

Realia Business, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

REALIA BUSINESS, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
ACTIVO NO CORRIENTE		223.170	252.212	PATRIMONIO NETO	Nota 12	585.209	431.858
Inmovilizado intangible	Nota 5	51	43	FONDOS PROPIOS-			
Aplicaciones informáticas		19	43	Capital		196.864	154.754
Otro inmovilizado intangible		32	-	Prima de emisión		528.492	421.463
Inmovilizado material	Nota 6	389	433	Reservas		328.517	328.208
Inmuebles para uso propio		13	21	Legal y estatutarias		21.864	21.548
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		376	412	Otras reservas		306.653	306.660
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	4.683	5.553	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(1.566)	(675)
Terrenos		1.665	2.097	Resultados de ejercicios anteriores		(472.208)	(475.052)
Construcciones		2.607	2.859	Resultado del ejercicio		5.110	3.160
Otras instalaciones		411	597				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 9.1 y 18.2	137.122	162.970	PASIVO NO CORRIENTE		6.966	8.877
Instrumentos de patrimonio		137.122	149.642	Provisiones a largo plazo	Nota 13.1	6.711	8.054
Créditos a empresas		-	13.328	Pasivos por impuesto diferido	Nota 16.5	28	595
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.1	939	-	Otros pasivos no corrientes		227	228
Activos por impuesto diferido	Nota 16.4	79.963	83.141				
Otros activos no corrientes		23	72				
		391.240	353.078	PASIVO CORRIENTE		22.235	164.555
ACTIVO CORRIENTE		301.808	278.013	Provisiones a corto plazo	Nota 13.1	978	1.140
Existencias	Nota 10	220.555	205.640	Deudas a corto plazo	Nota 14	242	135.053
Terrenos y solares		42.447	25.030	Deudas con entidades de crédito		-	134.934
Obras en curso de ciclo largo		35.825	45.304	Otros pasivos financieros		242	119
Edificios construidos				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 14 y 18.2	6.849	18.036
Anticipos a proveedores		2.981	2.039	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		6.849	18.036
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	8.257	7.314	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 15	13.806	10.151
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		7	14	Proveedores		6.017	5.915
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	1.870	1.338	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	1.060	5
Deudores varios		2.568	2.475	Acreedores varios		1.151	782
Activos por impuesto corriente	Nota 16.1	3.711	3.485	Personal		5	42
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	101	2				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 9.2 y 18.2	20.195	8.986	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	611	625
Créditos a empresas		20.195	8.986	Anticipos de clientes	Notas 10 y 15	4.962	2.782
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2	548	1.869	Periodificaciones a corto plazo		360	175
Créditos a empresas		148	7				
Otros activos financieros		400	1.862				
Periodificaciones a corto plazo		110	11				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	60.322	56.885				
TOTAL ACTIVO		614.410	605.290	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		614.410	605.290

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2018.

REALIA BUSINESS, S.A.
CUENTA DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2018
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17.1	14.987	24.360
Ventas		10.988	21.197
Prestación de servicios		3.999	3.163
Otros ingresos de explotación		480	516
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		480	516
Aprovisionamientos	Nota 17.2	(23.883)	(4.218)
Consumo de terrenos y solares		(21.720)	(12)
Trabajos realizados por otras empresas		(2.438)	(539)
Deterioro de terrenos y solares	Nota 10	275	(3.667)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10	15.845	(15.999)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		13.349	(17.117)
Deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		2.496	1.118
Gastos de personal		(4.234)	(4.279)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.404)	(3.427)
Cargas sociales	Nota 17.4	(830)	(852)
Otros gastos de explotación		(2.945)	(2.165)
Servicios exteriores	Nota 17.5	(3.834)	(4.918)
Tributos		(537)	(1.279)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 13.1	1.426	4.032
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(387)	(395)
Excesos de provisiones	Nota 13.1	135	379
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(572)	139
Deterioros y pérdidas	Nota 6 y 7	(562)	135
Resultado por enajenaciones y otras		(10)	4
Otros resultados		(2)	33
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(576)	(1.629)
Ingresos financieros	Nota 17.6	7.656	6.196
De participaciones en instrumentos de patrimonio	Nota 9.1	7.525	5.869
- En empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	7.525	5.869
De valores negociables y otros instrumentos financieros		131	327
- En empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	104	238
- En terceros		27	89
Gastos financieros	Nota 17.6	(1.527)	(2.141)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	(33)	(871)
Por deudas con terceros		(1.494)	(1.270)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 17.6	243	(724)
Deterioros y pérdidas	Nota 9.1 y 9.4	(299)	(724)
Resultado por enajenaciones y otras	Nota 9.1	542	-
Activación de carga financiera	Nota 17.6	17	-
RESULTADO FINANCIERO		6.389	3.331
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.813	1.702
Impuestos sobre beneficios	Nota 16.3	(703)	1.458
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		5.110	3.160
RESULTADO DEL EJERCICIO		5.110	3.160

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados al 31 de diciembre de 2018.

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2018
(Miles de Euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	5.110	3.160
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)		5.110	3.160

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2018.

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 2016	154.754	421.463	322.072	(675)	(531.365)	62.570	428.819
Total ingresos y gastos reconocidos Operaciones con accionistas:	-	-	-	-	-	3.160	3.160
- Aplicación de resultado 2016	-	-	6.257	-	56.313	(62.570)	-
- Ampliaciones y reducciones de capital (Nota 12)	-	-	(121)	-	-	-	(121)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	154.754	421.463	328.208	(675)	(475.052)	3.160	431.858
Total ingresos y gastos reconocidos Operaciones con accionistas:	-	-	-	-	-	5.110	5.110
- 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

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 2018.

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2018
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(11.943)	17.429
Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.813	1.702
Ajustes al resultado:		(9.681)	(6.416)
- Amortización del inmovilizado		387	395
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 5, 6 y 7	(1.909)	(2.377)
- Variación de provisiones	Notas 6, 7, 9.1 y 10	(1.480)	(373)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		10	(6)
- Resultados enajenaciones de instrumentos financieros		(542)	-
- Ingresos financieros	Nota 17.6	(7.656)	(6.196)
- Gastos financieros	Nota 17.6	1.510	2.141
Cambios en el capital corriente		(17.986)	21.381
- Existencias	Nota 10	(21.006)	16.078
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	(721)	5.502
- Otros activos corrientes		(99)	12
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 15	3.656	(379)
- Otros pasivos corrientes		184	168
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		9.911	762
- Pagos de intereses		(1.142)	(1.100)
- Cobros de dividendos	Nota 9.1	7.500	80
- Cobros de intereses		179	262
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 16	3.400	1.556
- Otros cobros/(pagos) de activ. Explotación		(26)	(36)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		2.084	(15.124)
Pagos por inversiones		(2.001)	(75.068)
- Empresas del Grupo y asociadas		(666)	(73.210)
- Inmovilizado intangible		(34)	(23)
- Inmovilizado material		(19)	(33)
- Otros activos financieros		(1.282)	(1.802)
Cobros por desinversiones		4.085	59.944
- Empresas del Grupo y asociadas		2.282	58.459
- Inmovilizado intangible		-	-
- Inmovilizado material		-	7
- Otros activos financieros		1.803	1.478
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		13.296	1.592
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	Nota 12	148.241	(121)
- Emisión de instrumentos de patrimonio		149.132	(121)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio		(891)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 14	(134.945)	1.713
- Emisión de deudas con entidades de crédito		-	49.848
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		776	218
- Emisión de otras deudas		3	49
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (otros)		(135.324)	(22.447)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(400)	(25.955)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		3.437	3.897
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		56.885	52.988
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 11	60.322	56.885

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2018.

