

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

**REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2019**

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

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

### Informe sobre los estados financieros consolidados

---

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de REALIA BUSINESS, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

#### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

## Cuestiones clave de la auditoría

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

### *Valoración de Inversiones Inmobiliarias y Existencias*

**Descripción** El Grupo cuenta al 31 de diciembre de 2019 con Inversiones Inmobiliarias y Existencias por importe de 1.483.546 miles de euros y 342.960 miles de euros, respectivamente, que se corresponden, en el caso de las Inversiones Inmobiliarias, fundamentalmente con edificios de oficinas y centros comerciales mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler o para obtener una plusvalía en su venta futura, y, en el caso de existencias, con terrenos, promociones en curso y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

El Grupo utiliza como política contable el criterio del valor razonable para la valoración de sus Inversiones Inmobiliarias (NIC 40), registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable previo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, tal y como se menciona en la Nota 4 de la memoria consolidada. Por otra parte, valora las Existencias a su precio de adquisición, incrementado, fundamentalmente, por los costes de las obras de urbanización y construcción, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra y los gastos financieros devengados en el periodo de ejecución de las obras de urbanización y construcción, ajustándolas al valor de realización cuando éste sea menor dotando la provisión por depreciación correspondiente (NIC 2), tal y como se menciona en la Nota 4 de la memoria consolidada.

Al cierre del ejercicio, la Dirección del Grupo determina el valor razonable o de realización utilizando para ello las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS" para las inversiones inmobiliarias y existencias. La determinación de estos valores requiere la realización de juicios y estimaciones significativas por parte del experto independiente. El detalle de las diferentes metodologías empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad, se encuentran desglosados en las Notas 10 y 13 de la memoria consolidada.

Hemos considerado que esta área es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos para las inversiones inmobiliarias, y las hipótesis de costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización utilizadas para estimar los flujos futuros asociados a los suelos en los cálculos para las existencias.

---

**Nuestra  
respuesta**

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

- ▶ Revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas, la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, las tasas de descuento y las “yields” de salida empleadas, los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización para estimar los flujos futuros asociados a los suelos en los cálculos para las existencias, así como los análisis de sensibilidad realizados por los expertos independientes, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión, para una muestra de las valoraciones realizadas por los expertos independientes, de si las rentas empleadas en dichas valoraciones se consideran los contratos de arrendamiento vigentes.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada del Grupo requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

**Recuperabilidad de Activos por Impuestos diferidos**

**Descripción** De acuerdo con las políticas contables del Grupo, que se explican en la Nota 4 de la memoria de los estados financieros consolidados adjuntos, los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que se vaya a obtener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder hacerlos efectivos. Según se indica en la Nota 21 de la memoria consolidada adjunta, al 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene registrados activos por impuestos diferidos por importe de 115.044 miles de euros. La evaluación realizada por la Dirección de la recuperación de los activos por impuestos diferidos se basa en las estimaciones de ganancias fiscales futuras, realizadas sobre la base de proyecciones financieras del Grupo y considerando la normativa fiscal aplicable. Dada la significatividad del importe, consideramos la evaluación de la capacidad del Grupo para recuperar los activos por impuestos diferidos como una cuestión relevante de nuestra auditoría.

**Nuestra  
respuesta**

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, principalmente, la evaluación de las asunciones y estimaciones de la Dirección en relación con la probabilidad de generar suficientes beneficios fiscales futuros por el Grupo basados en presupuestos, evolución del negocio, experiencia histórica, así como reuniones con la Dirección. También evaluamos la adecuación de la información desglosada en la Nota 21 de la memoria consolidada adjunta a los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

**Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de los estados financieros consolidados.

Nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros consolidados no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a. Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b. Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con los estados financieros consolidados, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de los citados estados financieros y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de los estados financieros consolidados del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al comité de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

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

## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

---

### Informe adicional para el comité de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el comité de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 26 de febrero de 2019.

---

### Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de mayo de 2016 nos nombró como auditores del Grupo por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017. Adicionalmente, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de mayo de 2019 nos nombró como auditores del Grupo por un ejercicio adicional, finalizando así nuestro nombramiento en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020.

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº S0530)



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

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

26 de febrero de 2020

2020 Núm. 01/20/03883  
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

# **Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes**

Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado  
Correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2019

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

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Miles de euros)

ACTIVO	31/12/2019	31/12/2018		31/12/2019	31/12/2018
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO (Nota 16):</b>		
Activos intangibles (Nota 8)	77	55	Capital social	196.864	196.864
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	2.468	3.047	Prima de emisión	528.492	528.492
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	1.483.546	1.422.334	Reservas	272.757	232.696
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	50.283	49.566	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(3.277)	(1.566)
Activos financieros no corrientes (Nota 14.2)	-	939	Ajustes por valoración	(2.490)	883
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	115.044	119.190	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	44.877	40.159
Otros activos no corrientes (Nota 14.3)	9.207	9.437	<b>Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante</b>	<b>1.037.223</b>	<b>997.528</b>
<b>Total activo no corriente</b>	<b>1.660.625</b>	<b>1.604.568</b>	<b>Intereses minoritarios (Nota 17)</b>	<b>243.128</b>	<b>235.978</b>
			<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>1.280.351</b>	<b>1.233.506</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
			Provisiones no corrientes (Nota 18)	11.636	4.316
			Pasivos financieros no corrientes: (Nota 19)		
			Deudas con entidades de crédito	559.511	586.547
			Derivados	6.900	3.466
			Otros pasivos financieros no corrientes	30	-
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	173.470	164.856
			Otros pasivos no corrientes (Nota 20.a)	16.705	15.682
			<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>768.252</b>	<b>774.867</b>
			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
			Provisiones corrientes (Nota 18)	909	3.259
			Pasivos financieros corrientes: (Nota 19)		
			Deudas con entidades de crédito	27.331	23.327
			Derivados	2.553	2.613
			Otros pasivos financieros corrientes	4.831	2.011
			Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20.b)		
			Proveedores	13.566	8.370
			Otros acreedores	20.589	14.768
			Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	623	584
			Otros pasivos corrientes (Nota 20.d)	993	888
			<b>Total pasivo corriente</b>	<b>71.395</b>	<b>55.820</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.119.998</b>	<b>2.064.193</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.119.998</b>	<b>2.064.193</b>

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019.

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2019**

(Miles de euros)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23.a)	76.104	76.249
Otros ingresos de explotación (Nota 23.b)	18.805	17.635
Variación de existencias de productos terminados o en curso (Nota 13)	26.871	10.706
Aprovisionamientos (Nota 23.c)	(38.816)	(24.153)
Gastos de personal (Nota 23.d)	(6.478)	(6.641)
Otros gastos de explotación (Nota 23.c)	(29.073)	(28.524)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 23.j)	11.521	5.917
Resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias (Nota 10)	2.121	-
Dotación a la amortización (Notas 8 y 9)	(327)	(313)
Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado (Notas 8 y 9)	(75)	(27)
Otros resultados	(3)	(1)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>60.650</b>	<b>50.848</b>
<b>RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Notas 4.y, 10 y 23.f)</b>	<b>30.772</b>	<b>28.930</b>
Ingresos financieros (Nota 23.g)	1.188	7.329
Gastos financieros (Nota 23.g)	(15.633)	(17.680)
Gastos financieros capitalizados (Nota 10)	-	17
Var.del valor razonable de instrum.financ.no ctes.	432	519
Diferencias de cambio	428	2
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 23.g y 23.i)	110	26
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(13.475)</b>	<b>(9.787)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11 y 23.e)	2.555	2.547
Pérdidas por deterioro	-	(7)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>80.502</b>	<b>72.531</b>
Impuestos sobre beneficios (Nota 21)	(20.322)	(17.575)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>60.180</b>	<b>54.956</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>60.180</b>	<b>54.956</b>
<b>Atribuible a:</b>		
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 23.h)</b>	<b>44.877</b>	<b>40.159</b>
<b>Intereses minoritarios (Nota 17)</b>	<b>15.303</b>	<b>14.797</b>
<b>Beneficio por acción:</b>		
<b>De operaciones continuadas €/acc</b>		
<b>Básico</b>	<b>0,055</b>	<b>0,062</b>
<b>Diluido</b>	<b>0,055</b>	<b>0,062</b>

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2019.

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

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019**

(Miles de euros)

	2019	2018
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)</b>	<b>60.180</b>	<b>54.956</b>
<i>Otro resultado global que podrá ser reclasificado a la cuenta de pérdidas y ganancias en ejercicios posteriores:</i>		
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo	(6.509)	(3.007)
Diferencias de conversión	(87)	(37)
Efecto impositivo	1.627	752
	<b>(4.969)</b>	<b>(2.292)</b>
<b>TRANSFERENCIA A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		
Por cobertura de flujos de efectivo	2.698	-
Diferencias de conversión	(428)	-
Efecto impositivo	(674)	-
	<b>1.596</b>	<b>-</b>
<i>Otro resultado global que no se reclasificará a la cuenta de pérdidas y ganancias en ejercicios posteriores:</i>		
Revalorizaciones de activos	-	6.723
Efecto impositivo	-	(1.656)
	<b>-</b>	<b>5.067</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>56.807</b>	<b>57.731</b>
<b>a) Atribuidos a la Sociedad Dominante</b>	<b>41.504</b>	<b>42.934</b>
<b>b) Atribuidos a intereses minoritarios</b>	<b>15.303</b>	<b>14.797</b>

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado del resultado global consolidado del ejercicio 2019.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019**

(Miles de euros)

	Miles de euros											
	Capital social (Nota 16)	Prima de emisión (Nota 16)	Reservas de la sociedad dominante (Nota 16)	Acciones propias (Nota 16)	Reservas de consolidación (Nota 16)	Coberturas	Diferencias conversión	Revaloriz. de activos (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Patrimonio atribuido a los accionistas de la sociedad dominante	Intereses minoritarios (Nota 17)	Total patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>154.754</b>	<b>421.463</b>	<b>(146.845)</b>	<b>(675)</b>	<b>349.066</b>	<b>(854)</b>	<b>(1.038)</b>	<b>-</b>	<b>30.461</b>	<b>806.332</b>	<b>237.922</b>	<b>1.044.254</b>
<b>Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	-	-	-	-	-	(2.255)	(37)	5.067	40.159	42.934	14.797	57.731
Distribución del resultado 2017:												
A reservas	-	-	3.160	-	27.301	-	-	-	(30.461)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(288)	(288)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.082)	(5.082)
Ampliaciones y reducciones de capital (Nota 16)	42.110	107.029	(7)	-	-	-	-	-	-	149.132	-	149.132
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(891)	-	-	-	-	-	(891)	-	(891)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.371)	(11.371)
Otros movimientos	-	-	-	-	21	-	-	-	-	21	-	21
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>196.864</b>	<b>528.492</b>	<b>(143.692)</b>	<b>(1.566)</b>	<b>376.388</b>	<b>(3.109)</b>	<b>(1.075)</b>	<b>5.067</b>	<b>40.159</b>	<b>997.528</b>	<b>235.978</b>	<b>1.233.506</b>
<b>Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	-	-	-	-	-	(2.858)	(515)	-	44.877	41.504	15.303	56.807
Distribución del resultado 2018:												
A reservas	-	-	5.110	-	35.049	-	-	-	(40.159)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.123)	(2.123)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.030)	(6.030)
Ampliaciones y reducciones de capital (Nota 16)	-	-	(90)	-	(4)	-	-	-	-	(94)	-	(94)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(1.711)	-	-	-	-	-	(1.711)	-	(1.711)
Otros movimientos	-	-	-	-	(4)	-	-	-	-	(4)	-	(4)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>196.864</b>	<b>528.492</b>	<b>(138.672)</b>	<b>(3.277)</b>	<b>411.429</b>	<b>(5.967)</b>	<b>(1.590)</b>	<b>5.067</b>	<b>44.877</b>	<b>1.037.223</b>	<b>243.128</b>	<b>1.280.351</b>

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2019.

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019**

(Miles de euros)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>80.502</b>	<b>72.531</b>
<b>Ajustes del resultado</b>	<b>(33.142)</b>	<b>(27.343)</b>
a) Amortización del inmovilizado (Notas 8 y 9)	327	313
b) Otros ajustes del resultado	(33.469)	(27.656)
1. Variación de valor inversiones inmobiliarias (Nota 23.f)	(30.772)	(28.930)
2. Variación de provisiones y otras correcciones valorativas por deterioro (Nota 23.j)	(11.521)	(5.917)
3. Ingresos financieros	(1.188)	(7.329)
4. Gastos financieros	15.633	17.680
5. Resultados entidades método de la participación	(2.555)	(2.547)
6. Otros	(3.066)	(613)
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>3.665</b>	<b>(15.624)</b>
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes (Notas 13 y 14.1)	(7.453)	(17.045)
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 20)	11.118	1.421
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(6.449)</b>	<b>(4.556)</b>
a) Cobro de dividendos (Nota 11)	1.683	1.481
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(8.194)	(6.097)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	62	60
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>44.576</b>	<b>25.008</b>
<b>Pago por inversiones:</b>	<b>(30.438)</b>	<b>(3.681)</b>
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	(29.220)	(2.307)
c) Otros activos financieros	(1.218)	(1.374)
<b>Cobros por desinversiones:</b>	<b>16.812</b>	<b>365</b>
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	264	(115)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	2.153	372
c) Otros activos financieros (Nota 14.2)	14.395	108
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>	<b>5.522</b>	<b>6.213</b>
a) Cobros de intereses (Nota 14.2)	5.017	2.679
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	505	3.534
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN</b>	<b>(8.104)</b>	<b>2.897</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>	<b>(1.805)</b>	<b>148.240</b>
a) Emisión (Nota 16)	(94)	149.132
c) Adquisición (Nota 16)	(1.711)	(892)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>	<b>(25.498)</b>	<b>(151.148)</b>
a) Emisión	21.832	18.045
b) Devolución y amortización	(47.330)	(169.193)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio (Nota 17)</b>	<b>(8.153)</b>	<b>(6.829)</b>
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>(12.609)</b>	<b>(15.740)</b>
a) Pagos de intereses	(13.151)	(15.099)
b) Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación	542	(641)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(48.065)</b>	<b>(25.477)</b>
<b>EFEECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS</b>	<b>(10)</b>	<b>(5)</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>(11.603)</b>	<b>2.423</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>87.498</b>	<b>85.075</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>75.895</b>	<b>87.498</b>

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2019.

# **Estados Financieros Consolidados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

## **1. Actividad del Grupo Realia**

Las Sociedades del Grupo y asociadas detalladas en los Anexos I y II, respectivamente, se dedican, fundamentalmente, a las actividades de promoción y explotación de negocios inmobiliarios. En el cierre del ejercicio 2019, dichas actividades se han desarrollado en España, Portugal, Polonia y Rumanía.

La Sociedad dominante se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en 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.

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

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

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

## **2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados**

### ***a) Bases de presentación***

Los estados financieros consolidados del Grupo Realia Business (en adelante Grupo Realia) del ejercicio 2019, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (que se detallan en los Anexos I y II), son formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración del 26 de febrero de 2020.

Estos estados financieros consolidados han sido formulados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Realia al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros consolidados del Grupo del ejercicio 2019 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

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

Los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2018, formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 8 de mayo de 2019. Los estados financieros consolidados del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2019, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichos estados financieros serán aprobadas sin ninguna modificación.

#### **b) Moneda de valoración**

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

#### **c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

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

En los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2019 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

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

Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 31 de diciembre de 2019 (Notas 4.c, 4.f, 10 y 13).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

#### **d) Principios de consolidación**

##### **Sociedades dependientes**

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

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

### ***Negocios en gestión conjunta***

Durante el ejercicio 2019 y 2018 el Grupo ha desarrollado negocios de gestión conjunta mediante la participación en una comunidad de bienes que se han integrado en los estados financieros consolidados adjuntos en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros (Anexo III).

### ***Sociedades asociadas***

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

### ***Operaciones entre empresas del Grupo***

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

### ***e) Diferencias de primera consolidación***

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF-UE, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el período de adquisición.

