

**Realia Business, S.A.
y Sociedades que integran el
Grupo Realia Business**

Estados Financieros Semestrales Resumidos
Consolidados e Informe de Gestión Intermedio
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2018.

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2018
(Miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2018	31/12/2017	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Activos intangibles	60	45	Capital Social (Nota 8)	154.754	154.754
Inmovilizaciones materiales	4.600	4.755	Prima de emisión	421.463	421.463
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	1.399.437	1.383.076	Reservas	232.684	202.221
Inversiones en empresas asociadas	48.292	48.498	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 9)	(1.088)	(675)
Activos financieros no corrientes (Nota 7)	-	13.873	Ajustes por valoración	(2.895)	(1.892)
Activos por impuesto diferido	120.022	122.151	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	19.086	30.461
Otros activos no corrientes	9.428	9.116	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	824.004	806.332
Total activo no corriente	1.581.839	1.581.514	Intereses Minoritarios	234.286	237.922
			Total Patrimonio Neto	1.058.290	1.044.254
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Provisiones no corrientes	4.488	6.298
			Pasivos financieros no corrientes:		
			Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	697.567	584.444
			Derivados (Nota 10)	2.018	847
			Pasivos por impuestos diferidos	159.388	155.200
			Otros pasivos no corrientes	16.046	16.108
			Total pasivo no corriente	879.507	762.897
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Existencias (Nota 6)	320.558	295.855	Provisiones corrientes	3.004	3.421
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar			Pasivos financieros corrientes		
Clientes por ventas y prestación de servicios	7.564	7.096	Deudas con entidades de crédito corrientes (Nota 10)	31.541	174.968
Otros deudores	3.486	3.419	Derivados (Nota 10)	2.716	2.769
Activos por impuesto corriente	3.345	3.485	Otros pasivos financieros corrientes	911	2.635
Otros activos financieros corrientes (Nota 7)	33.148	33.350	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Otros activos corrientes	5.097	4.356	Proveedores	7.216	7.170
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	48.379	85.075	Otros Acreedores	17.679	14.646
Total activo corriente	421.577	432.636	Pasivos por impuesto corriente	1.793	595
			Otros pasivos corrientes	759	795
			Total pasivo corriente	65.619	206.999
TOTAL ACTIVO	2.003.416	2.014.150	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.003.416	2.014.150

Las Notas explicativas 1 a 17 y el informe de resultados adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2018.

GRUPO REALIA BUSINESS

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Miles de Euros)

	30/06/2018	30/06/2017
Importe neto de la cifra de negocios	37.074	40.948
Otros ingresos de explotación	8.666	8.113
Variación de existencias de productos terminados o en curso	10.643	(8.508)
Aprovisionamientos	(16.119)	(271)
Gastos de personal	(3.741)	(3.422)
Otros gastos de explotación	(14.851)	(16.053)
Variación de provisiones de tráfico	5.272	5.872
Amortización de inmovilizado	(168)	(179)
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	(26)	(1)
Otros resultados	2	38
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	26.752	26.537
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS	15.524	15.643
Ingresos financieros	218	301
Gastos financieros	(8.819)	(5.399)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	196	(2.569)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1.131	22
RESULTADO FINANCIERO	(7.274)	(7.645)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1.274	1.322
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	36.276	35.857
Impuestos sobre beneficios	(8.947)	(8.929)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	27.329	26.928
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	27.329	26.928
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	19.086	20.447
Intereses minoritarios	8.243	6.481
Beneficio por acción:		
De operaciones continuadas €/acc.		
Básico	0,030	0,032
Diluido	0,030	0,032

Las Notas explicativas 1 a 17 y el informe de resultados adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO

EL 30 DE JUNIO DE 2018

(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	30/06/2018	30/06/2017
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	27.329	26.928
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por coberturas de flujos de efectivo	(2.703)	(321)
Diferencias de conversión	(9)	(6)
Efecto impositivo	676	80
	(2.036)	(247)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por coberturas de flujos de efectivo	1.378	-
Efecto impositivo	(345)	-
	1.033	
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	26.326	26.681
a) Atribuidos a la entidad dominante	18.083	20.200
b) Atribuidos a intereses minoritarios	8.243	6.481