Realia Business, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018

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

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

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

El objeto social y actividad principal de la Sociedad 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 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 Realia del ejercicio 2018 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 25 de febrero de 2019. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2017, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Realia Business, S.A. celebrada el 27 de junio de 2018 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 (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 2018, 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 reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

2.7 Cambios en criterios contables

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

2.8 Comparación de la información

La información comparativa en esta memoria referida al ejercicio 2018, se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2017.

2.9 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	
	2018	2017
Existencias	263.002	230.670
Total activos corrientes	263.002	230.670
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	3.620	2.576
Total pasivos corrientes	3.620	2.576

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	511
A resultados negativos de ejercicios anteriores	4.599
Total	5.110

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 2018, 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 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 2018, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Total activo	2.064.193	2.014.150
Patrimonio neto:		
De la Sociedad Dominante	997.528	806.332
De los accionistas minoritarios	235.978	237.922
Importe neto de la cifra de negocios	76.249	83.492
Resultado del ejercicio:		
De la Sociedad Dominante	40.159	30.461
De los accionistas minoritarios	14.797	12.879

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

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

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

f.2) Pasivos financieros

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

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

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

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

f.3) Instrumentos de patrimonio

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

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

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

g) Existencias

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

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

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

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

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

En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha capitalizado 17 miles de euros de gastos financieros como mayor valor de las existencias. (véase nota 10)

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente no vinculado a la sociedad en su valoración al 31 de diciembre de 2018, 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 (Realía Business, S.A.) los créditos y débitos individuales de las sociedades del Grupo Fiscal por el Impuesto sobre Sociedades.

k) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

l) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

m) Indemnizaciones por despido

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

n) Compromisos por pensiones

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. El Plan se encontraba adscrito a Bankia Pensiones IX, Fondo de Pensiones, cuyas Entidades Gestora y Depositaria son Bankia Pensiones S.A.U., E.G.F.P. y Bankia, S.A., respectivamente. En junio de 2017, se acuerda la movilización del Plan de Pensiones a Pensions Caixa 97, F.P., cuyas entidades Gestora y Depositaria son Vida Caixa S.A.U. de Seguros y Reaseguros y Cecabank respectivamente, llevándose a efecto el traspaso por parte de Bankia Pensiones el día 20 de diciembre de 2017. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones (véase Nota 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 2018 y 2017, de Comunidades 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
	Comunidades de Bienes 2018	Comunidades de Bienes 2017
Importe neto de la cifra de negocios	1.096	1.174
Resultado de explotación	179	167
Activos	4.811	5.672
Pasivos	171	234

De las Comunidades de Bienes que integran el balance y cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018, ninguna 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 2018 y 2017, 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 2016	581	16	597
Adiciones	23	-	23
Trasposos	16	(16)	-
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	620	-	620
Adiciones	1	32	33
Trasposos	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	621	32	653
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(551)	-	(551)
Dotaciones	(26)	-	(26)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(577)	-	(577)
Dotaciones	(25)	-	(25)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(602)	-	(602)
Activo intangible neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	43	-	43
Saldos al 31 de diciembre de 2018	19	32	51

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Inmovilizado intangible	539	539
	539	539

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2018 y 2017, 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 2016	73	1.852	1.925
Adiciones	-	8	8
Retiros	-	(57)	(57)
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
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(6)	(1.392)	(1.398)
Dotaciones	(1)	(54)	(55)
Retiros	-	55	55
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)
Pérdidas por deterioro -			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(45)	-	(45)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(45)	-	(45)
Dotaciones	(7)	-	(7)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(52)	-	(52)
Activo material neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	21	412	433
Saldos al 31 de diciembre de 2018	13	376	389

Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	438	1.000
	438	1.000

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 2018 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 2018 y 2017, 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 2016	5.408	10.546	3.069	19.023
Adiciones	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	5.408	10.546	3.069	19.023
Adiciones	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	5.408	10.546	3.069	19.023
Amortización acumulada -				
Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	(1.780)	(905)	(2.685)
Dotaciones	-	(205)	(109)	(314)
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)
Pérdidas por deterioro -				
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(3.360)	(5.785)	(1.461)	(10.606)
Dotaciones/Aplicaciones	49	83	3	135
Traspasos	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(3.311)	(5.702)	(1.458)	(10.471)
Dotaciones/Aplicaciones	(432)	(45)	(77)	(554)
Traspasos	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(3.743)	(5.747)	(1.535)	(11.025)
Inversiones inmobiliarias netas -				
Saldos al 31 de diciembre de 2017	2.097	2.859	597	5.553
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.665	2.607	411	4.683

Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad tenía elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Otras instalaciones	12	12
	12	12

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017, calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, asciende a 4.500 y a 6.844 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2018, 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. En el ejercicio 2017, dicho valor de mercado se determinó en base a valoraciones realizadas por expertos independientes, siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre, por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a los principios y las disposiciones de documentación necesaria, dado que la finalidad de la valoración fue el cálculo del valor razonable para su inclusión en los estados financieros y dicha finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa.

Durante el ejercicio 2018 se han dotado provisiones netas por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 554 miles de euros (135 miles de euros de reversión de provisión por depreciación durante el ejercicio 2017).

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 en su totalidad a una empresa del Grupo.

Ingresos y gastos relacionados

En los ejercicios 2018 y 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, ascendieron a 224 y 217 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 2017) al arrendatario del edificio de oficinas de María Tubau (Madrid) y 96 miles de euros (78 miles de euros en 2017) a la Sociedad Guillena Golf, S.L, participada al 100% por Realía Business, S.A.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 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 2018 y 2017 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	
	2018	2017
Menos de un año	95	314
Entre dos y cinco años	59	215
Más de cinco años	9	12
	163	541

Las cuotas por arrendamiento del ejercicio 2017 correspondían, fundamentalmente, al alquiler de la sede social de la Sociedad en el edificio Puerta Europa Este (Madrid), cuyo contrato ha vencido el 30 de junio de 2018. El nuevo alquiler de la sede social es en Avenida Camino de Santiago, 40 se formalizó con la sociedad FEDEMES, S.L. (FCC), y que comenzó el 1 de julio 2018 es de importe inferior.

8.2 Arrendamiento operativo (arrendador)

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 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	
	2018	2017
Menos de un año	164	161
Entre uno y cinco años	263	298
Más de cinco años	-	37
	427	496

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas respectivamente como ingreso en los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Cobros mínimos por arrendamiento	224	217
Total neto	224	217

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 2018 y 2017 es el siguiente:

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

Ejercicio 2017

miles de euros	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		
	Instrumentos de Patrimonio	Créditos a empresas (Nota 18.2)	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	149.642	13.328	162.970
Total	149.642	13.328	162.970

1) Participación:

Compañía	Domicilio	Objeto social	% Participación				
			2018		2017		
			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%	
Retingle, S.L.	-	Promoción Inmobiliaria	-	-	50,10%	50,10%	
Valaise, S.L.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Prestación serv. Inmob.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	Ul Pulawska, 228 (Vasorvia)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Realia Patrimonio, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Realia Contesti S.R.L.	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Guillena Golf S.L.	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. (DUSE) en liquidación	Aljarafe Center, Plaza de las Naciones, Edificio de Oficinas (Mairena de Aljarafe - Sevilla)	Promoción Inmobiliaria	30,50%	30,50%	30,52%	30,52%	
Ronda Norte Denia, S.L.	Pza. Nicolás Mª Garely, 2 (Valencia)	Promoción Inmobiliaria	32,63%	32,63%	32,63%	32,63%	

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

2) Situación patrimonial:

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, SR.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. (b), en liquidación	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.