### ***f) Variaciones en el perímetro de consolidación***

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realía (formado por Realía Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2019 y 2018 han sido las siguientes:

#### ***Entradas al perímetro de consolidación***

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se ha producido ninguna entrada al perímetro de consolidación del Grupo Realía.

#### ***Salidas del perímetro de consolidación***

- Ejercicio 2019:

En el mes de febrero 2019 se aprobó la liquidación de la sociedad "Realía Polska Inwestycje", al haber finalizado el objeto de su actividad y no tener más activos para desarrollar promoción inmobiliaria en Polonia. La liquidación de la sociedad se hizo efectiva el 31 de diciembre de 2019. La salida del perímetro no tuvo impacto significativo puesto que estaba totalmente provisionada.

Con fecha 10 de abril de 2019 se produjo la salida del perímetro de consolidación de la sociedad asociada "Ronda Norte Denia, S.L."; tras el acuerdo celebrado en la Junta General de disolución y la adjudicación a los socios en base a su porcentaje en la sociedad.

- Ejercicio 2018:

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

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

**g) Fechas de cierre del ejercicio**

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

**h) Comparación de la información**

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2018 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Las nuevas normas contables (NIIF16) y que han entrado vigor el 1 de enero de 2019 no han tenido un impacto significativo en la comparación de la información (ver Nota 5)

**i) Cambios en criterios contables**

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

**j) Corrección de errores**

En la elaboración de los estados financieros consolidados adjuntas no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en los estados financieros consolidados del ejercicio 2018.

**3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2019 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	2019
Reserva Legal	334
Resultados negativos de ejercicios anteriores	3.009
<b>Total</b>	<b>3.343</b>

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante no ha realizado distribución de dividendos a cuenta.

#### **4. Normas de valoración**

En la elaboración de los estados financieros consolidados del Grupo Realia correspondientes al ejercicio 2019 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

##### **a) Activos intangibles**

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

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

##### **b) Inmovilizado material**

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **c) Inversiones inmobiliarias**

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

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión, se

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

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

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2019, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.483.546 miles de euros (1.422.334 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) (Ver Nota 10).

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

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

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

#### **e) Arrendamientos**

##### Grupo como arrendatario

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

##### *- Derechos de uso*

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

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

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

##### *• Pasivos por arrendamiento*

Al inicio del arrendamiento, el Grupo reconoce los pasivos por arrendamiento por el valor actual de los pagos por arrendamiento que se realizarán durante el plazo del arrendamiento. Los pagos por arrendamiento incluyen pagos fijos (incluidos los pagos que contractualmente se podrían calificar como variables, pero que en esencia

son fijos) menos los incentivos por arrendamiento, pagos variables que dependen de un índice o un tipo y los importes que se espera que se paguen en concepto de garantías de valor residual. Los pagos por arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa se reconocen como gastos del período en el que se produce el evento o condición que desencadena el pago.

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

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

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

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

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

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

### **Grupo como arrendador operativo**

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

#### *Permutas de activos*

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

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

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

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

del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

**f) Existencias**

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

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

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

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

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

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

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

El valor en libros de las existencias del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2019, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

Con fecha 21 de marzo de 2019 la sociedad comunicó un hecho relevante en la CNMV donde manifestó que el Consejo de Administración había acordado por unanimidad sustituir el método para determinar el valor de mercado de los activos ligados a su actividad de promoción recogidos en el epígrafe de existencias. Por ello se pasó del método actual regulado por la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, aplicado según se recogía en los estados financieros consolidados del Grupo de ejercicios anteriores, a valorar de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de julio de 2017 de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Este cambio de metodología no ha supuesto impactos significativos en el valor de los activos de promoción de Realia (Ver Nota 13).

**g) Deudores comerciales**

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

**h) Anticipos de clientes**

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

**i) Activos financieros**

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

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

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

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

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

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

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

## **Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)**

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

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

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener activos financieros para cobrar flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre la cantidad del principal pendiente.

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

### *Cancelación*

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

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

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

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

## **Deterioro de los activos financieros**

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

#### **j) Pasivo financiero y Patrimonio Neto**

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

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

##### *Diferencias de conversión*

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

- Capital y reservas que se han convertido a los tipos de cambio históricos.
- Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias de las sociedades extranjeras, tanto dependientes como asociadas, que se han convertido aplicando los tipos de cambio medios del periodo.
- Para la conversión del resto de partidas de activos y pasivos se ha aplicado el tipo de cierre.

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

##### *Instrumentos de capital*

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

##### *Préstamos bancarios*

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

##### *Acreedores comerciales*

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

#### **k) Instrumentos financieros derivados y de cobertura**

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

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

- Coberturas del valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o un pasivo registrados;

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

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

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

#### Coberturas del valor razonable

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

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

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

#### Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

#### **l) Acciones de la Sociedad Dominante**

La totalidad de las acciones propias de la Sociedad Dominante se presentan minorando el Patrimonio Neto. Al 31 de diciembre de 2019 mantiene 3.434.241 acciones propias cuyo coste de adquisición asciende a 3.277 miles de euros (0,95 €/acción) y al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante mantuvo 1.462.902 acciones propias cuyo coste de adquisición ascendía a 1.566 miles de euros (1,07 €/acción). Durante el ejercicio 2019 ha adquirido 1.971.339 acciones propias mientras que en el ejercicio 2018 se adquirieron 852.902 acciones propias. (véase Nota 16).

#### **m) Provisiones**

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

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

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

#### **n) Indemnizaciones por despido**

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

#### **ñ) Planes de pensiones y obligaciones similares**

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

#### **o) Impuesto sobre Sociedades**

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal y se contabilizan utilizando

el método del pasivo en el estado de situación financiera y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

Además de lo anterior:

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

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

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

#### *Régimen fiscal en España*

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

#### **p) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes al efectivo**

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

#### **q) Ingresos y gastos**

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

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

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

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

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

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

**r) Costes por intereses**

Los costes de financiación directamente imputables a la construcción de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Durante el ejercicio 2019 no se han activado gastos financieros, mientras que en el ejercicio 2018 se activaron en existencias 17 miles de euros.

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

**s) Resultado de explotación**

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

**t) Estado de flujos de efectivo consolidado**

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

**u) Activos no corrientes mantenidos para la venta**

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

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

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

#### v) **Saldos y transacciones en moneda extranjera**

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

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

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2019 corresponden en su totalidad a la sociedad del Grupo Realía Contesti, S.R.L., no siendo significativos.

#### w) **Activos y pasivos corrientes**

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Existencias (Nota 13)	282.773	279.203
<b>Total activos corrientes</b>	<b>282.773</b>	<b>279.203</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	6.050	3.620
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>6.050</b>	<b>3.620</b>

#### x) **Costes repercutidos a inquilinos**

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2019 y 2018 han ascendido a 17.444 y 17.038 miles de euros, respectivamente, se encuentra registrada en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 23.b).

#### y) **Ventas de patrimonio inmobiliario**

El Grupo registra en el epígrafe "Resultado variación valor inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, el resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2019 el importe registrado corresponde a la devolución, por parte del Ayuntamiento de Madrid, de los importes pagados en concepto de IIVTNU de las fincas vendidas del edificio de La Vaguada tras la resolución del Tribunal Superior de Justicia de Madrid al estimar finalmente las reclamaciones y recursos presentados por la Sociedad en las que se solicitaba la devolución por ingresos indebidos de dichos impuestos.

### **5. Normas e interpretaciones contables**

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las mismas que las aplicadas en los estados financieros consolidados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, excepto por las siguientes normas, interpretaciones y modificaciones que se han aplicado por primera vez en este ejercicio.

<b>Norma, interpretación o modificación</b>	<b>Fecha de aplicación en la UE</b>
NIIF 16 - Arrendamientos	01-ene-19
CINIIF 23 – Incertidumbres sobre el tratamiento de los impuestos sobre las ganancias	01-ene-19
Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2015-2017	01-ene-19
Modificaciones a la NIC 19 - Contabilización de una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida	01-ene-19
Modificaciones a la NIC 28 – Inversiones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	01-ene-19
Modificaciones a la NIIF 9 – Características de pagos anticipados con compensación negativa	01-ene-19

### **NIIF 16 – Arrendamientos**

La NIIF 16 reemplaza a la NIC 17 *Arrendamientos*, CINIIF 4 *Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento*, SIC-15 *Arrendamientos operativos - Incentivos* y SIC-27 *Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento*. Esta norma establece los principios para el reconocimiento, valoración, presentación e información a revelar de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo de balance. En cambio, esta norma no modifica sustancialmente la contabilidad del arrendador en comparación con la NIC 17. Por tanto, la NIIF 16 no ha tenido un impacto en los arrendamientos en los que el Grupo actúa como arrendador.

El Grupo ha adoptado la NIIF 16 con fecha de aplicación inicial 1 de enero de 2019 utilizando el método prospectivo sin modificar las cifras comparativas del ejercicio anterior.

A efectos de la transición, en la fecha de aplicación inicial, el Grupo ha decidido utilizar la solución práctica de aplicar la NIIF 16 únicamente a los arrendamientos que ya se identificaron como tal de acuerdo con las normas anteriores (NIC 17 y la CINIIF 4). También, el Grupo ha decidido aplicar las exenciones propuestas por la norma a los contratos de arrendamiento que finalizan dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de aplicación inicial (“arrendamientos a corto plazo”) y para los contratos de arrendamiento para los cuales el activo subyacente es de bajo valor (“activos de bajo valor”).

#### **Impacto en el estado de situación financiera (aumento/(disminución)) a 1 de enero de 2019:**

	<b>Miles de euros</b>
<b>Activos</b>	
Activos por derechos de uso	40
<b>Total</b>	<b>40</b>
<b>Pasivos</b>	
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	18
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	22
<b>Total</b>	<b>40</b>

Como parte de los derechos de uso se ha incluido el inmovilizado material relativo a los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos por importe de 40 miles de euros. Adicionalmente a los pasivos por arrendamientos contabilizados en la aplicación inicial, al 1 de enero de 2019, el Grupo mantenía pasivos por arrendamiento por importe de 40 miles de euros correspondientes a los pasivos de los contratos de arrendamiento previamente clasificados como arrendamientos financieros.

#### **Naturaleza del impacto de la NIIF 16**

El Grupo actúa como arrendatario de varias oficinas para las delegaciones operativas. Antes de la adopción de la NIIF 16, el Grupo evaluaba al inicio de estos contratos si se trataba de un arrendamiento operativo o un

arrendamiento financiero. El arrendamiento era clasificado como financiero si se transferían sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Si no, se clasificaba como arrendamiento operativo.

En los arrendamientos financieros se contabilizaba un activo fijo por el valor razonable del bien, o si fuera menor, por el valor presente de los pagos mínimos del contrato. El pasivo financiero se contabilizaba posteriormente al coste amortizado, el Grupo no posee arrendamientos financieros.

En los arrendamientos operativos, no se contabilizaba un activo en el estado de situación financiera y a cambio, se registraba un gasto lineal en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento. Cualquier pago anticipado o renta devengada se registraba como un gasto anticipado o una cuenta a pagar respectivamente.

En cambio, con la adopción de la NIIF 16, el Grupo aplica un único modelo de reconocimiento y valoración para todos los arrendamientos en los que opera como arrendatario, excepto para los activos de bajo valor y los arrendamientos a corto plazo.

La norma proporciona determinadas soluciones prácticas y requerimientos en la transición que han sido aplicadas por el Grupo:

- *Arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos*

El Grupo ha reconocido los derechos de uso y los pasivos por arrendamientos de aquellos arrendamientos previamente clasificados como operativos, excepto por los arrendamientos a corto plazo y los referentes a activos de bajo valor.

Los pasivos por arrendamientos han sido calculados por el valor actual de los pagos pendientes, utilizando la tasa de interés incremental en la fecha de aplicación inicial. Los derechos de uso han sido calculados por el mismo importe de los pasivos por arrendamiento, ajustando los pagos anticipados realizados.

El Grupo también ha aplicado las siguientes soluciones prácticas disponibles:

- Considerar como arrendamientos a corto plazo aquellos que terminen en los próximos 12 meses o menos desde la fecha de aplicación inicial
- Usar información actual
- No incluir los costes directos incrementales en la valoración del derecho de uso

En relación con la presentación, los derechos de uso y los pasivos por arrendamiento ha sido presentados de forma separada de otros activos y pasivos en el estado de situación financiera.

### **CINIIF 23 - Incertidumbres sobre el tratamiento de los impuestos sobre las ganancias**

La Interpretación aborda la contabilización del impuesto sobre las ganancias cuando los tratamientos tributarios implican una incertidumbre que afecta a la aplicación de la NIC 12. No se aplica esta interpretación a impuestos o gravámenes que están fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye el tratamiento de los intereses y sanciones relacionados que se pudieran derivar. La Interpretación aborda específicamente los siguientes aspectos:

- ▶ Si una entidad tiene que considerar las incertidumbres fiscales por separado.
- ▶ Las hipótesis que debe hacer una entidad sobre si va a ser revisado el tratamiento fiscal por las autoridades fiscales.
- ▶ Cómo debe determinar una entidad el resultado fiscal, las bases fiscales, las pérdidas pendientes de compensar, las deducciones fiscales y los tipos impositivos.
- ▶ Cómo debe considerar una entidad los cambios en los hechos y circunstancias.

Una entidad debe determinar si considera cada incertidumbre fiscal por separado o junto con una o más incertidumbres fiscales. Se debe seguir el enfoque que mejor estime la resolución de la incertidumbre.

Ni el Grupo ni sus dependientes tienen tratamientos fiscales inciertos en los que se estime que no es probable que se vayan a aceptar por las autoridades fiscales. Esta interpretación no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

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

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

<b>Norma, interpretación o modificación</b>	<b>Fecha de adopción por la UE</b>	<b>Fecha de aplicación en la UE</b>	<b>Fecha de aplicación del IASB</b>
Versión revisada del Marco conceptual de las NIIF	6 diciembre 2019	1 enero 2020	1 enero 2020
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 – Definición de material	10 diciembre 2019	1 enero 2020	1 enero 2020
NIIF 17 – Contratos de seguro	Pendiente	Pendiente	1 enero 2021
Modificaciones a la NIIF 3 - Combinaciones de negocios	Pendiente	Pendiente	1 enero 2020
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reforma al tipo de interés de referencia	16 enero 2019	1 enero 2020	1 enero 2020

**6. Beneficio básico y diluido por acción**

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

De acuerdo con ello:

	2019	2018
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	44.877	40.159
Número medio ponderado de acciones en circulación	818.376.123	649.114.512
Beneficio básico por acción (euros)	0,055	0,062

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

**7. Información por segmentos**

**a) Criterios de segmentación**

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

*Segmentos principales de negocio*

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Realía Business en vigor al cierre de los ejercicios 2019 y 2018; teniendo en cuenta,

por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2019 y 2018 el Grupo Realia centró sus actividades productivas en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Promociones inmobiliarias y suelo.
2. Patrimonio en renta.