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

GRUPO REALIA BUSINESS

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores propios	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2016	154.754	421.463	(209.294)	(675)	295.942		(969)	115.696	776.917	231.819	1.008.736
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio						(241)	(6)	20.447	20.200	6.481	26.681
Distribución del resultado 2016:											
A reservas			62.570		53.126			(115.696)			
A dividendos										(317)	(317)
Dividendos a cuenta										(372)	(372)
Operaciones con valores propios			(121)						(121)		(121)
Ampliaciones y reducciones de capital											
Variaciones en el perímetro de consolidación					(1)				(1)	(1)	(2)
Saldos al 30 de junio de 2017	154.754	421.463	(146.845)	(675)	349.067	(241)	(975)	20.447	796.995	237.610	1.034.605
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio						(613)	(63)	10.014	9.338	6.398	15.736
Dividendo										(383)	(383)
Dividendos a cuenta										(5.703)	(5.703)
Ampliaciones y reducciones de capital											
Variaciones en el perímetro de consolidación											
Operaciones con valores propios					(1)				(1)		(1)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	154.754	421.463	(146.845)	(675)	349.066	(854)	(1.038)	30.461	806.332	237.922	1.044.254
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio						(994)	(9)	19.086	18.083	8.243	26.326
Distribución del resultado 2017:											
A reservas			3.160		27.301			(30.461)			
A dividendos										(288)	(288)
Dividendos a cuenta										(220)	(220)
Operaciones en valores propios				(413)					(413)		(413)
Variaciones en el perímetro de consolidación										(11.372)	(11.372)
Otras operaciones					2				2	1	3
Saldos al 30 de junio de 2018	154.754	421.463	(143.685)	(1.088)	376.369	(1.848)	(1.047)	19.086	824.004	234.286	1.058.290

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

GRUPO REALIA BUSINESS

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Miles de Euros)

	30/06/2018	30/06/2017
1 Resultados antes de impuestos	36.276	35.857
2 Ajustes del resultado	(14.603)	(16.697)
a) Amortización del inmovilizado	168	179
b) Otros ajustes del resultado	(14.771)	(16.876)
3 Cambios en el capital corriente	(19.747)	16.206
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes	(22.798)	13.499
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes	3.051	2.707
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	610	909
a) Cobro de dividendos	1.481	1.472
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(956)	(563)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	85	-
5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de explotación de actividades discontinuadas	-	-
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACION	2.536	36.275
1 Pago por inversiones:	(1.987)	(2.574)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(1.563)	(2.402)
c) Otros activos financieros	(424)	(172)
2 Cobros por desinversiones:	430	376
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	326	250
c) Otros activos financieros	104	126
3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	3.597	683
a) Cobros de intereses	73	162
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	3.524	521
4 Flujos netos de efectivo de las operaciones de inversión de actividades discontinuadas	-	-
B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	2.040	(1.515)
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	(413)	(121)
a) Emisión	-	(121)
c) Adquisición	(413)	-
d) Enajenación	-	-
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(31.353)	(71.276)
a) Emisión	15.689	615.641
b) Devolución y amortización	(47.042)	(686.917)
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(1.967)	(1.822)
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(7.532)	(1.815)
a) Pagos de intereses	(7.660)	(1.898)
b) Otros cobros pagos por operaciones de financiación	128	83
5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de financiación de actividades discontinuadas	-	-
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(41.265)	(75.034)
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	(7)	11
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	(36.696)	(40.263)
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	85.075	101.130
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	48.379	60.867
a) Efectivo	47.835	54.746
b) Otros activos líquidos equivalentes	544	6.121

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos Consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2018

1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados y otra información

a) Introducción

La Sociedad Realía Business, S.A., es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos es el desarrollo de todas aquellas actividades dirigidas a la adquisición y construcción de fincas urbanas, para su explotación en forma de arriendo o para su venta. Su domicilio social se encuentra en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid, y la Sociedad desarrolla sus actividades en España. En la página “web”: www.realia.es y en su domicilio social pueden consultarse los Estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, la Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes, que se dedican a actividades diversas y que constituyen, junto con ella, el Grupo Realía Business (en adelante, el “Grupo” o el “Grupo Realía”). Consecuentemente, la Sociedad está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales individuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo que incluyen, asimismo, las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en entidades asociadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2018.