Al 31 de diciembre de 2017:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	8.000	(87)	(86)	(3.443)	4.471	-
Realia Business Portugal Unipersonal Lda. (b)	250	(153)	(171)	2.184	2.263	-
Retingle, S.L. (b)	21.481	25	115	1.265	22.861	80
Valaise S.L.U. (b)	10	(2)	(2)	2	10	-
Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (b)	4.491	(27)	(4)	(4.346)	141	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	90.000	18.891	25.122	(5.965)	109.157	5.789
Realia Contesti, S.R.L (b)	3.997	(340)	(339)	(759)	2.899	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(400)	(400)	426	30	-
Total Grupo	128.233	17.907	24.235	(10.636)	141.832	5.869
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(17)	(26)	34.682	34.676	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (b)	1.392	(129.724)	(139.523)	(76.874)	(215.005)	-
Ronda Norte Denia, S.L. (b)	475	29	8	(67)	416	-
Total asociadas	1.887	(129.712)	(139.541)	(42.259)	(179.913)	-
Total	130.120	(111.805)	(115.306)	(52.895)	(38.081)	5.869

(a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2017

(b) Cuentas anuales no auditadas.

3) Inversiones:

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.	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.	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

A 31 de diciembre de 2017:

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	(43)	(4.240)	2.258
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	9.199	(171)	(6.936)	2.263
Retingle, S.L.	10.762	-	-	10.762
Valaise, S.L.	10	-	-	10
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	6.175	(80)	(5.991)	184
Realia Patrimonio, S.L.U.	118.781	-	-	118.781
Realia Contesti S.R.L.	13.611	(29)	(10.328)	3.283
Guillena Golf S.L.	4.867	(400)	(4.837)	30
Total Grupo	169.903	(723)	(32.332)	137.571
Asociadas:				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	(16)	(8.244)	11.935
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	61.401	-	(61.401)	-
Ronda Norte Denia, S.L.	155	15	(19)	136
Total asociadas	81.735	(1)	(69.664)	12.071
Total	251.638	(724)	(101.996)	149.642

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 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.

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2017 son las que se detallan a continuación:

a) *Reparto de dividendos en Realía Patrimonio, S.L.U.*

En abril de 2017, la sociedad Realía Patrimonio S.L.U., acordó repartir un dividendo contra reservas (prima de emisión) por importe de 434.179 miles de euros, reduciéndose por tanto el coste de la inversión en dicha Sociedad por dicho importe.

Este dividendo, junto al repartido en abril de 2017 con cargo al resultado de 2016 por importe de 5.789 miles de euros, fue destinado a amortizar el saldo de los préstamos que la Sociedad mantenía con Realía Patrimonio, S.L.U. (ver Nota 14)

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

En los meses de marzo y octubre del ejercicio 2017, la Sociedad Realía Business, S.A., realizó dos aportaciones de fondos por importe total de 411 miles de euros con el objetivo de reestablecer el equilibrio patrimonial.

c) *Ampliación de capital y prima de emisión en Realía Polska Inwestycje, SPZOO*

En marzo de 2017, la sociedad Realía Polska Inwestycje, SP ZOO realizó una ampliación de capital y prima de emisión de 139 miles de euros por compensación de crédito concedido por Realía Business, S.A. en septiembre de 2009 (ver Nota 14).

d) *Aportaciones de fondos a Realía Business Portugal, LDA*

La sociedad Realía Business Portugal Unioessoal Lda, realizó una aportación de “prestaciones suplementarias” por importe de 1 millón de euros en septiembre de 2017.

4) Créditos a empresas del grupo.

En abril de 2017, la Sociedad otorgó un crédito de 50 millones de euros a Realía Patrimonio S.L.U. con vencimiento en abril de 2024. Dicho préstamo devenga un interés referenciando al EURIBOR más un diferencial de mercado.

Durante el ejercicio 2017 se produjeron amortizaciones parciales por importe de 36.825 miles de euros más los intereses devengados por importe de 153 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ha procedido a reclasificar el préstamo al corto plazo por un total de 13.466 miles de euros.

5) Inversiones financieras a largo plazo

En este epígrafe se recoge los importes anticipados por los clientes de la promoción Brisas de Son Dameto, que asciende a 939 miles de euros, estas cantidades han sido 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 dichas cantidades anticipadas.

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 2018 y 2017 es el siguiente:

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

Ejercicio 2017

Instrumentos Financieros a Corto Plazo	Miles de Euros	
	Créditos y Otros	Créditos con Empresas Grupo/ Asociadas (Nota 18.2)
Préstamos y partidas a cobrar	7	8.986
Otros activos financieros	1.862	-
	1.869	8.986

Dentro de la categoría de préstamos y partidas a cobrar, se encuentran registrados principalmente créditos a empresas y asociadas del Grupo que devenguen 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 2017), 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

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

Al cierre del ejercicio 2018, la sociedad no mantiene deuda financiera con entidades de crédito tras la cancelación 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).

Asimismo, al cierre de 2018 Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 369 millones de euros, que supone un incremento del 95,7% respecto al cierre de 2017.

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 57,4 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 67,5 millones de euros, da lugar a un cash flow neto negativo de 10,1 millones de euros, que junto a nuevas inversiones en suelos, serán cubiertos con la actual posición de tesorería. 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.

c) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2018 Realia Business, S.A., no tiene endeudamiento financiero bancario disponiendo de tesorería y equivalentes por importe de 60.322 miles de euros, mejorando su solvencia respecto al cierre del ejercicio 2017 en el que el endeudamiento financiero neto bancario ascendía a 78.049 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de euros	
	2018	2017
Deudas con entidades financieras por clasificación de endeudamiento		
Préstamo Hipotecario Subrogable	-	1.199
Préstamo Bilateral	-	133.499
Intereses devengados	-	236
Tesorería y Equivalentes (Nota 11)	(60.322)	(56.885)
Endeudamiento financiero neto bancario	(60.322)	78.049

Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 369.005 miles 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 riesgo significativo.

f) Riesgo de mercado

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

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

Por lo que respecta al mercado de alquileres en el que el Grupo opera a través de 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 en el segmento patrimonial ha sido importante aunque inferior a la del 2017. Por todo ello, el Grupo Realia Business estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las dos líneas de negocio que actualmente desarrolla. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada; debe optimizar la gestión de sus activos para un incremento de los márgenes operativos y la creación de valor de los activos. En el área de promociones, deberá optimizar el valor de los activos actuales, a través del incremento de precios del producto terminado, la gestión de los suelos que tiene en cartera y el desarrollo de las promociones de aquellas ubicaciones donde la demanda sea consistente.