*Segmentos secundarios – geográficos*

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

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

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

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

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

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

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

*Información de segmentos principales*

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<b>Ingresos:</b>								
Ventas externas (1)	14.634	15.843	82.396	78.041	-	-	97.030	93.884
Ventas entre segmentos	1.916	1.886	3	208	(1.919)	(2.094)	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>16.550</b>	<b>17.729</b>	<b>82.399</b>	<b>78.249</b>	<b>(1.919)</b>	<b>(2.094)</b>	<b>97.030</b>	<b>93.884</b>
<b>Resultados:</b>								
Resultado de explotación-	6.924	61	53.726	50.787	-	-	60.650	50.848
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	10	(2.345)	30.762	31.275	-	-	30.772	28.930
Resultado financiero	683	(1.282)	(14.158)	(8.505)	-	-	(13.475)	(9.787)
Participación del resultado en empresas asociadas	(8)	12	2.563	2.535	-	-	2.555	2.547
Pérdidas netas por deterioro	-	(7)	-	-	-	-	-	(7)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>7.609</b>	<b>(3.561)</b>	<b>72.893</b>	<b>76.092</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80.502</b>	<b>72.531</b>
Impuesto sobre Beneficios	(2.770)	787	(17.552)	(18.362)	-	-	(20.322)	(17.575)
Intereses minoritarios	(53)	(78)	15.356	14.875	-	-	15.303	14.797
<b>Resultado de segmento</b>	<b>4.892</b>	<b>(2.696)</b>	<b>39.985</b>	<b>42.855</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44.877</b>	<b>40.159</b>

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

situación geográfica. Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<b>Otra información:</b>								
Adiciones de activos fijos	96	52	32.449	14.310	-	-	32.545	14.362
Amortizaciones	(121)	(88)	(206)	(225)	-	-	(327)	(313)
Deterioros reconocidos en resultados:								
Existencias y otros activos	18.670	3.956	-	(55)	-	-	18.670	3.901
<b>Estado de situación financiera:</b>								
Activo-								
Activo por segmentos	524.474	504.941	1.579.767	1.531.975	(34.526)	(22.289)	2.069.715	2.014.627
Participaciones en empresas Asociadas	11.907	12.069	38.376	37.497			50.283	49.566
<b>Activo total consolidado</b>	<b>536.381</b>	<b>517.010</b>	<b>1.618.143</b>	<b>1.569.472</b>	<b>(34.526)</b>	<b>(22.289)</b>	<b>2.119.998</b>	<b>2.064.193</b>
Pasivo y Patrimonio Neto								
Patrimonio Neto por segmentos	487.953	485.363	801.407	748.143	(9.009)	-	1.280.351	1.233.506
Resto de pasivo por segmentos	48.428	31.647	816.736	821.329	(25.517)	(22.289)	839.647	830.687
<b>Pasivo y Patrimonio Neto total consolidado</b>	<b>536.381</b>	<b>517.010</b>	<b>1.618.143</b>	<b>1.569.472</b>	<b>(34.526)</b>	<b>(22.289)</b>	<b>2.119.998</b>	<b>2.064.193</b>

#### Información de segmentos secundarios

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

	Miles de Euros							
	Ingresos		Activos No Corrientes		Activos Totales		Adiciones a las Inversiones Inmobiliarias Inmovilizado Material y Activos Intangibles	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
España	97.030	91.719	1.660.625	1.608.452	2.116.084	2.060.100	32.545	14.362
Portugal	-	1.980	-	-	418	432	-	-
Resto	-	185	-	-	3.496	3.661	-	-
	<b>97.030</b>	<b>93.884</b>	<b>1.660.625</b>	<b>1.608.452</b>	<b>2.119.998</b>	<b>2.064.193</b>	<b>32.545</b>	<b>14.362</b>

## 8. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	Otros Activos Intangibles	
<b>Coste:</b>		
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>		<b>843</b>
Adiciones		36
Bajas		(1)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>		<b>878</b>
Adiciones		59
Bajas		(1)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>		<b>936</b>
<b>Amortización acumulada:</b>		
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>		<b>(798)</b>
Dotaciones		(26)
Bajas		1
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>		<b>(823)</b>
Dotaciones		(37)
Bajas		1
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>		<b>(859)</b>
<b>Activo intangible neto:</b>		
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>		<b>55</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>		<b>77</b>

El saldo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Durante los ejercicios 2019 y 2018, el Grupo ha dotado gastos por amortización por activos intangibles por importes de 37 y 26 miles de euros, respectivamente, registrándolo en el epígrafe de “Dotación a la amortización”, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascienden a un importe de 662 y 626 miles de euros respectivamente.

## **9. Inmovilizaciones materiales**

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Construcciones Uso Propio, Planta y Equipo	Otro Inmovilizado	Total
<b>Coste:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>4.841</b>	<b>5.216</b>	<b>10.057</b>
Adiciones	334	59	393
Retiros	-	(649)	(649)
Trasposos y otros (Nota 10)	(2.783)	-	(2.783)
Variación dif. conversión	-	(1)	(1)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>2.392</b>	<b>4.625</b>	<b>7.017</b>
Adiciones	95	20	115
Retiros	(119)	(466)	(585)
Trasposos y otros (Nota 10)	(359)	(15)	(374)
Impacto NIIF 16 (Nota 5)	41	-	41
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>2.050</b>	<b>4.164</b>	<b>6.214</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>(1.456)</b>	<b>(3.801)</b>	<b>(5.257)</b>
Dotaciones	(71)	(216)	(287)
Retiros	-	640	640
Trasposos y otros (Nota 10)	985	-	985
Variación dif. Conversión	-	1	1
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>(542)</b>	<b>(3.376)</b>	<b>(3.918)</b>
Dotaciones	(78)	(212)	(290)
Retiros	65	449	514
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>(555)</b>	<b>(3.139)</b>	<b>(3.694)</b>
<b>Pérdidas por deterioro:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>(45)</b>	<b>-</b>	<b>(45)</b>
Dotaciones	(7)	-	(7)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>(52)</b>	<b>-</b>	<b>(52)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>(52)</b>	<b>-</b>	<b>(52)</b>
<b>Activo material neto:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>1.798</b>	<b>1.249</b>	<b>3.047</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>1.443</b>	<b>1.025</b>	<b>2.468</b>

Dentro del epígrafe de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” se incluyen principalmente las oficinas de una filial del Grupo en España, registradas por un valor neto contable de 1.198 y 1.210 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente. Desde el 1 de julio de 2018 la Sociedad dominante y Realía Patrimonio, S.L. han dejado de utilizar las oficinas situadas en Torre Puerta Europa (Madrid) como “uso propio” puesto que trasladaron su sede a Avenida Camino de Santiago, 40.

Al 31 de diciembre de 2019 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” asciende a 248 miles de euros (248 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

El valor razonable de los activos, “Net Asset Value”, incluidos en el detalle de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” del Grupo al 31 de diciembre de 2019 calculado en función de valoraciones realizadas por expertos independientes, valorador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 6.896 miles de euros (6.270 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Durante los ejercicios 2019 y 2018, el Grupo ha dotado gastos por amortización de inmovilizado material por importe de 290 y 287 miles de euros, respectivamente, de los cuales la totalidad han sido registrados en el epígrafe de "Dotación a la amortización", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascienden a un importe de 1.716 y 2.091 miles de euros, respectivamente.

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

## **10. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipos	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>1.381.246</b>	<b>1.830</b>	<b>1.383.076</b>
Adiciones	1.118	734	1.852
Retiros	-	(45)	(45)
Trasposos de activos de uso propio (Nota 9)	1.798	-	1.798
Trasposos	782	(782)	-
Cambios de Valor Razonable (*)	35.653		35.653
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>1.420.597</b>	<b>1.737</b>	<b>1.422.334</b>
Adiciones	1.731	30.640	32.371
Retiros	(23)	-	(23)
Trasposos	2.002	(1.629)	373
Cambios de Valor Razonable (**)	28.108	383	28.491
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>1.452.415</b>	<b>31.131</b>	<b>1.483.546</b>
<b>Inversiones inmobiliarias:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.420.597	1.737	1.422.334
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1.452.415	31.131	1.483.546

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

\*\*En el saldo del epígrafe "Resultado variación valor inversiones inmobiliarias" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, se incluyen 2.281 miles de euros que corresponden a plusvalías reconocidas en el presente ejercicio por ventas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2017, tras obtener resoluciones administrativas favorables y no tener que realizar el pago de IIVTNU. Este importe no tiene reflejo en la línea "Cambios de valor razonable" del cuadro anterior. (Ver Notas 18 y 23.f)

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe registrado en Cambios de Valor Razonable por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2019 asciende a un ingreso de 28.491 miles de euros (35.653 miles de euros en 2018), de los cuales se han registrado en su totalidad en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (ver nota 23 f).

### **Inmuebles para arrendamiento**

Las adiciones y trasposos más significativas del ejercicio 2019 y 2018 corresponden a las siguientes operaciones:

- La filial Hermanos Revilla, S.A. ha activado 393 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios y ha finalizado las obras del edificio de la C/Goya 6-8 Centro Comercial y García Paredes, 94 por lo que ha traspasado a "inmuebles para arrendamiento" un total de 1.601 miles de euros durante el ejercicio 2019. Durante el ejercicio 2018 ha activado 558 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.
- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 1.337 miles de euros el presente ejercicio (560 miles de euros en el ejercicio 2018) por obras de mejora y adecuación en varios edificios.

Durante los ejercicios 2019 y 2018, no se han producido retiros significativos dentro de este epígrafe.

### **Construcciones en curso y anticipos**

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de “Construcciones en curso y anticipos” del ejercicio 2019 y 2018 corresponden fundamentalmente a:

- La filial Valaise, S.L. ha adquirido dos suelos en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) en el que está desarrollando los proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler, estos proyectos se espera que se inicie la construcción en el ejercicio 2021. También se adquirió una promoción en curso de 85 viviendas con protección pública (VPPB) destinadas a alquiler y que al cierre de 2019 se encontraban finalizadas a la espera de la obtención de la licencia de primera ocupación, esperando que se alquilen a partir del primer trimestre 2020. La inversión total realizada durante el ejercicio ha ascendido a 25.117 miles de euros.
- Realía Patrimonio S.L.U. ha activado 1.584 miles de euros de los cuales corresponden 167 miles de euros a anticipos (184 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), principalmente se han realizado obras de mejoras en CC Ferial Plaza (425 miles de euros) y CC Leganés Plaza (867 miles de euros).
- La filial Hermanos Revilla, S.A., ha activado 3.939 miles de euros (550 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad, de los cuales, tras su finalización, ha procedido a traspasar a inmuebles para arrendamiento 1.601 miles de euros, quedando principalmente las obras de adecuación del edificio Albasanz, 12 por importe de 2.222 miles de euros.

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. En los ejercicios 2019 y 2018 el Grupo no ha capitalizado intereses por este concepto.

### Medición del valor razonable y sensibilidad

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

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

La determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018, calculado en función de valoraciones realizadas por, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.483.546 y 1.422.334 miles de euros respectivamente.

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

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

El experto independiente aplica el método de descuento de flujo de caja sobre el 93,3% de los activos inmobiliarios.

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

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

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio 2019 han sido las siguientes:

	Renta media actual	Exit Yield (1)	TIR (1)	ERV
Oficinas	18,5 €/m2/mes	4,8%	6,8%	19,8 €/m2/mes
Centros comerciales	10,7 €/m2/mes	6,9%	8,9%	12,9 €/m2/mes
Otros activos	16,0 €/m2/mes	5,2%	6,8%	19,7 €/m2/mes

(1) Ponderada por valor de los activos

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio 2018 han sido las siguientes:

	Renta media actual	Exit Yield (1)	TIR (1)	ERV
Oficinas	18,2 €/m <sup>2</sup> /mes	4,9%	7,0%	19,3 €/m <sup>2</sup> /mes
Centros comerciales	11,2 €/m <sup>2</sup> /mes	6,5%	9,6%	13,4 €/m <sup>2</sup> /mes
Otros activos	14,9 €/m <sup>2</sup> /mes	5,3%	6,9%	19,9 €/m <sup>2</sup> /mes

(1) Ponderada por valor de los activos

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

	Miles de Euros			
	2019		2018	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(43.730)	(32.798)	(41.655)	(31.241)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	49.400	37.050	45.925	34.444

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

	Miles de Euros			
	2019		2018	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	104.510	78.383	109.490	82.118
Disminución de un 10% del ERV	(103.740)	(77.805)	(114.500)	(85.875)

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

	Miles de Euros			
	2019		2018	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(23.260)	(17.445)	(23.930)	(17.948)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	24.490	18.368	24.310	18.233

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

Tipo de Activo	Miles de Euros	
	2019	2018
Oficinas	35.111	33.361
Centros comerciales	(7.038)	(2.465)
Otros activos	417	(1.966)
	<b>28.491</b>	<b>28.930</b>

El Informe de valoración realizado por un experto independiente, cumple con la definición de valor de mercado sin albergar ninguna hipótesis ni condición especial relevante. Dicho experto independiente es el valorador regular de la cartera de propiedades del Grupo, y sigue un plan activo de valoración con visitas cada tres años, salvo en las nuevas adquisiciones o la realización de inversiones significativas en los activos ya existentes. Con anterioridad al ejercicio 2017 se comprobó por el experto independiente los títulos de propiedad, licencias y contratos de alquiler. Las valoraciones de los ejercicios 2019 y 2018 se han realizado en base a las rentas contractuales.

#### Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

	2019
Valoraciones a valor razonable recurrentes <i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	1.117.744
Centros Comerciales	307.112
Otros activos	58.690
<b>Total activos valorados a valor razonable</b>	<b>1.483.546</b>

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

Durante el ejercicio 2019 ni el 2018 se produjeron traspasos de activos entre los diferentes niveles.

#### Ubicación, grado de ocupación y usos

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

	M <sup>2</sup> Alquilables S/R		% Ocupación	
	2019	2018	2019	2018
Madrid	250.713	249.771	93,99	92,40
Barcelona	32.325	32.325	97,70	97,65
Logroño	40.544	40.544	100	100
Sevilla (1)	8.735	8.735	96	98,63
Guadalajara	32.507	32.507	81,39	79,57
Resto	16.808	16.685	78,16	65,81
	<b>381.632</b>	<b>380.567</b>	<b>93,22</b>	<b>91,34</b>

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

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

	M <sup>2</sup> Alquilables S/R		% Usos	
	2019	2018	2019	2018
Oficinas	226.858	226.674	59,44	59,56
Comercial	111.517	110.636	29,22	29,07
Otros (1)	43.257	43.257	11,33	11,37
	<b>381.632</b>	<b>380.567</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2019 y 2018 a 79.661 y 77.800 miles de euros aproximadamente (véanse Notas 23.a y 23.b) y los gastos de explotación operativos directamente relacionados con la actividad ascendieron a 24.517 y 23.257 miles de euros, aproximadamente.

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

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	2019	2018	2019	2018
Realia Patrimonio	841.930	825.450	536.029	558.927
Hermanos Revilla	-	57.580	-	18.247
<b>Total inversiones con carga hipotecaria</b>	<b>841.930</b>	<b>883.030</b>	<b>536.029</b>	<b>577.174</b>

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

## **11. Inversiones en empresas asociadas**

El epígrafe Inversiones en empresas asociadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 presenta el siguiente detalle, por sociedad:

	Miles de Euros	
	2019	2018
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	38.376	37.497
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	11.907	11.915
Ronda Norte Denia, S.L.	-	154
	<b>50.283</b>	<b>49.566</b>

Con fecha 10 de abril de 2019 se produce la disolución y salida del perímetro de la sociedad "Ronda Norte Denia, S.L.", dicha salida del perímetro no tuvo impacto en el patrimonio al estar totalmente provisionada.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de las inversiones inmobiliarias de las sociedades integradas por el método de la participación a su porcentaje de participación de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por el experto independiente (véase Nota 10). Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la valoración de las inversiones inmobiliarias en las sociedades integradas por el método de la participación, al 50% asciende a 54.000 y 54.000 miles de euros, respectivamente. Dicho valor se ha visto incrementado en el valor de la participación del Grupo.

En cuanto a la valoración de las existencias de las sociedades integradas por el método de la participación, a su porcentaje de participación al 31 de diciembre de 2019 y 2018, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.f, asciende a 18.192 y 18.192 miles de euros respectivamente.

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

	Miles de euros			
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>36.442</b>	<b>11.920</b>	<b>136</b>	<b>48.498</b>
Dividendos	(1.479)	-	-	(1.479)
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	2.534	(5)	18	2.547
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>37.497</b>	<b>11.915</b>	<b>154</b>	<b>49.566</b>
Dividendos	(1.683)	-	-	(1.683)
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	2.562	(8)	1	2.555
Otros	-	-	(155)	(155)
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>38.376</b>	<b>11.907</b>	<b>-</b>	<b>50.283</b>

Durante los ejercicios 2019 y 2018, no se han producido variaciones de los porcentajes de dominio.

La Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.A., ha repartido en el ejercicio 2019, dividendos a su accionista Realía Patrimonio, S.A.U., por importe de 1.683 miles de euros (1.479 miles de euros a 31 de diciembre 2018).