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

b) Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2017, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido aprobados por los Administradores del Grupo el 1 de agosto de 2018, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2017.

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

• **NIIF 9 - Instrumentos financieros**

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

Clasificación/ valoración de instrumentos financieros

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

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

Deterioro de activos financieros:

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

Impacto de valoración de coberturas

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

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

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

- La relación de cobertura consta solo de instrumentos de cobertura y partidas cubiertas que resultan elegibles.
- Al inicio de la relación de cobertura, existe una designación y una documentación formal de la relación de cobertura y del objetivo y estrategia de gestión de riesgos de la entidad.
- La relación de cobertura cumple los siguientes requisitos:

Existe relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.

El efecto del riesgo crediticio no predomina sobre los cambios de valor que proceden de la relación económica.

No hay sobrecobertura

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

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

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

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

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

- El instrumento sigue siendo eficaz, a pesar de que la metodología de evaluación de la eficacia haya cambiado. Los términos críticos del instrumento y la partida cubierta están perfectamente alineados. Por todo ello, la evaluación cualitativa de la eficacia resulta positiva, y el instrumento puede adherirse a la contabilidad de coberturas.

- La contabilidad de la eficacia/ineficacia permanece inalterada, ya que el tratamiento contable no se ve modificado por la NIIF 9. Ambas normativas contables establecen que la Sociedad debe registrar en patrimonio neto el menor, en valores absolutos, entre la variación de valor del derivado hipotético (posición cubierta) y la variación de valor del derivado contratado. La diferencia entre el valor de la variación registrado en patrimonio neto y el valor razonable del derivado a la fecha en la que se elabora el test de eficacia, se considera parte ineficaz y se registra directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

La NIIF 15 derogará todas las normas anteriores relativas al reconocimiento de ingresos, la NIC 11 Contratos de construcción, la NIC 18 Ingresos y las interpretaciones relacionadas. Aplica a todos los ingresos que surgen de contratos con clientes, salvo que estén en el alcance de otra norma. Establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes. De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.

La NIIF 15 establece los principios de presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbres de los ingresos por las actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de los contratos con sus clientes.

De acuerdo con el alcance de la misma, esta norma se aplica a todos los contratos con clientes con la excepción de los contratos de arrendamiento que quedan regulados por la NIIF 16 de Arrendamiento.

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

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

Por tanto, en ambos casos la NIIF 15 no tiene impacto en los estados financieros del Grupo.

En consecuencia, las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, ya que ninguna de las normas, interpretación o modificaciones a las normas que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

Normas no vigentes en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

Las siguientes normas no estaban en vigor en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16 Arrendamientos	Nueva norma de arrendamientos que sustituye a la NIC 17. Propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar a los actuales arrendamientos financieros.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2019
NIIF 17: Contratos de seguros	Norma que sustituye a la NIIF 4, resuelve los problemas de comparación al requerir que todos los contratos de seguro se contabilicen de forma consistente.	1 de enero de 2021(1)
CINIIF 23: Incertidumbres sobre el tratamiento de los impuestos sobre las ganancias	Aclara los requerimientos de la NIC 12 para registrar y valorar las incertidumbres sobre el tratamiento de los impuestos sobre las ganancias.	Pendiente de aprobación
Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017	Modificaciones de una serie de normas (distintas fechas efectivas)	1 de enero de 2019 (1)
Modificaciones a la NIC 19 - Contabilización de una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida	Estas modificaciones requieren que se utilicen hipótesis actuariales actualizadas para determinar los costes de los servicios del ejercicio actual y los intereses netos para el resto del ejercicio cuando se modifica, se reduce o se liquida un plan de prestación definida.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2019 (1)
Modificaciones a la NIC 28 – Inversiones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Aclaran que una entidad debe aplicar la NIIF 9 a las inversiones a largo plazo en asociadas o en acuerdos conjuntos a los que no se aplique el método de la participación, pero que en sustancia formen parte de la inversión neta en la asociada o en el acuerdo conjunto. Implica que hay que aplicar el modelo de la pérdida de crédito esperada de la NIIF 9 a dichas inversiones. También se aclara que, al aplicar la NIIF 9, la entidad no tendrá en cuenta cualquier pérdida de la asociada o del acuerdo conjunto o cualquier pérdida por deterioro de la inversión neta que se haya registrado como ajuste a la inversión neta en la asociada o en el acuerdo conjunto por aplicación de la NIC 28 Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2019 (1)
Modificaciones a la NIIF 9 – Características de pagos anticipados con compensación negativa	Modificaciones que permitirán a las entidades valorar a coste amortizado o a valor razonable contra otro resultado global (dependiendo del modelo de negocio para el que se mantienen) aquellos activos financieros que se pueden cancelar anticipadamente mediante el pago de un importe variable, en lugar de valorarlos a valor razonable contra resultados.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2019
Versión revisada del Marco conceptual de las NIIF	Establece una serie de conceptos fundamentales que guían al IASB en el desarrollo de las normas, y ayuda a asegurar que las normas son consistentes y que transacciones similares se tratan de la misma forma. Además, también ayuda a las entidades a desarrollar sus políticas contables cuando no hay normativa específica aplicable a una transacción.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2020 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