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	
	2018	2017
Clientes y deudores	7	14
Clientes Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 18.2)	1.870	1.338
Deudores varios	2.568	2.475
Personal	-	-
Activos por impuesto corriente (Nota 16.1)	3.711	3.485
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	101	2
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8.257	7.314

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, cuyo movimiento durante el ejercicio 2018 ha sido el siguiente:

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

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.2016	Adiciones	Bajas	Saldo al 31.12.2017
Clientes y deudores	13.710	-	(5.504)	8.206
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	(13.674)	-	5.482	(8.192)
Total	36	-	(22)	14

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha recuperado créditos comerciales que habían sido provisionados como dudoso cobro por importe de 4.032 miles euros netos, registrando dicha reversión en el epígrafe de "Perdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de resultados adjunta. El resto de bajas de provisiones del ejercicio, corresponden a saldos definitivamente considerados como incobrables.

El epígrafe "Deudores varios", recoge principalmente la cuenta por cobrar 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 2018 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 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2018			2017		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	639.309	(418.754)	220.555	632.593	(426.953)	205.640
Obras en curso de construcción de ciclo largo	73.589	(31.142)	42.447	48.516	(23.486)	25.030
Edificios construidos	48.339	(12.514)	35.825	60.046	(14.742)	45.304
Anticipos a proveedores	2.981	-	2.981	2.039	-	2.039
Total	764.218	(462.410)	301.808	743.194	(465.181)	278.013

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 328.435 y a 301.723 miles de euros, respectivamente. En el ejercicio 2018, la Sociedad ha revertido deterioros de existencias para adecuar su valor contable hasta su valor de mercado, lo que ha supuesto una reversión neta positiva de deterioro de terrenos y solares de 275 miles de euros (pérdida neta por deterioro de 3.667 miles de euros en el ejercicio 2017) y una 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 2.496 miles de euros (reversión neta de 1.118 miles de euros en el ejercicio 2017) 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.

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

No obstante, dado que la finalidad de estas valoraciones es el cálculo del valor razonable para su inclusión, si procede, en los estados financieros de la Sociedad y que dicha finalidad no se encuentra dentro de las que están definidas en el ámbito de aplicación de dicha normativa (art.2), el experto independiente no ha considerado el

“principio de prudencia” establecido en dicha normativa para las finalidades que define, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación. Siguiendo el criterio fijado en la propia normativa contable donde se establece que “la prudencia no justifica que la valoración de los elementos patrimoniales no responda a la imagen fiel que deben de reflejar las cuentas anuales”.

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

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

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

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 2018 y 2017 en el epígrafe de existencias ha sido el siguiente:

	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Edificios Construidos	Deterioros netos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	631.554	48.278	77.401	(462.632)	294.601
Adiciones	1.037	625	-	(6.148)	(11.433)
Bajas	(61)	(324)	(17.355)	3.599	(7.194)
Traspasos	63	(63)	-	-	-
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
Traspasos	(22.629)	22.629	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	639.309	73.589	48.339	(462.410)	298.827

Terrenos y solares

Durante el ejercicio 2018, la principal adición corresponde a la adquisición de un terreno en Alcalá de Henares (Madrid) por importe de 27.740 miles de euros tras subasta pública. Durante el ejercicio 2017, las principales adiciones se han producido en Teatinos (Málaga) por importe de 231 miles de euros y en Plaza Glorias (Barcelona) por importe de 305 miles de euros. Estas adiciones se corresponden principalmente, con gastos de planeamiento y urbanización.

Anticipos a proveedores

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

Suelos	Provincia	Miles de Euros	
		2018	2017
Valdebebas	Madrid	2.963	2.021
El Molar	Madrid	18	18
Total		2.981	2.039

Los anticipos a proveedores de 2018 y 2017 corresponden básicamente a gastos de urbanización girados por la Junta de Compensación de Valdebebas.

Existencias en garantía de créditos hipotecarios

Al 31 de diciembre de 2017 había un activo incluido en el epígrafe de existencias, con un valor neto contable de 4.815 miles de euros, y que servía de garantía hipotecaria del préstamo con Banco Santander con un saldo pendiente de amortizar de 1.199 miles de euros. En junio de 2018 se amortizó totalmente dicho préstamo, por lo que no existen 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 2018 y 2017 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 15.977 y a 5.697 miles de euros, respectivamente. Los importes de 4.962 y 2.782 miles de euros corresponden a “Anticipos de clientes” y se encuentran registrados en el epígrafe “Acreedores comerciales” del balance de situación adjunto (véase Nota 15). Los importes que se han materializado en cobros ascienden a 1.342 miles euros en 2018 (206 miles de euros en 2017), 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 2018 se han capitalizado 17 miles de euros por este concepto (en el ejercicio 2017 no se han capitalizado gastos financieros).

El detalle de los gastos financieros capitalizados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2018		31.12.2017	
	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados
Terrenos y solares	-	8.725	-	8.633
Obras en curso de construcción de ciclo largo	(17)	1.402	-	1.385
Edificios construidos	-	2.117	-	2.442
Total	(17)	12.244	-	12.460

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 2018 y 2017:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Cuentas corrientes	60.316	56.879
Otros activos líquidos equivalentes	6	6
Total	60.322	56.885

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

A 31 de diciembre de 2018 no 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.

Tras esta ampliación de capital, al cierre del ejercicio 2018 el capital social de la Sociedad, está representado por 820.265.698 acciones.

Los accionistas más representativos a 31 de diciembre de 2018, según las participaciones declaradas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV) son los siguientes:

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

Adicionalmente, y de acuerdo con las declaraciones realizadas a la CNMV, Inversora Carso S.A. de capital variable participa en el Grupo FCC, teniendo un control, directo e indirecto, del 56,409% de la sociedad.

A 31 de diciembre del ejercicio 2017 el capital social de la Sociedad, estaba representado por 644.807.956 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%
Asesoría Financiera y de Gestión (Fomento de Construcciones y Contratas)	2,22%
Per Gestora Inmobiliaria, SL (Fomento de Construcciones y Contratas)	0,36%
Resto (Bolsa)	29,23%
	100%

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 0,91 y 0,93 euros por acción, respectivamente. (1,1 y 1,076 euros por acción, respectivamente a 31 de diciembre de 2017)

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

12.2 Acciones Propias

En la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, por el plazo máximo permitido legalmente, y con sujeción a los requisitos establecidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

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

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2018 es de 1,07 €/acción (1,11 €/acción en 2017). El número de acciones en autocartera representa el 0,178% del total.

12.3 Reserva indisponible

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 existen reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros, las cuales se generaron el 15 de junio de 2000 debido al traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produa Este, S.A., actualmente Realía Business, S.A.

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.

13. Provisiones y contingencias

13.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, 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 2016	6.918	1.546	8.464
Adiciones	-	5	5
Aplicaciones y reversiones	-	(415)	(415)
Traspasos	-	-	-
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

El importe registrado como "Garantías" al cierre de 2018, 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. Adicionalmente, el importe registrado como "Otras Provisiones", corresponde a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a posibles responsabilidades derivadas de litigios de otra índole por reclamaciones realizados por terceros. Durante el ejercicio 2018 se procedió a la reversión de 198 miles de euros de los cuales 63 miles de euros fueron aplicados a su finalidad y 135 miles de euros de excesos se registró en el epígrafe de "Exceso de provisiones" de la cuenta de resultados adjunta.