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el desglose de activos, pasivos y principales cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias de las empresas asociadas, a su porcentaje de participación en el Grupo es el siguiente:

#### A cierre del ejercicio 2019:

	Miles de euros			
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
<b>Estado de situación financiera:</b>				
Activos no corrientes	36.475	282	-	36.757
Activos corrientes	2.303	18.048	-	20.351
<b>Total Activo</b>	<b>38.778</b>	<b>18.330</b>	<b>-</b>	<b>57.108</b>
Patrimonio Neto	24.619	11.554	-	36.173
Pasivos no corrientes	1.085	2.084	-	3.168
Pasivos corrientes	13.075	4.692	-	17.767
<b>Total Pasivo</b>	<b>38.778</b>	<b>18.330</b>	<b>-</b>	<b>57.108</b>
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias:</b>				
Ingresos	6.364	-	-	6.364
Resultado de explotación	2.439	(6)	(2)	2.431
Resultado antes de impuestos	2.280	(11)	-	2.269
Resultado del ejercicio (1)	1.710	(8)	-	1.702

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

#### A cierre del ejercicio 2018:

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

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

## 12. Negocios de gestión conjunta

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

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

Las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, de la Comunidad de Bienes (incluida en el Anexo III), que se integran en los estados financieros consolidados del Grupo Realia son las que se relacionan a continuación:

	Miles de euros	
	CB	
	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocios	3.684	2.193
Resultado de Explotación	384	357
Ingresos Financieros	-	40
Activos no corrientes	1	1
Activos corrientes	6.445	9.404
Tesorería	332	217
Pasivos corrientes	445	355
Pasivos financieros corrientes	5.946	8.862

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de activos inmobiliarios para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de activos inmobiliarios formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

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

### 13. Existencias

La composición de los saldos del epígrafe de existencias al 31 de diciembre de 2019 y 2018, mayoritariamente de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2019			2018		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	660.269	(431.893)	228.376	681.189	(444.432)	236.757
Materiales diversos	6	-	6	5	-	5
Obras en curso de construcción de ciclo corto	34.629	(4.475)	30.154			
Obras en curso de construcción de ciclo largo	78.837	(24.440)	54.397	74.338	(31.892)	42.446
Edificios construidos	36.157	(9.111)	27.046	48.493	(12.492)	36.001
Anticipos a proveedores	2.981	-	2.981	2.981	-	2.981
	<b>812.879</b>	<b>(469.919)</b>	<b>342.960</b>	<b>807.006</b>	<b>(488.816)</b>	<b>318.190</b>

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, calculado en función de las valoraciones realizadas en 2019 y 2018 por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 373.401 y 344.502 miles de euros, respectivamente. En consecuencia, debido a las aplicaciones por venta y a los deterioros/reversiones registrados por dichas existencias hasta su valor de mercado, el Grupo se ha registrado una reversión neta de deterioro por importe de 18.670 miles de euros (pérdida neta de 718 miles de euros en el ejercicio 2018).

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

El impacto que este cambio de metodología ha tenido en la valoración de las existencias no ha sido significativo. El incremento de valoración en 2019 de las existencias ha sido de 28,9 M €, si homogenizamos y eliminamos las inversiones realizadas en solares y promociones en curso durante el ejercicio que ascienden a 18,6 M.€ y ajustamos el valor del producto terminado entregado durante 2019 que representan aproximadamente 10,5 M.€,

hace que el incremento del valor razonable homogenizado entre diciembre de 2019 y diciembre de 2018 es de 20,8 M € y que se desglosa en:

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

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

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

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.

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

Las hipótesis clave consideradas para realizar las valoraciones son:

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

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

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

El resultado del análisis de sensibilidad para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Fluctuación tipo Actualización		Fluctuación de Precio Productos Finales			
	-1%	+1%	-1%	+1%	-5%	+5%
Variación del Valor de Cartera (MM €)	12,3	(11,4)	(9,7)	9,8	(48,6)	48,8

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en los epígrafes de existencias, sin considerar los deterioros, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Edificios Construidos	Elementos Incorporables	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>674.437</b>	-	<b>49.266</b>	<b>62.846</b>	<b>6</b>	<b>786.555</b>
Diferencias de conversión	(28)	-	(2)	(4)	-	(34)
Variaciones en el tipo de cambio	-	-	-	-	-	-
Adiciones	29.409	-	2.445	-	6	31.860
Bajas	-	-	-	(14.349)	(7)	(14.356)
Trasposos	(22.629)	-	22.629	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>681.189</b>	-	<b>74.338</b>	<b>48.493</b>	<b>5</b>	<b>804.025</b>
Diferencias de conversión	(284)	-	(19)	-	-	(303)
Variaciones en el tipo de cambio	-	-	-	-	-	-
Adiciones	1.648	5.704	11.220	-	8	18.580
Bajas	-	-	(61)	(12.336)	(7)	(12.404)
Trasposos	(22.284)	28.925	(6.641)	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>660.269</b>	<b>34.629</b>	<b>78.837</b>	<b>36.157</b>	<b>6</b>	<b>809.898</b>

### Terrenos y solares y Promociones en curso

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

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

Las adiciones más importantes realizadas durante 2019 corresponden al desarrollo de las promociones inmobiliarias que el Grupo ha puesto en marcha y que han supuesto una inversión de 16.924 miles de euros. Durante el ejercicio 2018, la principal adición corresponde a la adquisición de un terreno en Alcalá de Henares (Madrid) por importe de 27.524 miles de euros tras subasta pública.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2019 y 2018 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 47.945 y 15.977 miles de euros, respectivamente, habiéndose registrado en 2019, como "Anticipos de clientes" el importe de 10.010 miles de euros (en 2018 existían 4.962 miles de euros en tal concepto) en el epígrafe de "Acreedores comerciales" del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 20.b). Los importes que se han materializado en cobros ascienden 3.960 y 1.342 miles de euros, respectivamente, el resto son compromisos derivados de operaciones de permutas de activos.

### Anticipos a proveedores

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Realia Business, S.A.:		
Valdebebas	2.963	2.963
El Molar	18	18
<b>Total compra de suelos</b>	<b>2.981</b>	<b>2.981</b>

Los anticipos a proveedores de 2019 y 2018 corresponden básicamente a gastos de urbanización girados por la Junta de Compensación de Valdebebas. No se espera que se pongan de manifiesto minusvalías en relación con el valor de los compromisos por adquisición de suelo relacionados con estos anticipos.

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. Durante el ejercicio 2019 no se han capitalizado gastos financieros, en 2018 se capitalizaron 17 miles de euros.

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

Al 31 de diciembre de 2019 existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 4.891 miles de euros, y que sirven de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realia Patrimonio con el "sindicado" por importe de 3.287 miles de euros (véase Nota 19). Al 31 de diciembre de 2018, existían activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable ascendía a 4.891 miles de euros, que servían de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realia Patrimonio con el "sindicado" por importe de 3.466 miles de euros (véase Nota 19).

### Deterioros de existencias

Los movimientos que han afectado a los deterioros de las existencias en los ejercicios 2019 y 2018 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Saldo inicial	(488.816)	(492.739)
Dotaciones netas terrenos (Nota 23.j)	(6.655)	(9.930)
Aplicaciones/reversiones netas promoción en curso y terminados (Nota 23.j)	25.325	13.830
Variaciones por tipo de cambio	227	23
<b>Saldo final</b>	<b>(469.919)</b>	<b>(488.816)</b>

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

## 14. Otros activos

### 14.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Clientes	5.849	5.365
Clientes - efectos impagados	8.207	8.207
Clientes de dudoso cobro	350	438
Deterioro de clientes	(8.554)	(8.631)
Deudores diversos	4.184	3.904
Deterioros de deudores	(654)	(671)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)	865	218
Activos por impuestos corrientes (Nota 21)	5.331	3.711
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>15.578</b>	<b>12.541</b>

El saldo de "Clientes" al cierre del ejercicio 2019 corresponde principalmente a facturas pendientes de emitir por las sociedades patrimoniales por la linealización de las carencias y bonificaciones de los contratos de alquiler por importe de 4.581 miles de euros (4.054 miles de euros en el ejercicio 2018), de acuerdo al tratamiento contable en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF 16 / NIC 17).

Durante el ejercicio 2019 y 2018 la Sociedad dominante no ha recuperado créditos comerciales que habían sido provisionados como dudoso cobro.

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

### 14.2 Activos financieros corrientes y no corrientes

Los epígrafes “Activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2019		2018	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	15.964	-	31.553
Otros	-	4.312	939	5.094
<b>Total otros activos financieros</b>		<b>20.276</b>	<b>939</b>	<b>36.647</b>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos financieros no corrientes recogen los siguientes créditos:

- En el ejercicio 2019 no se han registrado activos financieros no corrientes.
- En el ejercicio 2018 se recogía el depósito a largo plazo en una cuenta especial por los anticipos de ventas de una promoción en curso por importe de 939 miles de euros. Este importe se ha traspasado a corriente en 2019.

Respecto de los activos financieros corrientes, dentro del epígrafe “Créditos”, de los ejercicios 2019 y 2018 por importe de 15.964 y 31.553 miles de euros, respectivamente, se recogen:

- Crédito con vencimiento a 31 de enero de 2020 por importe de 11.500 miles de euros (13.000 miles de euros a 31 de diciembre 2018), que la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. tiene concedido a su sociedad asociada As Cancelas, S.L, y que ha sido renovado a su vencimiento por un año adicional. La amortización en el presente ejercicio de dicho préstamo ha sido de 1.500 miles de euros.
- Créditos e intereses pendientes de pago que la Sociedad Dominante tiene concedidos a la sociedad asociada Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L., que asciende a 4.462 miles de euros (4.457 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), respectivamente. Dicho préstamo vencía en marzo 2019 y ha sido renovado tácitamente por un año más.
- En el ejercicio 2018 se recogía un importe de 13.970 miles de euros por una partida pendiente de cobro por la venta en 2017 del Edificio de los Cubos y cuyo cobro se produjo en el ejercicio 2019.

Respecto de los activos corrientes recogidos en “Otros” cuyo saldo asciende a 5.094 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, el principal movimiento ha sido el cobro de 3.863 miles de euros por los intereses pendientes de la finca de la Mora (Leganés) durante el ejercicio 2019. Adicionalmente, se han incluido los importes depositados por los clientes de la promoción las Brisas de Son Dameto cuyo importe al finalizar el ejercicio es de 3.230 miles de euros.

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

### 14.3 Otros activos corrientes y no corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen como activos corrientes los gastos anticipados generados que ascienden a 4.664 y 4.749 miles de euros en los ejercicios 2019 y 2018, respectivamente y como activos no corrientes se recogen las fianzas y depósitos a largo plazo en los Órganos de Administración Pública, que al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 ascienden a 9.207 y 9.437 miles de euros, respectivamente.

## 15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Depósitos disponibles a corto plazo con Entidades de crédito	431	549
Tesorería y cuentas corrientes	75.464	86.949
<b>Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>75.895</b>	<b>87.498</b>

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 existen importes pignorados de la sociedad participada Realía Patrimonio S.L.U. por importe 27.598 y 5.824 miles de euros respectivamente.

## 16. Patrimonio Neto

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 0,93 y 0,90 euros por acción, respectivamente (0,91 y 0,93 euros por acción, respectivamente a 31 de diciembre de 2018).

### **Prima de emisión**

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

### **Reservas de la Sociedad Dominante**

#### **Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva

legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

#### **Otras reservas**

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.876 y 262.686 miles de euros respectivamente (43.877 y 262.775 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Las reservas especiales se componen de unas reservas indisponibles, por importe de 43.764 miles de euros, que se generaron el 15 de junio de 2000 por un traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produsa Este, S.A., actualmente Realía Business, S.A. y un importe de 112 miles de euros constituido con motivo de la entrada en vigor del euro en el ejercicio 2002 (mismo importe a 31 de diciembre de 2018).

Adicionalmente, existen "Resultados negativos de ejercicios anteriores" por importe negativo de 467.609 miles de euros (472.208 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

#### **Reserva en sociedades consolidadas**

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Realía Business, S.A. y ajustes de consolidación	17.327	24.865
Subgrupo Planigesa	145.812	139.286
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(14)	(14)
Realía Polska SP ZOO	(430)	(485)
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	13.638	12.786
Realía Contesti, S.R.L.	1.503	1.112
Ronda Norte Denia, S.L.	-	1
Servicios Índice, S.A.	-	1
Realía Patrimonio, S.L.U.	233.598	198.169
Valaise, S.L.U.	(4)	1
Retingle, S.L.	-	666
Guillena Golf, S.L.U.	(1)	-
<b>Total</b>	<b>411.429</b>	<b>376.388</b>

Se incluye en 2019 y 2018 dentro de las reservas en sociedades consolidadas el importe de 337.028 y 320.007 miles de euros, respectivamente, por la revalorización a valor razonable de inversiones inmobiliarias.

#### **Acciones propias**

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

El movimiento registrado durante los ejercicios 2019 y 2018 han sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles de Euros
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>610.000</b>	<b>675</b>
Adquisiciones	852.902	891
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>1.462.902</b>	<b>1.566</b>
Adquisiciones	1.971.339	1.711
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>3.434.241</b>	<b>3.277</b>

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2019 es de 0,95 €/acción y 2018 fue de 1,07 €/acción. El número de acciones en autocartera representa el 0,42% del total.

## 7. Intereses minoritarios

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

	Miles de euros
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>237.922</b>
Variaciones del perímetro (Nota 2.f)	(11.371)
Distribución de dividendos	(5.370)
Resultado del ejercicio 2018	14.797
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>235.978</b>
Variaciones del perímetro (Nota 2.f)	-
Distribución de dividendos	(8.153)
Resultado del ejercicio 2019	15.303
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>243.128</b>

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, los "Intereses minoritarios", por sociedad, son los siguientes:

	Miles de euros	
	2019	2018
Subgrupo Planigesa	241.034	233.831
Servicios Índice, S.A.	2.094	2.147
<b>Saldo final</b>	<b>243.128</b>	<b>235.978</b>

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

	Sociedad	Porcentaje de Participación	
		2019	2018
Nozar, S.A.	Servicios Índice, S.A.	39,92%	39,92%
Ecohabitata S.L.U.	Planigesa, S.A.	23,48%	23,48%

## 18. Provisiones

### Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>5.153</b>	<b>1.145</b>	<b>6.298</b>
Dotaciones	-	85	85
Aplicaciones/ reversiones	(1.557)	(198)	(1.755)
Traspasos	327	-	327
Variación de perímetro	(639)	-	(639)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>3.284</b>	<b>1.032</b>	<b>4.316</b>
Dotaciones	-	8.668	8.668
Aplicaciones/ reversiones	(1.124)	(266)	(1.390)
Traspasos	42	-	42
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>2.202</b>	<b>9.434</b>	<b>11.636</b>

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

Durante el ejercicio 2019 se han aplicado 1.124 miles de euros mientras que en el ejercicio 2018 se aplicaron 1.557 miles de euros en concepto de garantías.

Durante el ejercicio 2019 el Grupo ha dotado y ha revertido provisiones por importe de 8.668 y 266 miles de euros respectivamente (85 y 198 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2018); de estas adiciones 8.573 miles de euros corresponden, principalmente, a posibles reclamaciones derivadas de cambios en el planeamiento urbanístico actual o en su tramitación que reduzcan la edificabilidad en algunos ámbitos donde está posicionada la sociedad, en cuanto a las reversiones 47 miles de euros fueron aplicados a su finalidad y 219 miles de euros de "Excesos de provisiones" registrándolo en el epígrafe de "Variación de provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (63 miles de euros y 135 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2018) (Nota 23.j).

### Provisiones corrientes

A 31 de diciembre de 2019 las provisiones corrientes incluyen, fundamentalmente, provisiones por garantías al corto plazo por importe de 909 miles de euros. A 31 de diciembre de 2018 las provisiones corrientes ascendían a 3.259 miles de euros y, además de las garantías a corto plazo, incluía la provisión por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de la venta del edificio de "Los Cubos" en 2017 que había sido reclamado por el Grupo y que en 2019 se ha resuelto de manera satisfactoria por lo que se ha revertido la provisión registrada en 2018 por importe de 2.281 miles de euros (Ver nota 23.f).

