre de 2020. Es de interés para el Grupo Realía el seguir desarrollando e incrementando en los próximos ejercicios la inversión en este segmento de alquiler residencial.

Por todo ello, el Realía Business estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla directamente o a través de sus sociedades participadas. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada; debe optimizar la gestión de sus activos para 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; y por último en el desarrollo de promociones destinadas al alquiler residencial en aquellas zonas donde la demanda es consistente y las rentabilidades sean atractivas.

7. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (APMS)

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

EBITDA = Resultado bruto de explotación

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

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

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO:

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

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

NET NET ASSET VALUE (NNAV):

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

8.- PREVISIONES PARA EL AÑO 2020

Las grandes líneas de actuación para 2020 del Grupo Realia Business, se centrarán en:

1º) Continuidad de los proyectos actualmente en desarrollo e inicio de nuevas promociones en zonas donde la demanda sigue consistente y la oferta es baja, 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/mantenimiento 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 terciarios 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) Potenciar su nueva actividad de viviendas en alquiler, para ello se iniciarán 2 nuevos desarrollos cuyo suelo ya tiene la sociedad participada Valaise, y adquirir nuevas ubicaciones donde se pueda incrementar en un futuro próximo la cartera de este tipo de activo residencial en alquiler.

7º) 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 2019, 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 2020, 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 Realia 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 Realia, 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 Realia 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 2019.

11.- INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe de Gobierno Corporativo 2019, que ha elaborado la sociedad y que se anexa, forma parte de este informe de gestión.