A corto plazo

Provisiones a Corto Plazo	Miles de Euros
	Provisiones por Garantías
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1.140
Aplicaciones/Reversiones	-
Traspasos	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1.140
Aplicaciones/Reversiones	165
Traspasos	(327)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	978

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 (corto plazo)

El saldo de los epígrafes “Deudas a corto plazo” y “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, es el siguiente:

Ejercicio 2018

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

Ejercicio 2017

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total
	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	
Deudas y partidas a pagar (1)	134.934	-	134.934
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	18.036	18.036
Otros pasivos financieros	-	119	119
Total	134.934	18.155	153.089

(1) Existen deudas que financian existencias por 1.198 miles de euros

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los epígrafes “Deudas a corto plazo” y “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de Euros				
	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total
Deudas con empresas del Grupo y asociadas e intereses	6.849	-	-	-	6.849
Intereses de deudas y otras	242	-	-	-	242
	7.091	-	-	-	7.091

	Miles de Euros				
	2018	2019	2020	2020 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios	1.199	-	-	-	1.199
Préstamos bilaterales	133.499	-	-	-	133.499
Deudas con empresas del Grupo y asociadas e intereses	18.036	-	-	-	18.036
Intereses de deudas y otras	355	-	-	-	355
	153.089	-	-	-	153.089

El movimiento experimentado por las deudas y partidas a pagar a largo y corto plazo durante el ejercicio 2018, es como sigue:

	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

	31.12.2016	Disposiciones	Amortizaciones	31.12.2017
<i>Deudas y partidas a pagar -</i>				
Préstamo bilateral	103.465	50.000	(19.966)	133.499
Préstamos hipotecarios	3.597	-	(2.398)	1.199
Intereses	184	52	-	236
<i>Deudas y partidas Grupo y asociadas -</i>				
Deuda con Realía Patrimonio, S.L.U. L/P	465.036	-	(465.036)	-
Otra deuda con empresas del Grupo C/P	16.128	4.145	(2.237)	18.036
<i>Otros pasivos financieros -</i>				
Otros pasivos financieros	150	-	(31)	119
Total	588.560	54.197	(489.668)	153.089

Préstamo bilateral

En abril y diciembre de 2017 se produjo una ampliación del préstamo bilateral por 50.000 miles de euros y una amortización de 20.000 miles de euros respectivamente, manteniéndose el mismo vencimiento. El importe de la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 133.649 miles de euros. Con fecha 21 de junio de 2018, se procedió a la novación de dicho préstamo por un importe de 120.000 miles de euros con vencimiento 30 de diciembre 2020, amortizando el importe de 13.649 miles de euros en abril de 2018.

Con fecha 15 de noviembre 2018, el Consejo aprueba la ampliación de capital que queda registrada el 28 de diciembre de 2018 (Nota 12). Con parte de esos fondos, la Sociedad ha procedido a la amortización anticipada del préstamo novado por importe de 120.000 miles de euros.

Préstamos hipotecarios

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

Deudas con empresas del Grupo

Realía Patrimonio, S.L.U.

En abril de 2017, la Sociedad canceló la deuda que tenía con la empresa del grupo Realía Patrimonio por importe de 465.036 miles de euros, mediante los dividendos contra reservas recibidos. (Ver nota 9.1)

Retingle, S.L.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha procedido a la amortización total del préstamo e intereses acumulados con Retingle, S.L., por importe de 11.755 miles de euros (Nota 9.1).

Adicionalmente, en el saldo de deudas con empresas del Grupo se incluyen, principalmente, las cuentas acreedoras correspondientes al saldo de las deudas impositivas de consolidación fiscal, por importe de 6.288 miles de euros, (6.280 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Proveedores -		
Proveedores por compra de suelo	3.170	3.149
Resto Proveedores	2.847	2.766
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	1.060	5
Acreedores varios	1.151	782
Personal	5	42
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	611	625
Anticipos de clientes (Notas 10 y 4-j)	4.962	2.782
	13.806	10.151

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.

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	26	58
Ratio de operaciones pagadas	25	59
Ratio de operaciones pendientes de pago	36	50
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	38.703	5.591
Total pagos pendientes	1.452	529

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

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

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

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días

naturales transcurridos desde la fecha en que se entregue el bien o preste el servicio hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2018 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio. 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	
	2018	2017
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	98	2
Organismos de la Seguridad Social	3	-
Hacienda Pública deudora por IS	3.711	3.485
Total (Nota 9.4)	3.812	3.487

El saldo deudor con Hacienda Pública por el Impuesto de Sociedades a 31 de diciembre de 2018 corresponde a las retenciones y pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 1.342 miles de euros y del ejercicio anterior por importe de 2.369 miles de euros (2.943 miles de euros y 542 miles de euros en al 31 de diciembre de 2017):

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2018	2017
Hacienda Pública acreedora por retenciones	118	90
Hacienda Pública acreedora IVA e IGIC	215	354
Organismos de la Seguridad Social acreedores	55	52
Otros	223	129
Total (Nota 15)	611	625

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 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)

Ejercicio 2017

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			1.702
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			(1.912)
Aportaciones seguro vida	27	(360)	
Recargos y sanciones	3		
Exenciones de dividendos (Nota 9.1)		(5.869)	
Reversión provisión cartera carácter deducible	4.287		
Diferencias temporales			6.682
Con origen en el ejercicio -			7.626
Gastos financieros no deducibles	1.240		
Deterioro cartera de valores	724		
Otras provisiones	5.823		
Gastos de ampliación de capital reservas		(161)	
Con origen en ejercicios anteriores -			(944)
Otras provisiones		(4.886)	
Amortización no deducible		(30)	
Ajuste fiscal Cartera de Valores	55	(515)	
Diferimiento ingreso por quitas (Nota 16.5)	4.432		
Base Imponible previa sociedad matriz grupo fiscal			6.472
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			13.224
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			(12.064)
Base imponible grupo fiscal			7.632

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, la sociedad durante los ejercicios 2018 y 2017 ha procedido a compensar bases negativas por el importe de 2.216 y 4.432 miles de euros, respectivamente, de las quitas incorporadas en la base del impuesto, así como a aplicar los límites estipulados en la disposición adicional decimoquinta, a la base imponible que excede de dichas quitas.

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

- Ajuste negativo 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 4.495 miles de euros como diferencia permanente (4.287 miles de euros a 31 de diciembre 2017) y 55 miles de euros como reversión de una diferencia temporal de pasivo registrada en ejercicios anteriores (55 miles de euros en 2017), quedando pendiente de integrar en los próximos tres ejercicios un importe de 8.524 miles de euros (13.027 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

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

- Ajuste positivo en el ejercicio 2017 por importe de 1.240 miles de euros por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 16, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, que supone una limitación general en la deducción de los “gastos financieros netos” y que se convierte en la práctica en una regla de imputación temporal específica, permitiendo la deducción en ejercicios futuros de manera similar a la compensación de las bases imponibles negativas.

En este sentido, los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio. A estos efectos, la norma entiende por “gastos financieros netos” el exceso de gastos financieros respecto de los ingresos derivados de la cesión a terceros de capitales propios devengados en el período impositivo. En todo caso, serán deducibles, sin límite alguno, gastos financieros netos del período impositivo por importe de hasta 1 millón de euros. En el ejercicio 2018 los gastos financieros no deducibles han ascendido a 0 miles de euros (1.240 miles de euros en el ejercicio 2017).

- Ajuste positivo por importe de 614 miles de euros (724 miles de euros en el ejercicio 2017) 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 5.775 miles de euros por provisiones de activos y 5.674 miles de euros como ajuste negativo por reversión de activos consideradas no deducibles en el ejercicio 2017.
- Ajuste positivo 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 (ajuste positivo por 4.432 miles de euros en el ejercicio 2017).