Durante el ejercicio 2019 en provisiones por garantías por gastos postventa se ha procedido a traspasar un total de 42 miles de euros a provisiones por garantías no corrientes, se han revertido 53 miles de euros y se han dotado un total de 26 miles de euros.

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

## **19. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2019	2018
<b>No corrientes:</b>		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	567.269	596.748
(Gastos de formalización)	(7.758)	(10.201)
Derivados	6.900	3.466
Otros	30	-
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes</b>	<b>566.441</b>	<b>590.013</b>
<b>Corrientes:</b>		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	27.926	23.897
(Gastos de formalización)	(2.330)	(2.351)
Intereses	1.735	1.781
Derivados	2.553	2.613
Proveedores inmovilizado	4.021	701
Otros	810	1.310
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes</b>	<b>34.715</b>	<b>27.951</b>
<b>Total</b>	<b>601.156</b>	<b>617.964</b>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las deudas con entidades financieras clasificadas por las garantías prestadas tienen la siguiente composición:

Tipos de garantías	Miles de Euros			
	2019		2018	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Personal y otras garantías	68.000	49.104	46.000	40.049
Hipotecaria	-	-	18.247	18.247
Sindicado Patrimonio <sup>(1)</sup>	546.091	546.091	562.349	562.349
Gastos de formalización	(10.088)	(10.088)	(12.552)	(12.552)
Intereses de deudas corrientes	-	1.735	-	1.781
<b>Endeudamiento financiero bruto bancario</b>	<b>604.003</b>	<b>586.842</b>	<b>614.044</b>	<b>609.874</b>
Derivados	9.453	9.453	6.079	6.079
<b>Total endeudamiento financiero bruto bancario</b>	<b>613.456</b>	<b>596.295</b>	<b>620.123</b>	<b>615.953</b>

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

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle es el siguiente:

Préstamos y Créditos Corrientes y No Corrientes	Miles de Euros	
	2019	2018
Hipotecario	-	18.247
Sindicado Patrimonio	546.091	562.349
Préstamo y crédito bilateral	49.104	40.049
Gastos de formalización	(10.088)	(12.552)
Intereses	1.735	1.781
Derivados	9.453	6.079
<b>Total</b>	<b>596.295</b>	<b>615.953</b>

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
2019	-	25.678
2020	29.661	36.705
2021	37.438	38.785
2022	24.589	34.511
2023 y siguientes	505.242	486.747
Gastos de formalización	(10.088)	(12.552)
Derivados	9.453	6.079
	<b>596.295</b>	<b>615.953</b>

Al 31 de diciembre de 2019 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Préstamos y otras deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" en el estado de situación financiera adjunto y ascienden a 10.088 miles de euros (12.552 miles de euros en 2018).

#### Préstamos sindicados – Patrimonio en renta

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

El tipo de interés aplicable de la nueva financiación es el Euribor más un margen diferencial que variará en función del ratio "Loan to Value" (importe del préstamo respecto al valor de mercado bruto de los activos) en un rango entre 170 y 200 p.b. A 31 de diciembre de 2019 el préstamo sindicado asciende a 546.091 miles de euros (562.349 miles de euros a 2018), sin considerar los gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo por importe de 10.062 miles de euros y los intereses devengados por importe de 1.684 miles de euros.

Como garantías de la financiación sindicada, así como las obligaciones derivadas de los contratos de cobertura ligados al préstamo, se constituyeron garantías hipotecarias sobre inversiones inmobiliarias como establece la

Nota 10, y sobre determinados terrenos clasificados en el epígrafe de existencias, así como prenda de los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento, contratos de seguros, préstamos intragrupo suscritos y dividendos recibidos por Realía Patrimonio S.L.U. y prenda sobre acciones de Hermanos Revilla S.A., Planiges S.A. y As Cancelas Siglo XXI, S.L.

Durante la vigencia de la financiación, la Sociedad debe cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda (RCSD igual o superior a 1,10x) y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios ("Loan to Value" o LTV inferior al 60%). A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad cumple con los covenants establecidos en el contrato de crédito. Igualmente, la Sociedad deberá destinar anualmente a la amortización anticipada un importe equivalente al 50% del flujo de caja excedentario, tal como se define en el contrato de financiación.

Adicionalmente, la Sociedad firmó un contrato de permuta financiera de interés (IRS), con un floor del 0% por el 70% del saldo vivo del préstamo para reducir el riesgo de variación de tipos de interés y su impacto en los flujos de efectivo asociado a la financiación cubierta. El periodo de vigencia de dicho instrumento de cobertura es el mismo que el establecido para el préstamo sindicado, siendo el notional actual por importe de 383.521 miles de euros.

### **Préstamo bilateral de promoción**

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

### **Préstamos hipotecarios y bilaterales de patrimonio**

La sociedad Hermanos Revilla S.A. ha amortizado en su totalidad el préstamo hipotecario que a cierre de 2018 presentaba un saldo pendiente de amortización de 18.247 miles de euros. Asimismo, tiene a 31 de diciembre de 2019 concedidas pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 68.000 miles de euros (46.000 miles de euros a 2018), de los que se encuentran dispuestos en 49.104 miles de euros (40.049 miles de euros a cierre de ejercicio 2018). El vencimiento de los préstamos bilaterales se producirá durante los años 2020-2024 y el coste medio a 31 de diciembre de 2019 es del 1,37%.

### **Información sobre coberturas**

Realía Patrimonio, S.L.U. tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus flujos de efectivo futuros. El detalle de los instrumentos derivados contratados en el ejercicio 2019 así como su desglose de vencimiento de los valores notacionales se presenta a continuación:

Miles de euros	Valoración	Notacionales	Vencimientos notacionales				
			2020	2021	2022	2023	2024
I.R.S. + Floor	9.453	383.521	12.542	14.456	15.575	16.736	324.212

El notional de la permuta financiera se reduce de forma similar al principal del préstamo sindicado formalizado en el ejercicio 2017 e indicado anteriormente, por lo que su vencimiento final es el 2024.

La imputación prevista en la cuenta de pérdidas y ganancias en los próximos ejercicios del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo es de 2.553 miles de euros para el ejercicio 2020 y el resto, es decir 6.900 miles de euros, para años posteriores.

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

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

- De cobertura eficaz, siempre que la relación entre la evolución del instrumento de cobertura y el subyacente se encuentre dentro de la horquilla 80%-125%, en cuyo caso, la valoración del derivado se registra contra patrimonio neto.

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

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

En el ejercicio 2019, la Sociedad ha reconocido como resultado financiero positivo por la parte cuya cobertura no es eficaz un importe de 432 miles de euros, los cuales se presentan en la rúbrica de “Variación del valor razonable en instrumentos financieros” (nota 23.g).

El importe reconocido en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2019 es negativo por importe de 5.967 miles de euros netos de impuestos. Durante el ejercicio 2019 se traspasado a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe negativo de 2.698 miles de euros por efecto de la cobertura del tipo de interés, de los cuales se han liquidado 2.230 miles de euros del ejercicio 2019 y 478 miles de euros del ejercicio 2018. Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros.

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

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

Miles de Euros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros a Valor Razonable	-	9.453	-	-
Derivados de Cobertura	-	9.483	-	-

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

### **19.1 Cambios en pasivos provenientes de actividades de financiación**

En el siguiente cuadro se resumen la variación de los flujos de efectivos del endeudamiento financiero bruto bancario durante los ejercicios 2019 y 2018;

	31 de diciembre de 2018	Flujos de efectivo	Otros	31 de diciembre de 2019
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	586.547	6.223	(33.259)	559.511
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	23.327	(31.702)	35.706	27.331
Derivados a largo plazo	3.466	-	3.434	6.900
Derivados a corto plazo	2.613	-	(60)	2.553
<b>Total pasivos por actividades de financiación</b>	<b>615.953</b>	<b>(25.479)</b>	<b>5.821</b>	<b>596.295</b>

En el Estado de flujos de efectivo a 31 de diciembre de 2019 se refleja en el punto de “Cobros y pagos por instrumento de pasivo financieros” el importe -19 miles de euros correspondientes a pasivos financieros que no son con entidades bancarias.

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

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

## **19.2 Valores razonables de instrumentos financieros**

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

	Miles de euros			
	Valor contable		Valor razonable	
	2019	2018	2019	2018
• Activos financieros (Nota 14.2)				
Créditos no corrientes	-	939	-	939
Créditos corrientes	20.276	36.647	20.276	36.677
	20.276	37.586	20.276	37.616
• Pasivos financieros				
Deudas con entidades de crédito (Nota 19)	586.842	609.874	586.842	609.874
Deudas con terceros (Nota 19)	4.861	2.011	4.861	2.011
Derivados (Nota 19)	9.453	6.079	9.453	6.079
	601.156	617.964	601.156	617.964

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

## **20. Otros pasivos**

### **a) Otros pasivos no corrientes**

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Otros pasivos a pagar no corrientes	2.404	2.462
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	14.301	13.220
	<b>16.705</b>	<b>15.682</b>

### **b) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

El detalle de este epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	6.925	2.352
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	3.170	3.170
Proveedores – Resto	3.471	2.848
Anticipos de clientes promoción (Nota 4.h)	10.010	4.962
Otros anticipos de clientes	21	7
Acreedores	6.712	6.127
Hacienda pública acreedora (Nota 21)	3.846	3.672
Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	623	584
	<b>34.778</b>	<b>23.722</b>

Este epígrafe incluye principalmente los importes pendientes de pago por ejecuciones de obra y costes asociados, compras de suelos y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la

venta de los inmuebles (Anticipos de clientes promoción), así como los saldos pendientes de pago con la Administración Pública. En el ejercicio 2019 se ha producido un incremento significativo de los saldos de proveedores empresas del Grupo y asociadas y de los anticipos de clientes promoción como consecuencia de la puesta en marcha de nuevas promociones y del desarrollo de las comenzadas en el ejercicio anterior.

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

#### **c) Periodo medio de pago a proveedores**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	55	46
Ratio de operaciones pagadas	61	48
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	38
	<b>Miles de euros</b>	
Total pagos realizados	67.575	66.323
Total pagos pendientes	14.215	6.356

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

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

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

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

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

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

#### **d) Otros pasivos corrientes**

Dentro de este epígrafe se recogen principalmente rentas por facturaciones de arrendamientos anticipados, que se imputan a pérdidas y ganancias en función del devengo de las mismas.

## **21. Administraciones públicas y situación fiscal**

Desde el ejercicio 2007, el Grupo tributa en régimen de consolidación fiscal, siendo la Sociedad Dominante la matriz del Grupo Fiscal. El grupo de consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014,

de 27 de noviembre, está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital (véase Anexo I).

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

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

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

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Impuestos anticipados	-	-	32.289	36.066	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	64.383	67.093	-	-	-	-
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	-	-	14.372	16.031	-	-	-	-
H.P. por IVA/IGIC (Nota 14.1)	761	215	-	-	1.663	1.081	-	-
H.P. por devolución de impuestos	5.331	3.711	-	-	-	-	-	-
H.P. acreedora Impto. Sociedades	-	-	-	-	623	584	-	-
H.P. acreedora por IRPF	-	-	-	-	1.254	1.092	-	-
Organismos de Seguridad Social	3	3	-	-	96	92	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	833	1.407	-	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	173.470	164.856
	<b>6.095</b>	<b>3.929</b>	<b>115.044</b>	<b>119.190</b>	<b>4.469</b>	<b>4.256</b>	<b>173.470</b>	<b>164.856</b>

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

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

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2019 y 2018 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>122.151</b>	<b>155.200</b>
Derivados	752	-
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	(3.077)	-
Provisiones gastos	308	-
Provisiones de cartera	-	(13)
Ajustes consolidación	(7)	(988)
Libertad de amortización	-	(143)
Valores fusión	-	-
Gastos financieros no deducibles	(700)	-
Gastos amortización no deducibles	(237)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c) (1)	-	11.395
Otros	-	(595)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>119.190</b>	<b>164.856</b>
Derivados	953	-
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	(4.369)	-
Provisiones gastos	(504)	-
Provisiones de cartera	-	(14)
Ajustes consolidación	20	(982)
Libertad de amortización	-	(144)
Valores fusión	-	-
Gastos financieros no deducibles	(14)	-
Gastos amortización no deducibles	(237)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c) (1)	-	9.795
Otros	5	(41)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>115.044</b>	<b>173.470</b>

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, a cierre de los ejercicios 2019 y 2018 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Activos Diferidos		Pasivos Diferidos	
	2019	2018	2019	2018
Créditos por pérdidas a compensar	64.383	67.093	-	-
Créditos por deducc. pdtes. Aplicar Derivados	14.372	16.031	-	-
Provisiones de gastos	1.990	1.037	-	-
Eliminaciones intragrupo	3.620	4.124	-	-
Gastos financieros no deducibles	323	303	-	-
Gastos amortización no deducibles	29.043	29.057	-	-
Otros	1.194	1.431	-	-
	119	114	-	-
Cartera de valores	-	-	14	28
Plusvalías	-	-	5.604	5.604
Ajustes de consolidación	-	-	939	1.921
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	-	160.706	150.911
Libertad de amortización	-	-	5.022	5.166
Otros	-	-	1.185	1.226
<b>Total</b>	<b>115.044</b>	<b>119.190</b>	<b>173.470</b>	<b>164.856</b>

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

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			<b>80.502</b>
<b>Diferencias permanentes y temporarias no activadas:</b>			<b>370</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>			(7.454)
Recargos y sanciones	2		
Ajustes de consolidación:			
<i>Resultado de sociedades consolidadas método participación</i>		(2.554)	
<i>Otros ajustes de consolidación</i>		(4.452)	
Ajustes financieros por quitas			
Otros ajustes e intereses participativos		(450)	
<b>Diferencias temporarias no activadas:</b>			7.824
Provisión para gastos y responsabilidades	8.569		
Provisión deterioro existencias e inmovilizado	903		
Amortizaciones no deducibles		(1)	
Cartera de valores	4.452	(6.099)	
<b>Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:</b>			<b>(41.377)</b>
Gastos financieros no deducibles		(56)	
Provisiones de gastos		(2.281)	
Provisión de existencias e inmovilizado	265		
Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)		(39.179)	
Otros		(126)	
<b>Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:</b>			<b>(10.851)</b>
Libertad de amortización	739		
Amortizaciones no deducibles		(953)	
Cartera de valores	55		
Otros ajustes de consolidación		(55)	
Compensación de bases activadas		(10.637)	
Compensación de bases imponible negativas de ejercicios anteriores no activadas		(61)	(61)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>28.583</b>

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			<b>72.531</b>
<b>Diferencias permanentes y temporarias no activadas</b>			<b>(2.292)</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>			(7.027)
Recargos y sanciones			
Ajustes de consolidación:			
<i>Resultado de sociedades consolidadas método participación</i>		(2.555)	
<i>Otros ajustes de consolidación</i>		(4.495)	
Ajustes financieros por quitas			
Otros ajustes e intereses participativos	23		
<b>Diferencias temporarias no activadas:</b>			4.735
Provisión deterioro existencias e inmovilizado	241		
Amortizaciones no deducibles		(1)	
Cartera de valores	4.495		
<b>Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:</b>			<b>(1.026)</b>
Gastos financieros no deducibles		(2.528)	
Provisiones de gastos		(9)	
Provisión de existencias e inmovilizado	1.511		
<b>Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:</b>			<b>(47.120)</b>
Libertad de amortización	739		
Amortizaciones no deducibles		(953)	
Cartera de valores	55		
Provisión de existencias e inmovilizado		(252)	
Ingresos por quitas diferidas	2.216		
Otros		(55)	
Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)		(38.959)	
Compensación de bases activadas		(9.911)	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas		(548)	
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>21.545</b>

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

- En el epígrafe de “ajustes de consolidación”, se recogen los siguientes ajustes:
  - Ajuste negativo de 2.554 miles de euros por eliminación del resultado de las sociedades consolidadas por el método de participación (positivo de 2.555 miles de euros en el ejercicio 2018).
  - Ajuste negativo de 4.452 miles de euros correspondiente a la reversión en el consolidado del ajuste por cartera de valores efectuado a nivel individual (4.495 miles de euros en el ejercicio 2018).