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

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	136.298	(86.168)	445.895	191.869	47.967

Ejercicio 2017

Miles de euros								
Ejercicio	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos/ Cartera)	Compensación Bases	Total bases del Grupo	Tota bases negativas activadas	Crédito Activado
	Cabecera	Dependientes						
2008	21.186	(15.807)	5.379	59.636	-	-	-	-
2009	43.221	(27.005)	16.216	11.475	-	14.953	14.953	3.738
2010	52.849	10.229	63.078	550	-	63.628	63.628	15.907
2011	45.804	1.347	47.151	17.724	-	64.875	64.875	16.219
2012	259.438	(24.581)	234.857	11.968	-	246.825	58.419	14.605
2013	48.582	(31.337)	17.245	13.879	-	31.124	-	-
2014	(3.798)	15.177	11.379	21.066	-	32.445	-	-
2015	14.947	(19.646)	(4.699)	-	(1.314)	-	-	-
2016	(39.081)	(25.294)	(64.375)	-	(64.375)	-	-	-
2017	(6.472)	(12.821)	(19.293)	-	(12.064)	-	-	-
Total	436.676	(129.738)	306.938	136.298	(77.753)	453.850	201.875	50.469

Durante el ejercicio 2018 la variación de los créditos fiscales por bases negativas ha sido de 2.502 miles de euros, como consecuencia de la compensación de bases imponibles aplicadas por la Sociedad (2.343 miles de euros en el ejercicio 2017).

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 2018 la Sociedad mantiene créditos fiscales no activados por importe de 64.971 miles de euros (64.575 miles de euros a cierre de 2017), de los que 63.507 miles de euros, se corresponden con bases imponibles negativas y 1.464 miles de euros por deducciones (véase Nota 16.4); (62.994 miles de euros y 1.581 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2017). 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	-	-	-
2010	-	-	-
2011	-	-	-
2012	190.455	47.614	450
2013	31.125	7.781	61
2014	32.446	8.111	953
Total	254.026	63.507	1.464

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 2018 y 2017, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Resultado contable antes de impuestos	5.813	1.702
Diferencias permanentes	(3.550)	(1.912)
Diferencias temporales no activadas	540	2.897
Total base	2.803	2.687
Cuota al 25%	(701)	(672)
Deducciones:		
Otros	(2)	2.130
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados	(703)	1.458

El detalle del apartado "otros" es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Ajuste liquidación IS ejercicio anterior	2	1.150
Desactivación gastos financieros no deducibles activados	-	-
Ajuste por regularización Créditos con empresas grupo	-	1.035
Desactivación créditos fiscales por bases imponibles negativas	-	(55)
Ajuste Impuestos Diferidos a la Ley 27/2014	-	-
Total	2	2.130

En el ejercicio 2017, con motivo del análisis realizado por la Sociedad para evaluar la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido se ha procedido a reclasificar activos por impuesto diferido por importe de 15.154 miles de euros, activando gastos financieros no deducibles y cancelando créditos activados por cartera de valores por el mismo importe.

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Impuesto corriente	(272)	275
Impuesto diferido neto (Notas 16.4 y 16.5)	(429)	(947)
Ajuste por impuesto	(2)	2.130
Total ingreso/(gasto) por impuesto	(703)	1.458

16.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Impuestos anticipados	Miles de Euros	
	2018	2017
Diferencias temporales:		
Gastos financieros no deducibles	15.154	15.154
Gastos amortización no deducibles	45	52
Provisión para gastos	604	604
Eliminación de provisiones en consolidación fiscal	258	387
Otros	114	114
Crédito fiscal activado	63.788	66.830
Total activos por impuesto diferido	79.963	83.141

Al 31 de diciembre de 2018, existen registrados créditos y deducciones fiscales por importe de 63.789 miles de euros (66.830 miles de euros al 31 de diciembre de 2017), 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 2018 asciende a 63.788 miles de euros (66.830 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) y corresponde a la cuota de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 a 2014 por importe de 47.967 miles de euros (50.469 miles de euros a 31 de diciembre 2017), tal y como se detalla en la Nota 16.2, así como la cantidad de 15.821 miles de euros (16.361 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) correspondientes a las deducciones pendientes de compensar, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros						
	Deducciones Pendientes		Total Deducciones	Ajustes	Deducciones no activadas	Deducciones activadas	Total Deducciones
	Sociedades	Grupo Fiscal		Consolidación (Dividendos)			
	Cabecera	Dependientes					
2008	15.402	455	15.856	(15.120)	-	737	737
2009	3.119	5.893	9.011	(3.000)	603	6.011	6.011
2010	605	170	775	(450)	-	325	325
2011	3.359	7.717	11.076	(5.401)	860	5.675	5.675
2012	3.189	1.983	5.172	(3.185)	(1.013)	1.537	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)	953	309	1.262
2015	10	-	10	-	-	10	10
	31.906	20.232	52.138	(34.853)	1.464	15.821	17.285

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 2018	Deducciones Pendientes 2017
2018	-	-
2019	-	-
2020	-	-
2023	-	-
2024	5.775	5.775
2025	15	15
Total	5.790	5.790

16.5 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Cartera de valores 2012	13	13
Cartera de valores 2010	11	11
Cartera de valores 2008	4	17
Impuesto diferido por quita deuda refinanciada (Nota 16.2)	-	554
Total pasivos por impuesto diferido	28	595

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 Estales, al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2014 a 2018, y para el Impuesto sobre Sociedades y el Impuesto sobre el Valor Añadido, los ejercicios 2016 a 2018. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

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 2018 y 2017, es el siguiente:

Actividad	Miles de Euros	
	2018	2017
Ingresos por venta de promociones y suelo	10.764	20.980
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	224	217
Ingresos por prestaciones de servicios	3.999	3.163
	14.987	24.360

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2018	2017
España:		
Andalucía	2.987	2.921
Madrid	4.530	17.009
Cataluña	1.096	1.182
Valencia	3.628	1.788
Castilla y León	2.746	1.460
	14.987	24.360

17.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Consumos y aprovisionamientos	(24.158)	(551)
Deterioro de terrenos y solares	275	(3.667)
	(23.883)	(4.218)

En 2018 los consumos y aprovisionamientos se han incrementado respecto de 2017 principalmente por el traspaso a promoción en curso de ciclo largo de las promociones las Brisas de Son Dameto y la Essencia de Sabadell.

La Sociedad ha procedido a revertir el deterioro de valor de sus terrenos y solares en 275 miles de euros (3.667 miles de euros en el ejercicio 2017) para adecuarlo a su valor razonable en función de las tasaciones realizadas por expertos independientes. (véase Nota 10).

17.3 Detalle de compras según procedencia

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2018 y 2017 se han realizado en territorio nacional.