Las principales diferencias temporarias activadas y no activadas de los ejercicios 2019 y 2018 se producen por:

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

En este sentido, los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio. A estos efectos, la norma entiende por “gastos financieros netos” el exceso de gastos financieros respecto de los ingresos derivados de la cesión a terceros de capitales propios devengados en el período impositivo. En todo caso, serán deducibles, sin límite alguno, gastos financieros netos del período impositivo por importe de hasta 1 millón de euros. En el ejercicio 2019 se ha registrado un ajuste negativo de 56 miles de euros, (2.528 miles de euros en el ejercicio 2018).

- En aplicación de la modificación de la Disposición Transitoria Decimosexta de la Ley del Impuesto, introducida por el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre que dispone que la reversión de la pérdida por deterioro de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en periodos impositivos previos a 2013 y que a partir de esa fecha no los son, deberá realizarse por un importe mínimo anual, de forma lineal durante cinco años, se ha efectuado un ajuste positivo al resultado contable de 4.452 miles de euros como diferencia permanente (4.495 miles de euros a 31 de diciembre 2018) y 55 miles de euros como reversión de una diferencia temporal de pasivo registrada en ejercicio anteriores (55 miles de euros en 2018), quedando pendiente de integrar en el próximo ejercicio un importe de 4.016 miles de euros (8.524 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).
- Ajuste negativo en el ejercicio 2019 de 6.099 miles de euros por las pérdidas obtenidas con motivo de la liquidación de la sociedad participada Realia Polska, (ver nota 9.1). Dicho ajuste se ha efectuado en aplicación del art. 17.8 de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, que establece que se deberá integrar en la base imponible la diferencia entre el valor de mercado de los elementos recibidos y el valor fiscal de la participación anulada y del art 21.8 que establece que serán fiscalmente deducibles las rentas negativas generadas en caso de extinción de la entidad participada, salvo que la misma sea consecuencia de una operación de reestructuración, minorándose estas rentas negativas en el importe de los dividendos recibidos en los diez años anteriores a la fecha de extinción, siempre que dichos dividendos se hayan beneficiado de un régimen de exención.
- Ajuste positivo en el ejercicio 2018 por importe de 2.216 miles de euros por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 11.13 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se introdujo que el ingreso correspondiente al registro contable de quitas y esperas consecuencia de la aplicación de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, se imputará en la base imponible del deudor a medida que proceda registrar con posterioridad gastos financieros derivados de la misma deuda y hasta el límite del citado ingreso.

Este importe fue tenido en cuenta en la determinación del cálculo del importe de la compensación de bases imponibles negativas de periodos anteriores, en aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 26, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre donde se estipula que la limitación a la compensación de bases imponibles negativas no resultará de aplicación en el importe de las rentas correspondientes a quitas o esperas consecuencia de un acuerdo con los acreedores del contribuyente.

- Ajuste negativo por importe de 39.179 miles de euros correspondientes a la revalorización a valor razonable y eliminación de amortizaciones de sus inversiones inmobiliarias (38.959 miles de euros en el ejercicio 2018).

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

El gasto por Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2019 asciende a 20.322 miles de euros de gasto (17.575 miles de euros en el ejercicio 2018) tal como se ha recogido en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas. A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Base contable del impuesto	80.502	72.531
Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	(2.554)	(2.555)
Otros ajustes de consolidación	(4.452)	(4.495)
Resto diferencias permanentes	(448)	23
Bases imponibles no activadas (*)	-	625
Diferencias temporales no activadas	8.336	4.187
<b>Resultado contable ajustado</b>	<b>81.384</b>	<b>70.316</b>
Cuota	20.346	17.579
Deducciones	(13)	(12)
Impuesto sobre Sociedades devengado	20.333	17.567
Ajustes a la imposición	-11	8
<b>Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>20.322</b>	<b>17.575</b>
Créditos por pérdidas a compensar y deducciones pendientes	(3.059)	(2.725)
Activos y pasivos diferidos derivados del impuesto del ejercicio	(10.367)	(9.555)
Ajustes al Impuesto de Sociedades	11	(8)
Hª Pª Deudora por devolución de impuesto	3.653	1.353
Aplicación de retenciones y pagos a cuenta	(9.929)	(6.048)
Hª Pª Acreedora por impuestos	(631)	(592)

(\*) En el ejercicio 2018, el Grupo procedió a registrar créditos fiscales con el límite del importe recuperable en base a la mejor estimación de los Administradores (Nota 4-ñ) de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2019 el importe de créditos fiscales por Bases imponibles negativas activados, ascendía a 64.383 (67.093 miles de euros en 2018). Los administradores estiman que los mismos podrán ser recuperados en el futuro por la evolución esperada del negocio, tanto en el área de promociones como patrimonial, así como por las altas plusvalías latentes que tienen las inversiones inmobiliarias del Grupo por las que tiene recogido un impuesto diferido de pasivo de 160.706 miles de euros en el ejercicio 2019 (150.911 miles de euros en el ejercicio 2018).

El detalle de los Ajustes a la imposición es:

Concepto	Miles de euros	
	2019	2018
Por liquidación I. Sociedades ejercicios anteriores	11	(8)
Total ajustes a la imposición	11	(8)

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Impuesto corriente	(7.276)	(5.530)
Impuesto diferido	(13.046)	(12.045)
<b>Total gasto por impuesto</b>	<b>(20.322)</b>	<b>(17.575)</b>

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2019	2018
1998	61	61
1999	393	393
2000	177	177
2001	830	830
2002	185	185
2003	547	547
2004	-	-
2005	584	585
2006	500	500
2007	527	527
2008	164	164
2009	1.588	8.806
2010	60.670	64.514
2011	65.126	67.064
2012	248.211	249.164
2013	32.638	32.638
2014	33.522	33.642
2015	1.508	1.527
2016	5.996	6.054
2017	591	596
2018	133	167
	<b>453.951</b>	<b>468.141</b>

Como información adicional señalar, que las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades que forman el Grupo Fiscal tras la liquidación del impuesto en julio de 2018 ascienden a 430.0555 y 445.895 miles de euros en 2019 y 2018 respectivamente.

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los administradores estiman posible su recuperación (ver Nota 4.o), siendo el importe de las bases imponibles no activadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2019 de 196.421 miles de euros; (a 31 de diciembre de 2018 de 199.772 miles de euros).

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

Año origen	Miles de Euros			
	Deducciones Pendientes de Aplicar			
	2019	2018	Activada 2019	Activada 2018
2008	460	737	460	737
2009	5.231	6.011	5.222	5.561
2010	69	325	69	325
2011	4.121	5.675	3.974	5.675
2012	1.967	1.987	1.987	1.987
2013	1.278	1.278	1.217	1.217
2014	1.262	1.262	1.262	309
2015	181	220	181	220
	<b>14.589</b>	<b>17.495</b>	<b>14.372</b>	<b>16.031</b>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Con fecha 10 de diciembre de 2018, la Sociedad como dominante del grupo fiscal número 135/07 recibió notificación de inicio de actuaciones de comprobación e inspección de los ejercicios 2014 y 2015 para el Impuesto sobre Sociedades consolidado y del periodo comprendido entre noviembre de 2014 y diciembre de 2015 para el Impuesto sobre el Valor Añadido. Estas actuaciones tienen carácter general incluida la comprobación de la totalidad de las bases o cuotas pendientes de compensar o de las deducciones pendientes de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 66. Bis 2 de la Ley General Tributaria. Para el resto de impuestos Estatales, al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2015 a 2019, y para el Impuesto sobre Sociedades y el Impuesto sobre el Valor Añadido, los ejercicios 2016 a 2019. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a estos estados financieros consolidados.

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

## 22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	2.119	2.185
Entregas a cuenta realizadas por clientes en promociones	8.721	1.919
	<b>10.840</b>	<b>4.104</b>

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

## 23. Ingresos y gastos

### a) Importe neto de la cifra de negocios

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

#### Ejercicio 2019

	Miles de Euros				
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Servicios	Total	%
Madrid	-119	47.172	2.336	49.389	64,90%
Cataluña	1.855	6.191	-	8.046	10,57%
Andalucía	5.114	868	503	6.485	8,52%
Castilla la Mancha	-	3.817	-	3.817	5,02%
Resto de comunidades	-	3.081	-	3.081	4,05%
Valencia	2.500	-	-	2.500	3,28%
Castilla y León	1.698	69	-	1.767	2,32%
Murcia	-	1.019	-	1.019	1,34%
<b>TOTAL</b>	<b>11.048</b>	<b>62.217</b>	<b>2.839</b>	<b>76.104</b>	<b>100,00%</b>

#### Ejercicio 2018

	Miles de Euros				
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Servicios	Total	%
Madrid	494	46.189	2.040	48.723	63,90%
Cataluña	1.062	5.754	34	6.850	8,98%
Valencia	3.627	-	-	3.627	4,76%
Andalucía	2.834	896	485	4.215	5,53%
Castilla y León	2.746	69	-	2.815	3,69%
Castilla La Mancha	-	3.789	-	3.789	4,97%
Murcia	-	1.014	-	1.014	1,33%
Resto de comunidades	-	3.051	-	3.051	4,00%
Exterior	2.165	-	-	2.165	2,84%
<b>TOTAL</b>	<b>12.928</b>	<b>60.762</b>	<b>2.559</b>	<b>76.249</b>	<b>100,00%</b>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos por IPC del ejercicio 2015 y sucesivos, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Menos de un año	63.963	57.905
Entre dos y cinco años	129.984	124.922
Más de cinco años	78.173	84.679
	<b>272.120</b>	<b>267.506</b>

**b) Otros ingresos de explotación**

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Gastos repercutidos por arrendamientos	17.444	17.038
Otros	1.277	597
Trabajos realizados por la empresa para su activo	84	-
<b>Total otros ingresos</b>	<b>18.805</b>	<b>17.635</b>

**c) Aprovisionamientos y otros gastos externos**

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2018 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Compras de terrenos y solares	(866)	(28.508)
Variación de existencias	(20.695)	6.782
Obras y servicios realizados por terceros	(17.255)	(2.427)
<b>Total aprovisionamientos</b>	<b>(38.816)</b>	<b>(24.153)</b>

Durante el ejercicio 2018, la principal adición corresponde a la adquisición de un terreno en Alcalá de Henares (Madrid) por importe de 27.524 miles de euros tras subasta pública, en 2019 las compras de terrenos y solares recogen principalmente los gastos de urbanización. Las obras y servicios realizados por terceros recogen las inversiones realizadas en el desarrollo de nuevas promociones.

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

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2019 y 2018 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Arrendamientos y cánones	123	92
Reparaciones y conservación	8.047	7.710
Servicios profesionales independientes	368	327
Seguros	218	307
Servicios bancarios y similares	73	30
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	826	647
Suministros	3.109	3.178
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	8.825	9.535
Otros tributos	7.482	6.524
Otros gastos de gestión corriente	2	174
<b>Total otros gastos externos</b>	<b>29.073</b>	<b>28.524</b>

**d) Gastos de personal y plantilla media**

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	5.210	5.411
Cargas sociales	953	892
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	179	200
Otros gastos sociales	136	138
<b>Total gastos de personal</b>	<b>6.478</b>	<b>6.641</b>

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

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2019 y 2018 ha sido de 90 y 90 personas respectivamente. La distribución por categorías de los ejercicios 2019 y 2018, es la siguiente:

	Número Medio de Empleados				
	2019				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	34	22	12	34	-
Técnicos y titulados grado medio	8	8	-	8	-
Administrativos y asimilados	15	5	10	15	-
Resto personal asalariado	33	33	-	33	-
	<b>90</b>	<b>68</b>	<b>22</b>	<b>90</b>	<b>-</b>

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

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a 90 y 91 respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018, el Grupo no mantiene en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual al 33%.

**e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación**

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
<b>Entidades asociadas:</b>		
Ronda Norte Denia, S.L.	1	18
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	2.562	2.534
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(8)	(5)
<b>Total (Nota 11)</b>	<b>2.555</b>	<b>2.547</b>

**f) Variación de valor de inversiones inmobiliarias**

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Variación de valor por tasaciones expertos independientes (Nota 10)	28.491	28.930
Otros (Notas 10 y 18)	2.281	-
<b>Resultado Variación de Valor Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>30.772</b>	<b>28.930</b>

**g) Ingresos y gastos financieros**

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses de activos financieros	171	228
Otros ingresos financieros	1.017	7.101
	<b>1.188</b>	<b>7.329</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de préstamos	(12.893)	(14.861)
Gastos financ. instrumentos cobertura flujos efectivo	(2.698)	(2.764)
Otros	(42)	(55)
	<b>(15.633)</b>	<b>(17.680)</b>
Variación del valor razonable en instrum. Financieros (Nota 19)	432	519
Diferencias de cambio	428	2
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 23.i)	110	26
Gastos financieros capitalizados	-	17
<b>Resultado financiero</b>	<b>(13.475)</b>	<b>(9.787)</b>

**h) Aportación al resultado consolidado**

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

Sociedad	Miles de Euros					
	2019			2018		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
<b>Integración global:</b>						
Realia Business, S.A.	5.011	-	5.011	(2.644)	-	(2.644)
Valaise	218	-	218	(2)	-	(2)
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda.	(19)	-	(19)	-	-	-
Servicios Índice, S.A.	(54)	(53)	(107)	(68)	(66)	(134)
Subgrupo Planigesa	14.625	15.356	29.981	14.154	14.874	29.028
Retingle, S.L.	-	-	-	(11)	(11)	(22)
Realia Polska Inwestycje, ZOO	396	-	396	(28)	-	(28)
Realia Patrimonio, S.L.U.	22.501	-	22.501	26.118	-	26.118
Realia Contesti	61	-	61	547	-	547
Guillena Golf	(416)	-	(416)	(455)	-	(455)
<b>Método de la participación:</b>						
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	2.562	-	2.562	2.535	-	2.535
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(8)	-	(8)	(6)	-	(6)
Ronda Norte Denia, S.L.	-	-	-	19	-	19
	<b>44.877</b>	<b>15.303</b>	<b>60.180</b>	<b>40.159</b>	<b>14.797</b>	<b>54.956</b>

**i) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros**

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro (Nota 2.f)	110	26
	<b>110</b>	<b>26</b>

**j) Variación de provisiones de tráfico**

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 13)	6.338	3.183
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 13)	12.332	718
Exceso de provisiones (Nota 18)	-	135
Provisiones netas de tráfico	(7.149)	1.881
	<b>11.521</b>	<b>5.917</b>

**24. Saldos y transacciones con empresas vinculadas**

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2019:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U.	-	-	-	-	3	3	-	414	414
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	38	11	49
Jezzine	-	27	27	-	82	82	-	-	-
FCyC, S.L.	-	738	738	-	343	343	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	370	370
Studio Residence	-	-	-	-	23	23	-	-	-
Inmob. Rúst. Y Urbana	11.907	4.871	16.778	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	39.568	11.553	51.121	-	-	-	-	-	-
Soimob	-	15	15	-	561	561	-	-	-
FCC, S.A.	-	-	-	-	-	-	25	24	49
FCC Construcción	-	-	-	-	738	738	-	6.031	-
FCC Ambito	-	-	-	-	-	-	-	75	75
	<b>51.475</b>	<b>17.204</b>	<b>68.679</b>		<b>1.750</b>	<b>1.750</b>	<b>63</b>	<b>6.925</b>	<b>957</b>

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

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

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U.	-	-	-	-	195	195	-	511	511
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	34	-	34
FCyC, S.L.	-	768	768	-	-	-	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	737	737
Studio Residence	-	-	-	-	23	23	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	154	127	281	-	-	-	-	-	-
Inmob. Rúst. Y Urbana	11.915	4.866	16.781	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	38.521	13.052	51.573	-	-	-	-	-	-
Soimob	-	174	174	-	561	561	-	-	-
FCC, S.A.	-	-	-	-	-	-	25	34	59
FCC Construcción	-	-	-	-	-	-	-	1.041	1.041
FCC Ambito	-	-	-	-	-	-	-	29	29
	<b>50.590</b>	<b>18.987</b>	<b>69.577</b>		<b>779</b>	<b>779</b>	<b>59</b>	<b>2.352</b>	<b>2.411</b>

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

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

	Miles de Euros	
	Empresas Asociadas	
	2019	2018
Ingresos por arrendamiento	1.992	1.978
Servicios prestados	2.242	2.040
Otros Ingresos	123	102
Obras y Servicios	(12.465)	(1.179)
Servicios recibidos	(2.613)	(2.842)
Ingresos financieros	164	178

Durante el ejercicio 2019 y 2018, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

## **25. Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.**

Al cierre del ejercicio 2019 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 y con la adquisición de bienes a empresas del Grupo FCC.