17.4 Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2018 y 2017 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Cargas sociales:		
Aportaciones planes de pensiones (Nota 4.n)	(176)	(184)
Otras cargas sociales	(654)	(668)
	(830)	(852)

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 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Arrendamientos y cánones	273	428
Reparación y conservación	24	27
Servicios profesionales independientes	200	135
Primas de seguros	28	56
Gastos bancarios y similares	15	6
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	224	138
Suministros	34	38
Otros servicios	3.036	4.090
Total servicios exteriores	3.834	4.918

17.6 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros durante los ejercicios 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Ingresos de participaciones en capital (Nota 9.1):		
Retingle	25	80
Realia Patrimonio	7.500	5.789
Ingresos de valores negociables en empresas del grupo	104	238
Ingresos de valores negociables en terceros	27	89
Total ingresos financieros	7.656	6.196
Gastos financieros por intereses de deuda	(890)	(2.028)
Otros Gastos financieros	(637)	(113)
Total gastos financieros	(1.527)	(2.141)
Deterioro de participaciones de capital con empresas del Grupo y asociadas	(299)	(724)
Resultado enajenaciones y otros (Nota 9.1)	542	-
Activación carga financiera	17	-
Resultado financiero	6.389	3.331

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 2018 y 2017 es el siguiente:

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

Ejercicio 2017

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	151	-
Prestación de servicios	2.275	838
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	83	-
Servicios exteriores	(409)	2
Dividendos (Nota 9.1 y 17.6)	5.869	-
Ingresos financieros	225	13
Gastos financieros	(871)	-
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros (Notas 9.1 y 17.6)	(724)	-
	6.599	853

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

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	-
Acreedores comerciales	-	1.060
	148.164	18.957

Al cierre del ejercicio 2017

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	137.571	12.071
Créditos a empresas (Nota 9.1)	13.328	-
Otros activos no corrientes	51	-
Deudores comerciales (Nota 9.4)	555	783
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	4.184	4.802
Otros pasivos no corrientes	25	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	18.036	-
Acreedores comerciales	-	5
TOTAL	173.750	17.661

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

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

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

Ejercicio 2017

	Número Medio personas	Miles de Euros				
		Sueldos	Otras retribuciones	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	7	-	355	341	-	-
Alta Dirección	5	907	4	-	64	5
TOTAL		907	359	341	64	5

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

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 2018 y 28 miles de euros en 2017.

18.4 Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

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

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

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 2018 y 2017, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Número Medio de Personas Empleadas	
	2018	2017
Consejeros	-	-
Alta dirección	3	5
Directivos y titulados superiores	20	19
Técnicos y titulados medios	8	7
Personal administrativo	9	9
	40	40

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 el número de personas empleadas en la Sociedad ascendía a 42 y 40 personas respectivamente.

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2018 y 2017, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2018		2017	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta dirección	2	1	4	1
Directivos y titulados superiores	12	10	11	8
Técnicos y titulados medios	8	-	7	-
Personal administrativo	4	5	3	6
	26	16	25	15

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, 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 2018 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 2018

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

Ejercicio 2017

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	59
Total servicios de auditoría y relacionados	59
Otros servicios	-
Total servicios profesionales	59

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 2018.

Realia Business, S.A.

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018

1. LA SOCIEDAD Y SU ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE FUNCIONAMIENTO

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

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

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

Estas inversiones financieras representan en torno al 19,3 % del valor del activo del balance de la sociedad Realía Business S.A.

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

Esta actividad inmobiliaria, se realiza en España, Portugal, Polonia y Rumania. Dentro de España la actividad se centra en las siguientes zonas geográficas:

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

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

La Sociedad Realía 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, según las participaciones declaradas del 56,409% de la sociedad.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

CONSEJO: Formado por 7 consejeros, y teniendo el asesoramiento del Comité de Auditoría 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 una Delegación de zona en cada una de las zonas 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 Realía Business y Realía Patrimonio.

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS

Durante el ejercicio 2018, se han producido las siguientes bajas y variaciones de sociedades dentro del inmovilizado financiero;

1º) En la Junta General Extraordinaria y Universal de Retingle, celebrada en 28 de Junio de 2018, se acordó reducir el capital social con la finalidad de la restitución de las aportaciones de Realía Business, lo cual se llevó a cabo mediante la amortización de las participaciones sociales de ésta última y la cancelación del crédito que Retingle ostentaba contra Realía Business. De esta forma Retingle, salió en esa fecha del perímetro de Consolidación.

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

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

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

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.

	2018
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	26
Ratio de operaciones pagadas	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	36
	Miles de euros
Total pagos realizados	38.703
Total pagos pendientes	1.452

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

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

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

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

Así mismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se entregue el bien o preste el

servicio hasta el último día del periodo al que se refieren las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2018 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio y con fecha de pago a proveedores los días 15 o posterior hábil de cada mes

4. HECHOS IMPORTANTES ACAECIDOS DURANTE EL PERIODO:

A) INSCRIPCION DE AMPLIACION DE CAPITAL

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

B) CANCELACION ENDEUDAMIENTO

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

5. MAGNITUDES PRINCIPALES DEL AÑO 2018:

Las principales magnitudes de la sociedad durante el ejercicio 2018 han sido:

- Realia Business ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2018 de 15,5 millones de euros, frente a los 24,9 millones del años 2017, lo que supone un decremento del 37,8% debido a 2 factores:
 - 1) La progresiva reducción del stock de producto que a su vez conlleva un menor precio medio. En 2017 se estaba entregando producto en una promoción en Valdebebas (Madrid) cuyo precio unitario era muy elevado respecto a las unidades entregadas en 2018 en otras promociones.
 - 2) La falta de entrega de nuevas unidades de promociones en curso que todavía no pueden ser entregada a sus compradores al no estar finalizadas.
- El Ebitda (ver APMS punto 6) se sitúa en -3,9 millones de euros en el ejercicio 2018, frente a -3,2 millones en 2017, lo que un 21,8% por debajo del ejercicio 2017, que viene justificado por la finalización de la venta en 2017 de la promoción de Valdebebas (Madrid) donde el margen era sensiblemente positivo y con elevada contribución al Ebitda de dicho ejercicio. La aplicación/reversión de los deterioros asociados al producto terminado entregado ocasiona que el resultado bruto de explotación varíe respecto al Ebitda, siendo del -1,6 millones de euros en 2018 y de 0,4 millones de euros en 2017.
- Durante el ejercicio 2018, la sociedad ha revertido deterioro de sus existencias de terrenos y solares por importe de 0,3 millones de euros y de promociones en curso y terminado por importe de 2,5 millones de euros. También se ha procedido a revertir/aplicar provisiones por litigios o insolvencias por importe de 1,4 millones de euros frente a los 4 millones de euros del ejercicio precedente
- Los ingresos financieros durante el ejercicio 2018 han sido de 7,7 millones de euros, frente a los 6,2 millones de euros del año 2017 que en ambos casos corresponden mayoritariamente a dividendos percibidos de sus inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas.

- Los gastos financieros en 2018 han alcanzado la cifra de 1,5 millones de euros, frente a los 2,1 millones de euros del ejercicio 2017. Esta mejora obedece a la bajada del endeudamiento de la compañía, tras la reestructuración financiera de la deuda existente en 2017.
- Consecuentemente el resultado financiero de Realia al 31 de Diciembre de 2018 ha sido de 6,4 millones de euros frente a 3,3 millones de euros del ejercicio 2017, esta disminución se debe a lo reseñado anteriormente.
- El beneficio antes de impuestos a 31 de diciembre 2018 alcanza 5,8 millones de euros y el beneficio neto después de impuestos alcanza la cifra de 5,1 millones de euros, frente a 2017 que se obtuvo 1,7 millones de euros y 3,2 millones de euros respectivamente. Esta notable mejora del beneficio antes y después de impuestos, se justifica básicamente por la mejora del resultado financiero ya comentado.

ENDEUDAMIENTO BANCARIO

Tras la finalización de la mencionada ampliación de capital, 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 de 2018, la matriz Realia Business no tenía endeudamiento financiero vivo.

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.

ENDEUDAMIENTO INTRAGRUPPO

Al 31 de Diciembre de 2018 se ha cancelado el saldo del préstamo intragrupo que Retingle (sociedad dependiente) tenía otorgado a la matriz por importe de 11,7 millones de euros, con motivo de la reducción de capital con la amortización de acciones señalada en el punto de "Variaciones en la cartera de participaciones financieras" que ha supuesto nuestra salida de la sociedad.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- Al cierre de 2018, los activos inmobiliarios del Grupo Realia, incluidos los de las sociedades consolidadas por el método de la participación, tienen un valor de mercado de 1.844,3 millones de euros, un 3,1% de incremento respecto al mismo periodo de 2017. Esta evolución positiva es debida a:
 - 1) A la compra de un suelo residencial en Alcalá de Henares (Madrid), valorado en 29,1 millones de euros.
 - 2) A la mejora de la valoración de los activos patrimoniales en renta que se han incrementado en un 2,2%, pasando de los 1.446,6 millones de euros en 2017 a 1.479,1 millones de euros en 2018.
- El valor de liquidación neto (NNAV) (ver APMS punto 5), a Diciembre de 2018, es de 1.022 millones de euros frente a 833 millones a la misma fecha de 2017. En términos unitarios se sitúa en 1,25 euros por acción, un -3,1% inferior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,29 euros por acción y que se justifica por el efecto dilutivo de la ampliación de capital cerrada en Diciembre 2018 a 0,85 €/acción.
- El 80% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.479,1 millones de euros) y el 20% (365,2 millones de euros) al negocio residencial.

NEGOCIO PATRIMONIAL

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 2018, incluyendo a As Cancelas S XXI y excluyendo los gastos repercutidos, ascienden a 65,4 millones, con un incremento del 1,2% respecto a 2017, debido fundamentalmente a actualizaciones de renta.

- La ocupación global de los inmuebles en renta se sitúa en el 91,8% al final 2018, frente al 94,6% del mismo periodo de 2017. Esta bajada del nivel de ocupación, es coyuntural, y ha tenido su reflejo en el último trimestre del año con el vencimiento de algunos contratos de inquilinos y que se encuentran en proceso de recomercialización y que se espera concluir en el primer trimestre 2019. Tras su re-comercialización, se espera que vuelvan a recupera los niveles de ocupación existente a cierre 2017. Como puede observarse en el nivel de ingresos por rentas no ha habido impacto al producirse en el último trimestre del año.

En 2018 no se ha producido ninguna inversión en activos patrimoniales, 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 destinando a capex e nuestros edificios ha ascendido a 1,8 millones de euros.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Esta actividad se realiza principalmente través de la matriz Realía Business S.A. y con aportaciones menores de sociedades participadas como Realía Polska, Realía Portugal y Retingle. En los casos de las sociedades Retingle y Realía Polska ya se han entregado todo el producto terminado a sus compradores, y no tienen más activos inmobiliarios para desarrollar, por lo que en el caso de Retingle, se redujo a cero, nuestra participación mediante la amortización de nuestros títulos y compensación de la deuda pendiente, y en el caso de Realía Polska, es intención de su Matriz, el proceder a su liquidación a lo largo de 2019.

Los datos conjuntos de esta actividad son:

- En 2018 se han entregado 89 unidades por un importe de 14 millones de euros, mientras que en 2017 fueron 103 unidades, lo que representa un decremento interanual del -13,6%. Realía cuenta, a Diciembre o de 2018, con un stock de 444 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (37 de ellas vendidas o señaladas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo del Grupo Realía, al cierre de 2018, asciende a 5.742.359 m² en sus distintos estadios de consolidación urbanística, y con una edificabilidad estimada de 1.877.207 m² edificables,
- A Diciembre 2018 el valor razonable de los suelos, promociones en curso y producto terminado que configuran el importe del epígrafe de existencias, de acuerdo a la valoración realizada con la metodología ECO 805/2003, excepto en lo relativo a los principios y a las disposiciones de documentación necesaria, no estando la finalidad de la valoración entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa asciende a 333,8 millones de euros según la valoración realizada por experto independiente.

DATOS BURSÁTILES

Los principales parámetros bursátiles de 2018 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2018 (€ / acción)	0,91
Cotización al cierre 2017 (€/ acción)	1,10
Variación de cotización (%)	-17,3%
Capitalización bursátil al cierre (€)	586.775.240
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,18
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,85
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,03
Efectivo medio diario negociado (€)	212 miles €
Volumen medio diario de contratación (acciones)	206 miles de

En los datos de capitalización bursátil no están recogidas las 175.457.742 acciones de la ampliación de capital cerrada en 24 de Diciembre de 2018 y que fueron admitidas a cotización el día 4 de Enero de 2019.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, por el plazo máximo permitido legalmente, y con sujeción a los requisitos establecidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

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

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2018 es de 1,07 € acción, mientras que en 2017 fue de 1,11 €/acción.

6. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

- a) Crecimiento de la demanda de vivienda, que permitirá en determinadas zonas la iniciación de nuevas promociones, y con ligeras recuperaciones de los precios.
- b) Crecimiento de la financiación para el promotor, con una relajación de los encorsetamientos y requisitos que actualmente se exigen, fundamentalmente el de exigencia de un elevado porcentaje de preventas.
- c) Mayor financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- d) Que el segmento de los activos en renta, las rentas continúen con su lenta pero continuada senda alcista, con mayor moderación en la exigencia de incentivos al alquiler (carencias, ayudas a la implantación etc), no obstante 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 de Realia y se espera que todas las previsiones macro de la economía española repercutan positivamente.

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

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

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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

- Cumplir con todo el sistema normativo de la Sociedad

- 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.

Realia Business 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 la sociedad Realia Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios a través de sus filiales y participadas. 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 Realia Business, no tiene a 31 de Diciembre 2018, endeudamiento financiero bancario, por lo que este riesgo no existe a la compañía, aunque sí en las sociedades donde participa. El Grupo de sociedades tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2018 ascendía a 393,8 millones de euros y el vencimiento es el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. Al cierre del ejercicio 2018, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 0,5 millones de euros y negativo en el patrimonio neto de -2,3 millones de euros.

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

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

Riesgo de liquidez

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

Asimismo, al cierre de 2018 Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 369 millones de euros, que supone un incremento del 95,7% respecto al cierre de 2017.

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 57,4 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 67,5 millones de euros, da lugar a un cash flow neto negativo de 10,1 millones de euros, que junto a nuevas inversiones en suelos, serán cubiertos con la actual posición de tesorería. 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 2018 Realía Business, S.A. no tiene endeudamiento financiero bancario disponiendo de tesorería y equivalentes por un importe de 60.322 miles de euros, mejorando su solvencia respecto al cierre del ejercicio 2017 en el que el endeudamiento financiero neto bancario ascendía a 78.049 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de euros	
	2018	2017
Deudas con entidades financieras por clasificación de endeudamiento		
Préstamo Hipotecario Subrogable	-	1.199
Préstamo Bilateral	-	133.499
Intereses devengados	-	236
Tesorería y Equivalentes (Nota 11)	(60.322)	(56.885)
Endeudamiento financiero neto bancario	(60.322)	78.049

Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 369.005 miles de euros.

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros Riesgos: Riesgo de Mercado

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

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

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

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.

LOAN TO VALUE (LTV):

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

GAV (Valor de Liquidación):

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

8. PREVISIONES PARA EL AÑO 2019

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

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

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

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

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

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

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

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