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2019 y 2018 por el número medio de los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realia Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

### **Ejercicio 2019**

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Sueldos	Otras Retribuciones	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Consejo de Administración	6	-	355	343	-	-	-
Alta dirección	3	906	-	-	39	4	3
	<b>9</b>	<b>906</b>	<b>355</b>	<b>343</b>	<b>39</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

### **Ejercicio 2018**

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

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

La Sociedad Dominante tiene contratado a 31 de diciembre de 2019 una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados por la que pagó una prima de 8 miles de euros (8 miles de euros en 2018).

## **27. Retribución a los auditores**

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de estados financieros consolidados del Grupo, Ernst & Young, S.L., así como los honorarios por los servicios facturados por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

### **Ejercicio 2019**

	Servicios Prestados por el Auditor y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	106
Otros servicios de verificación	5
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>111</b>

### **Ejercicio 2018**

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

## **28. Información sobre medioambiente**

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

Durante el ejercicio 2019 el Grupo ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 199 miles de euros (117 miles de euros en el ejercicio 2018).

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

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

## **29. Gestión de riesgos**

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

### **Gestión de capital**

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

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

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

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

Los principales riesgos a reseñar son:

### **Riesgos financieros**

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

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

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

### **Riesgo de crédito**

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8.188 miles de euros (8.188 a 31 de diciembre de 2018), de los que la compañía ha deteriorado la totalidad por el correspondiente riesgo. 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.

### **Riesgo de tipo de interés**

La Sociedad del Grupo Realia, Realia Patrimonio S.L.U. tiene al 31 de diciembre 2019 coberturas para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Dichos contratos se han formalizado con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio S.L.U. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2019 ascendía 383.521 miles de euros (a 2018 ascendía a 393.844 miles de euros) y el plazo es de 6 años (vencimiento el 27 de abril de 2024). El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del Euribor al 0%.

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

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

Durante el ejercicio 2019, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 432 miles de euros y negativa en el patrimonio neto de 2.858 miles de euros.

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, detallando el riesgo cubierto en Realia Patrimonio a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	2019	%	2018	%
Deuda a tipo de interés fijo	383.521	70%	393.844	70%
Deuda a tipo de interés variable	162.570	30%	168.505	30%
<b>Total Deuda Financiera (*)</b>	<b>546.091</b>	<b>100%</b>	<b>562.349</b>	<b>100%</b>

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

Como puede observarse el riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de la contratación de instrumentos derivados que actúan como cobertura de las financiaciones, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler. El efecto de estos instrumentos hace que una subida de un punto en el Euribor, tipo genérico de referencia de las financiaciones, se vea amortiguada en un 70% por el efecto de los mismos.

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

Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)	Millones €	
	2019	
	+1%	-0,25%
Gasto financiero al coste medio	(1,0)	-
Variación en cobertura		
Impacto en Resultado:	1,5	-
Impacto en Patrimonio	9,5	(0,8)

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

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

### Riesgo de liquidez

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

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

Asimismo, al cierre de 2019 el Grupo presenta fondo de maniobra positivo por importe de 387.978 miles de euros, que supone una disminución del 4% respecto al cierre de 2018.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 138 millones de euros que frente a unas previsiones de pagos de 92 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 46 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 76 millones de euros, irá destinada a la amortización de deuda y realizar nuevas inversiones por 71 Mill. de euros, donde se incluyen el desarrollo de nuevas promociones en venta y alquiler.

### Riesgo de tipo de cambio

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

## Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2019 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos más la valoración de los derivados del Grupo Realía Business ascendía a 520.400 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2019	Diciembre 2018
<b>Entidades de crédito</b>		
Préstamos hipotecarios	546.091	580.596
Sindicado	546.091	562.349
Otros	-	18.247
Préstamos bilaterales	49.104	40.049
Gastos de formalización	(10.088)	(12.552)
Intereses	1.735	1.781
<b>Derivados</b>	<b>9.453</b>	<b>6.079</b>
<b>Endeudamiento financiero bruto</b>	<b>596.295</b>	<b>615.953</b>
Tesorería y equivalentes	75.895	87.498
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>520.400</b>	<b>528.455</b>

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

	Consolidado
<b>Ratios endeudamiento</b>	
Endeudamiento financiero neto / GAV Activos (LTV)	26,3%
<b>Ratio Cobertura</b>	
EBITDA/Gasto financiero	3,17

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2019 es positivo por importe de 387.978 miles de euros (en 2018 fue positivo por importe de 403.805 miles de euros).

## Riesgo de concentración

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

- Fuentes de financiación: El Grupo Realía Business obtiene financiación de 8 Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de un préstamo sindicado.
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realía Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realía Business, préstamos, créditos y operaciones sindicadas, entre otros.
- Divisa: El Grupo Realía Business gestiona cuentas de resultados en distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

### ***Riesgos de mercado***

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

A pesar de lo expuesto, la demanda sigue consistente en determinadas zonas de ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Palma Mallorca... donde la oferta de producto es reducida y la demanda es consistente, pero selectiva en cuanto al producto y al precio. Ante esta situación, Realia tiene previsto el lanzamiento de nuevas promociones en estas ciudades y en alguna otra que también ofrece una interesante demanda de producto residencial.

No obstante, a pesar de la 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 de capex en el segmento patrimonial ha sido importante, especialmente en Hnos. Revilla y Realia Patrimonio.

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

Por todo ello, el Grupo Realia Business estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada; debe optimizar la gestión de sus activos para un incremento de los márgenes operativos y la creación de valor de los activos. En el área de promociones, deberá optimizar el valor de los activos actuales, a través del incremento de precios del producto terminado, la gestión de los suelos que tiene en cartera y el desarrollo de las promociones de aquellas ubicaciones donde la demanda sea consistente; y por último en el desarrollo de promociones destinadas al alquiler residencial en aquellas zonas donde la demanda es consistente y las rentabilidades sean atractivas.

### ***Riesgos operativos***

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

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

### ***Riesgos en materias de índole legal y fiscal***

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Riesgos económicos***

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

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

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

Como todos los años, en el ejercicio 2019 la sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la Ley, de la que, una vez más, se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

### ***Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal***

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

En el ejercicio 2019 la sociedad se sometió a la auditoría bienal por experto independiente que establece la Norma, sin incidencias a reseñar.

### ***Riesgos en materia de protección de los consumidores y usuarios***

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

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

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

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

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

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

A lo largo de 2019 Realía ha iniciado todos los trabajos necesarios para implantar un modelo de *compliance* penal, que se espera tener finalizado y operativo en el ejercicio 2020.

El Sistema PRINEX es una solución global de negocio que une la característica de un software de gestión empresarial universal con las ventajas de un ERP diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario. Su utilidad a la hora de asegurar un comportamiento ético es que permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y esta forma evita realizar negocios con ellos.

## **30. Hechos posteriores**

Desde el cierre del ejercicio 2019 y hasta la fecha de la formulación de estos estados financieros consolidados, no se han producido hechos posteriores relevantes que afecten a los presentes estados financieros.

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

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

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

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

Estas inversiones financieras representan en torno al 18,8 % del total del activo del balance de la sociedad Realia Business S.A.

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

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

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

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

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

La Sociedad matriz Realia Business S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo de Madrid y que entre sus accionistas más significativos se encuentra el Grupo FCC y la sociedad mexicana Inversora Carso, S.A. de capital variable con unas participaciones declaradas en CNMV del 36,92 % y del 33,85% respectivamente. Inversora Carso S.A. de capital variable participa en el Grupo FCC, teniendo un control, directo e indirecto, de la sociedad según las participaciones declaradas del 56,41%.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

**PRESIDENCIA NO EJECUTIVA:** Presidiendo el Consejo de Administración.

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

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

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

## **2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:**

Durante el ejercicio 2019 se han producido las siguientes alteraciones dentro del perímetro de consolidación:

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

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

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

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

## **3. PERIODO MEDIO DE PAGO PROVEEDORES**

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

	<b>2019</b>
	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	55
Ratio de operaciones pagadas	61
Ratio de operaciones pendientes de pago	30
	<b>Miles de euros</b>
Total pagos realizados	67.575
Total pagos pendientes	14.215

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 2019 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio y con fecha de pago a proveedores los días 15 o posterior hábil de cada mes.

#### **4. MAGNITUDES PRINCIPALES DE 2019**

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2019 de 97 millones de euros, un 3,4% mayor al registrado en el mismo periodo de 2018; con un incremento en el área patrimonial del 5,6% (82,4 M. en 2019 frente a 78,04 M. en 2018) y una caída en el área de promociones del 10,9% (12,3 M. en 2019 frente a 13,8 M.€ en 2019), esta disminución de la actividad de promociones se justifica por la progresiva reducción del stock del producto residencial terminado y que su precio medio es inferior al producto entregado en ejercicios precedentes. Es de destacar que en el ejercicio 2019 no se ha producido entrega en las nuevas promociones que se encuentra en curso.
- El EBITDA del Grupo Realia (ver APMS punto 5) se ha situado en 49,5 millones de euros que supone una mejora del 9,4% respecto a 2018. Este incremento del Ebitda se basa en la mejora de los ingresos de área de patrimonio y una reducción de costes operativos y de estructura.
- El beneficio antes de impuestos en 2019 alcanza 80,5 M.€ frente a 72,5 millones € del ejercicio 2018, lo que supone un incremento del 11%.

El beneficio después de impuestos en 2019 es de 60,2 M.€ frente a los 55 M.€ de 2018 (incremento del 9,5%).

El beneficio neto atribuido a la sociedad dominante se sitúa en 44,9 M.€, frente a los 40,2 millones de euros de 2018, que supone una incremento 11,7%.

Estos incrementos en los resultados se justifican principalmente por las mejoras de las provisiones operativas, por la mayor revalorización de las inversiones inmobiliarias y a la evolución negativa del resultado financiero. La cuantificación de estos efectos son:

- Por la valoración realizada por expertos independientes de los activos patrimoniales se ha reflejado un impacto positivo en el beneficio neto atribuible a dominante de 17,4 millones de euros en 2019 y 15,1 millones de euros en 2018.
- Por la variación de provisiones, principalmente de existencias y de tráfico, que en 2019 han tenido un impacto en el beneficio neto atribuido a dominante de 8,6 millones de euros mientras que en 2018 el impacto ascendió a 4,3 millones de euros.
- Por resultados financieros, se ha producido una mejora en 2019 de 2,1 M.€ en cuanto a los costes financieros ordinarios, sin embargo se ha producido un deterioro de 4,9 M.€ en la partida de Otros resultados financieros motivado por la contabilización en 2018 del ingreso de intereses de demora de un litigio fallado a favor de Realia Patrimonio S.L.U.

#### **ENDEUDAMIENTO**

Tras la cancelación, realizada en 2018, del préstamo que tenía la Matriz Realia Business, toda la deuda está asociada a la actividad de patrimonio:

- Al cierre del 2019 el Grupo Realia ha reducido su endeudamiento financiero bancario bruto en 19,6 millones de euros, hasta 596,3 millones, un 3,2% menos que en el cierre del ejercicio precedente.
- Al cierre de 2019, el Grupo Realia tiene un endeudamiento financiero bancario neto (ver APMS punto 5) de 520,4 millones de euros (incluyendo la valoración de los derivados por 9,5 millones de euros), un 1,5% inferior que al cierre de 2018 que fue de 528,5 millones de euros (incluyendo la valoración de los derivados por 6,1 millones de euros), con un *loan to value* (LTV) (ver APMS punto 5) del 26,3%.
- El grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al cierre de 2019 ascendía a 383,5 millones de euros y vencimiento el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. Al cierre de 2019, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto desde su contratación un impacto negativo en pérdidas y ganancias de 1,5 millones de euros (0,43 millones de euros positivos en 2019) y negativo en el patrimonio neto de 6,0 millones de euros (2,9 millones negativos en 2019).

- El resultado financiero neto al cierre de 2019 se sitúa en -13,5 millones de euros, frente a los -9,8 millones de euros del cierre 2018, Este incremento de costes se ha producido por una mejora en 2019 de 2,8 M.€ en cuanto a los costes financieros ordinarios, sin embargo se ha producido un deterioro de 6,5 M.€ en la partida de Otros resultados financieros motivado por la contabilización en 2018 del ingreso de intereses de demora de un litigio fallado a favor de Realía Patrimonio S.L.U.
- El interés medio ponderado de la deuda bruta al cierre de 2019, sin considerar el coste de las coberturas de tipos, se sitúa en el 1,68%, frente al 1,70% de la misma fecha de 2018. El coste medio en Diciembre 2019, considerando el coste de las coberturas asciende a 2,12%.

## VALORACIÓN DE ACTIVOS

- Es de destacar que según acuerdo del Consejo de Administración y posterior publicación de hecho relevante el 21 de marzo de 2019, se procedió a cambiar de metodología de valoración en los activos destinados a promoción inmobiliaria (suelos y promociones), pasando de utilizar la metodología ECO a la de RICS. Este cambio no ha supuesto un impacto significativo de valor en los distintos elementos valorados.
- Al cierre de 2019, los activos inmobiliarios y existencias, incluidos los de las sociedades consolidadas por el método de la participación, tienen un valor de mercado de 1.934,8 millones de euros, un 4,9% de incremento respecto al mismo periodo de 2018. Esta evolución positiva es debido fundamentalmente a la evolución del mercado inmobiliario, pues los activos en renta son los mismos en 2019 que en 2018, a las inversiones realizadas en el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias (17,7 M .€) y a la incorporación por compra de 2 suelos en Tres Cantos (Madrid) y una promoción en el mismo término municipal (pendiente de licencia de primera ocupación); todos ellos destinados a promover viviendas en alquiler con protección pública, valorados en 2019 por un importe de 25,5 M. €.
- El valor de liquidación neto (NNAV) (ver APMS punto 5), a Diciembre de 2019, es de 1.064 millones de euros frente a 1.022 millones a la misma fecha de 2018. En términos unitarios se sitúa en 1,30 euros por acción, un 4% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,25 euros por acción.
- El 79,6% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.540,8 millones de euros) y el 20,4% (394,1 millones de euros) al negocio residencial.

## NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por alquileres en 2019, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 62,2 millones, con un incremento del 2,4% respecto a 2018, que dado el alto nivel de ocupación de los activos, se debe principalmente a actualizaciones de rentas de los inquilinos
- La ocupación global de los inmuebles en renta se sitúa en el 93,6% al final 2019, frente al 91,8% del mismo periodo de 2018. Esta subida de ocupación es como consecuencia de la re-comercialización realizada de la desocupación producida a finales de 2018 y la mejora de ocupación realizada en el edificio Torre Realía/The Icon. El segmento de oficinas alcanza una ocupación del 93,82%, mientras que en los Centros Comerciales llega al 91,19%.
- En 2019 no se ha producido ninguna nueva inversión en activos patrimoniales en renta. La superficie bruta alquilable del grupo Realía asciende a 406.782 m2. La valoración al cierre de 2019 de los activos patrimoniales, incluyendo 127.291 m2 edificables de suelo pendiente de desarrollo alcanzó la cifra de 1.515,3 millones de euros y que respecto la misma fecha de 2018 ha supuesto un incremento del 2,4%.
- Se ha trabajado en actualizar nuestros edificios, modernizando sus prestaciones (Eficiencia energética, zonas de Hospitality, servicios comunes, instalaciones, gimnasios...), así como la adecuación de espacios alquilables para las nuevas modalidades de demanda (co-working, Flexible space....) todo ello con el objetivo de estar en la vanguardia de las demandas más actualizadas de nuestros actuales y futuros clientes. El importe destinado a capex en nuestros edificios ha ascendido a 7,4 millones de euros.

## NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En 2019 se han entregado 82 unidades por un importe de 11,2 millones de euros, mientras que en 2018 fueron 89 unidades, lo que representa un decremento interanual del 20,2%. que obedece a que el stock de producto terminado se va agotando y en conjunto tienen un precio medio inferior al de ejercicios anteriores. Todavía no se ha entregado producto de nuevas promociones. Realía cuenta, a Diciembre de 2019, con un

stock de 575 unidades (viviendas, locales y oficinas), de las cuales 257 están terminadas y 359 están en construcción. De todo ese stock 125 ya se encuentran vendidas o señaladas. Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

- La cartera de suelo de Realía, en sus distintos estadios urbanísticos al cierre de 2019, asciende a 5.752.433 m<sup>2</sup> de superficie bruta con una edificabilidad estimada de 1.619.033 m<sup>2</sup>, siendo el 30,22% de ellos suelos finalistas y el 29,31% están ubicados en Madrid.
- A diciembre 2019 el valor razonable derivado de la valoración realizada por experto independiente, y aplicando la metodología RICS, en aplicación del acuerdo del Consejo de Administración y del Hecho Relevante de fecha 21 de marzo de 2019; en los suelos, promociones en curso y producto terminado que configuran el importe del epígrafe de existencias asciende a 373,4 millones de euros.
- Durante el ejercicio 2019, se ha adquirido por la sociedad Valaise dos suelos en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) en el que está desarrollando los proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler, estos proyectos se espera que se inicien la construcción en el ejercicio 2020. También se adquirió una promoción en curso de 85 viviendas con protección pública (VPPB) destinadas a alquiler y que al cierre de 2019 se encontraban finalizadas a la espera de la obtención de la licencia de primera ocupación, esperando que se alquilen a partir del primer trimestre 2020. La valoración de estos tres activos ha ascendido a 25,5 M. €.

## DATOS BURSÁTILES

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

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

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

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>610.000</b>	<b>675</b>
Retiros	-	-
Adquisiciones	852.902	891
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>1.462.902</b>	<b>1.566</b>
Retiros	-	-
Adquisiciones	1.971.339	1.711
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>3.434.241</b>	<b>3.277</b>

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

## 5. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (APMS)

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

### EBITDA

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

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

<b>EBITDA</b>	<b>miles de euros</b>	
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:	<b>2019</b>	<b>2018</b>
+ Resultado de explotación	60.650	50.848
+ Dotación amortización	327	313
+ Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	75	27
- Variación provisiones tráfico	11.521	5.917
	<b>49.531</b>	<b>45.271</b>

### ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO:

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

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

<b>Endeudamiento Financiera Neto Bancario</b>	<b>miles de euros</b>	
<b>Datos balance de situación</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
+ Deudas entidades de crédito no corrientes	559.511	586.547
+ Derivados	6.900	3.466
+ Deudas entidades de crédito corrientes	27.331	23.327
+ Derivados	2.553	2.613
+ Otros pasivos financieros corrientes	4.831	2.011
- Proveedores de inmovilizado y otros	4.831	2.011
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	75.895	87.498
	<b>520.400</b>	<b>528.455</b>

### 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.

<i>Net Net Asset Value (NNAV)</i>	<b>miles de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Patrimonio neto atribuido a dominante	1.037,22	997,53
+ Plusvalías netas de inmovilizado material	2,04	1,90
+ Plusvalías netas de existencias	25,10	22,00
	<b>1.064,36</b>	<b>1.021,43</b>

### 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 y TINSA, ambos según metodología de valoración RICS).

<i>Loan to Value (LTV)</i>	<b>miles de euros</b>	
Cociente entre	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Endeudamiento Financiero Neto (EFN)	520.400	528.455
GAV Valor de reposición de activos	1.981.794	1.889.744
	<b>26,3%</b>	<b>28,0%</b>

### GAV (Valor de Liquidación):

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

La conciliación del GAV valor de reposición de los activos con el GAV valor de liquidación reflejado en las Cuentas anuales del Grupo es:

<i>Valoración expertos independientes</i>	<b>millones de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>GAV. Valor de Reposición</b>		
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB	1.587,18	1.524,03
Valor de tasación de activos de promoción TINSA	394,61	365,71
	<b>1.981,79</b>	<b>1.889,74</b>
<b>- Costes de transacción</b>		
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB	46,43	44,94
Valor de tasación de activos de promoción TINSA	0,52	0,52
	<b>46,95</b>	<b>45,46</b>

<b>GAV. Valor de Liquidación.</b>	<b>millones de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB	1.540,75	1.479,09
Valor de tasación de activos de promoción TINSA	394,09	365,19
<b>Total</b>	<b>1.934,84</b>	<b>1.844,28</b>
<b><u>Conciliación con Cuentas Anuales Consolidadas</u></b>		
	<b>millones de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>GAV. Valor de Liquidación.</b>		
<b>Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB (1)</b>	<b>1.540,75</b>	<b>1.479,09</b>
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-54,00	-54,00
- Valoración de inmovilizado material (autoconsumo)	-6,89	-6,27
+ Valoración Campo de Golf Guillena no considerado ACTIVO patrimonial	2,50	2,50
- Valoración de inversiones inmobiliarias destinadas a la venta	-	-
+ Valor contable de Anticipos de inversiones inmobiliarias no valorados	1,19	1,01
<b>Valor de mercado Inversiones Inmobiliarias Cuentas Anuales del Grupo (Nota 10)</b>	<b>1.483,55</b>	<b>1.422,33</b>
<b>Valor de tasación de activos de promoción TINSA (2)</b>	<b>394,09</b>	<b>365,19</b>
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-18,19	-18,19
- Valoración Campo de Golf Guillena no incluido como existencias	-2,50	-2,50
<b>Valor de mercado de Existencias Cuentas Anuales del Grupo (Nota 13)</b>	<b>373,40</b>	<b>344,50</b>
<b>Total GAV. Valor de Liquidación (1+2)</b>	<b>1.934,84</b>	<b>1.844,28</b>

## **6. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES**

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

- a) Crecimiento, aunque más moderado de la demanda de vivienda, que permitirá en determinadas zonas la iniciación de nuevas promociones, y con estancamiento o ligeros incrementos de precios en zonas muy selectivas.
- b) Estancamiento de la financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, fundamentalmente es previsible una mayor exigencia del porcentaje de preventas.
- c) Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- d) Consolidación de otros agentes financieros que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.
- e) Que el segmento de los activos en alquiler, las rentas continúen con su lenta pero continuada senda alcista, con mayor moderación en la exigencia de incentivos al alquiler (carencias, ayudas a la implantación etc), no obstante en el valor de los activos se espera que continúen en valores máximos si no cambian las actuales rentabilidades del sistema financiero y haya confianza en los sistemas políticos mundiales y doméstico.

La conjunción de todos estos factores puede afectar a las cuentas del Grupo esperándose que el conjunto macro de la economía española y mundial repercutan positivamente, aunque más moderadamente que en ejercicios anteriores, en el sector inmobiliario.

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

- 1) Mantenimiento de la actividad promotora, con el inicio de nuevas promociones residenciales, en plazas con demanda como Madrid, Barcelona, Palma Mallorca, Valencia, Canarias etc...que aportarán al grupo cash flow y resultados.
- 2) Adquisición de nuevos activos y/o suelos con recorrido de valor, bien por la gestión o por el mercado y también incrementen en un futuro la actividad y la dimensión del Grupo Realia.
- 3) Desarrollo de la nueva actividad de promociones destinadas al alquiler, donde entrara en explotación la primera de ellas y se desarrollará otras 2 nuevas, siendo posible que se adquieran nuevos suelos con el mismo objetivo de viviendas residenciales en alquiler.

### **Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:**

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

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

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

Los riesgos de índole financiero, más significativos son:

#### **Riesgo de crédito**

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

#### **Riesgo de tipo de interés**

El grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2019 ascendía a 383,5 millones de euros y el vencimiento final 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%. Durante el ejercicio 2019, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 0,43 millones de euros y negativo en el patrimonio neto de 2,9 millones de euros.

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

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

### Riesgo de liquidez

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

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

Al cierre de 2019 el Grupo presenta fondo de maniobra positivo por importe de 388 millones de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 138 millones de euros que frente a unas previsiones de pagos de 92 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 46 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 76 millones de euros, irá destinada a la amortización de deuda y realizar nuevas inversiones por 71 millones de euros, donde se incluyen el desarrollo de nuevas promociones en venta y alquiler.

### Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2019 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 520.400 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2019
<b>Entidades de crédito</b>	
Préstamos hipotecarios	
Sindicado	546.091
Préstamos bilaterales	49.104
Gastos de formalización	-10.088
Intereses	1.735
<b>Derivados</b>	<b>9.453</b>
<b>Endeudamiento financiero bruto</b>	<b>596.295</b>
Tesorería y equivalentes	75.895
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>520.400</b>

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

	Consolidado
<b>Ratios endeudamiento</b>	
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	26,9%
<b>Ratio Cobertura</b>	
EBITDA/Gasto financiero	3,17

El fondo de maniobra al cierre de 2019 es positivo por importe de 388 millones de euros.

### **Riesgo de tipo de cambio**

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

### **Otros Riesgos: Riesgo de Mercado**

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

A pesar de lo expuesto, la demanda sigue consistente en determinadas zonas de ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Palma Mallorca... donde la oferta de producto es reducida y la demanda es consistente, pero selectiva en cuanto al producto y al precio.. Ante esta situación, Realía tiene previsto el lanzamiento de nuevas promociones en estas ciudades y en alguna otra que también ofrece una interesante demanda de producto residencial.

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

Por lo que respecta al mercado de alquileres en el que el Grupo opera a través de la Sociedad, su filial Realía Patrimonio S.L.U., y Hnos. Revilla, se observa una continuada recuperación de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora de capex en el segmento patrimonial ha sido importante, especialmente en Hnos. Revilla y Realía Patrimonio.

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

Por todo ello, el Grupo Realía Business estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada; debe optimizar la gestión de sus activos para un incremento de los márgenes operativos y la creación de valor de los activos. En el área de promociones, deberá optimizar el valor de los activos actuales, a través del incremento de precios del producto terminado, la gestión de los suelos que tiene en cartera y el desarrollo de las promociones de aquellas ubicaciones donde la demanda sea consistente; y por último en el desarrollo de promociones destinadas al alquiler residencial en aquellas zonas donde la demanda es consistente y las rentabilidades sean atractivas.

## **7. PREVISIONES PARA EL AÑO 2020**

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

1º) Continuidad de los proyectos actualmente en desarrollo e inicio de nuevas promociones en zonas donde la demanda sigue consistente y la oferta es baja, sobre todo en zonas de Madrid, Barcelona, Canarias, Valencia y alguna otra con esas características de mercado.

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

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

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

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

6º) Potenciar su nueva actividad de viviendas en alquiler, para ello se iniciarán 2 nuevos desarrollos cuyo suelo ya tiene la sociedad participada Valaise, y adquirir nuevas ubicaciones donde se pueda incrementar en un futuro próximo la cartera de este tipo de activo residencial en alquiler.

7º) Gestionar su actual cartera de inquilinos para la optimización de los niveles de ocupación de todos sus activos, y de la satisfacción de los actuales arrendatarios.

Durante 2019, el mercado de inversión de activos de oficinas y centros comerciales ha continuado activo, con buen volumen de operaciones de compraventa, Dentro de las operaciones realizadas a lo largo del año se sigue aplicando unos yields de capitalización muy bajos pero atractivos para los inversores ante los rendimientos que los mercados financieros están ofreciendo. Para 2020, se espera que esta situación continúe ante el retraso del repunte de tipos de interés.

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

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

## **8. POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

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

## **9. HECHOS POSTERIORES**

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

ANEXO I:

Ejercicio 2019

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (d)	
REALIA BUSINESS PORTUGAL UNIPESOAAL LDA.	Avda. Libertade, 249 (Lisboa)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	398	250	330	(20)
REALIA POLSKA INWESTYCJE SP, ZOO (S.L. POLONIA) (b)	Ul Pulawska, 228 (Vasorvia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	-	-	-	(28)
SERVICIOS INDICE, SA	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,50%	2.136	4.160	70	(107)
VALAISE, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamientos	100,00%	9.010	910	8.079	(22)
REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	118.781	90.000	37.469	19.101
REALIA CONTESTI, S.R.L. (c)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.413	3.997	(584)	(16)
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	126	4	121	(416)
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	10,04%	37.940	54.881	163.732	22.269
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	PLANIGESA, S.A.	Arrendamiento	51,00%	57.600	54.881	163.732	22.269
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	BOANE 2003, S.A.U.	Arrendamiento	4,76%	8.414	54.881	163.732	22.269
BOANE 2003, S.A.U. (a)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	HERMANOS REVILLA, S.A.	Arrendamiento	100,00%	13.913	7.961	1.803	801
PLANIGESA, S.A. (a)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	76,00%	44.564	46.878	32.829	8.059

(a) Sociedades pertenecientes al Grupo Planigesa

(b) La sociedad Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (S.L. Polonia) ha sido liquidada el 31 de diciembre de 2019. El resultado antes de impuesto comprende el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de octubre de 2019.

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

(d) Incluido el resultado del ejercicio 2019.

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

ANEXO I:

**Ejercicio 2018**

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

(a) Sociedades pertenecientes al Grupo Planigesa

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

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

(d) Incluido el resultado del ejercicio 2018.

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

ANEXO II:

**Ejercicio 2019**

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (d)	
RONDA NORTE DENIA, SL (e)	Pza. Nicolás M <sup>º</sup> Garellly, 2 (Valencia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	32,63%	-	-	-	1
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.	C/ Ayala,3 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	33,36%	11.922	20	34.614	(32)
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	48.337	4.559

(d) Incluido el resultado de 2019

(e) Sociedad liquidada el 10 de abril de 2019

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

**Ejercicio 2018**

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (d)	
RONDA NORTE DENIA, SL	Pza. Nicolás M <sup>º</sup> Garellly, 2 (Valencia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	32,63%	154	475	(2)	57
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.	C/ Ayala,3 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	33,36%	11.930	20	34.638	(24)
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	48.283	4.487

(d) Incluido el resultado de 2018

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

**Anexo III: Detalle Comunidad de Bienes.**

**Ejercicio 2019**

<b>Nombre</b>	<b>Cifra de Negocios Global</b>	<b>% Participación</b>	<b>Sociedad en la que se integra</b>
<b>CB:</b> Comunidad de Bienes Turó del Mar	3.684	50,00%	Realia Business, S.A.

**Ejercicio 2018**

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON5311503

Las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA BUSINESS, S.A. correspondiente al Ejercicio de 2019, han sido formulados por el Consejo de Administración de la entidad el día 26 de febrero de 2020, y se identifican por ir extendidos en el reverso de ochenta y cinco (85) hojas de papel timbrado numeradas correlativamente de la ON7338604 a la ON7338688, ambos inclusive.

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art.8.1.b), los Administradores de REALIA BUSINESS, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Sres. Consejeros, en señal de conformidad, firman la presente hoja de papel timbrado nº ON5311503 por ambas caras.

D. JUAN RODRÍGUEZ TORRES  
Presidente no ejecutivo  
Consejero dominical  
Presidente de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Vocal del Comité de Auditoría y Control

D. GERARDO KURI KAUFMANN  
Consejero Delegado  
Consejero ejecutivo  
Vocal de la Comisión Ejecutiva

---

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.  
Rpte.: D<sup>a</sup> ESTHER ALCO CER KOPLOWITZ  
Vocal del Consejo de Administración  
Consejera dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones

---

MELIOTO, S.L.  
Rpte.: D<sup>a</sup> ALICIA ALCO CER KOLPLOWITZ  
Vocal del Consejo de Administración  
Consejera dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones

---

D. ELÍAS FERERES CASTIEL  
Vocal del Consejo de Administración  
Consejero independiente  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Presidente del Comité de Auditoría y Control

---

D<sup>a</sup> XIMENA CARAZA CAMPOS  
Vocal del Consejo de Administración  
Consejera independiente  
Presidenta de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Vocal del Comité de Auditoría y Control

---