A la fecha actual, la evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos. En relación con NIIF 16, que modifica la norma de arrendamientos, en la medida que la contabilidad del arrendador no experimenta cambios relevantes, la Sociedad Dominante no estima impactos significativos en sus cuentas anuales consolidadas.

c) Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores y la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El gasto por impuesto sobre sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios, se estima sobre la base del tipo impositivo vigente que tienen las sociedades del Grupo;
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 4);
3. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo;
4. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias;
5. El cálculo de provisiones;
6. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido;
7. El valor razonable de determinados activos;

Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del área patrimonial del Grupo clasificados como inversiones inmobiliarias se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 30 de junio de 2018 (Nota 5).

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2017.

d) Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al ejercicio 2017 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

e) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

f) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u

otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

g) Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 adjuntas, no se han detectado errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2017.

h) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

En el estado de flujos de efectivo resumido consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

2. Cambios en la composición del Grupo

En los Anexos I y II de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de la participación.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2018, se han producido los siguientes cambios en el perímetro de consolidación del Grupo:

- Con fecha 1 de marzo de 2018 se produjo la salida del perímetro de consolidación de la sociedad “Desarrollo Urbanístico de Sevilla Este, S.L.”, al ser declarada en concurso de acreedores y haberse nombrado 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.
- Con fecha 28 de junio de 2018 la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad Retingle 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, SL sale del perímetro del Grupo Realía. Dicha participación se consolidaba en el Grupo mediante el método de integración global y la salida del perímetro generó una disminución en minoritarios de 11.372 miles de euros.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2017, no se produjeron cambios en el perímetro de consolidación del Grupo.

3. Dividendos pagados por el Grupo en el ejercicio

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2018, las sociedades Hermanos Revilla, S.A., Retingle S.L. y Boane S.A.U. han aprobado repartos de dividendos por importe de 1.300, 50 y 593 miles de euros respectivamente, de los que; 707, 50 y 593 miles de euros, se reparten con cargo al resultado del ejercicio 2017 y 593 miles de euros de Hermanos Revilla S.A. se reparten a cuenta del resultado del ejercicio 2018. Del total de dividendos repartidos, son atribuibles a minoritarios 288 miles de euros con cargo al ejercicio 2017 y 220 miles de euros a cuenta del ejercicio 2018.

4. Provisiones y correcciones de valor por deterioro

A continuación se muestra el movimiento que se ha producido, durante el primer semestre de los ejercicios 2018 y 2017, en el saldo de las provisiones que cubren las pérdidas por deterioro de los activos que integran el saldo del epígrafe de “Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar” del balance resumido consolidado adjunto:

	Miles de Euros	
	30.06.2018	30.06.2017
Saldo al inicio del ejercicio	9.459	15.891
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	(32)	(1.650)
Dotaciones/Reversiones con cargo a resultados del período	(2.336)	(3.935)
Saldo al cierre del período	7.091	10.306

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe “Existencias” del balance resumido consolidado adjunto en los períodos semestrales finalizados el 30 de junio de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2018	30.06.2017
Saldo al inicio del ejercicio	492.739	489.482
Adiciones	206	204
Aplicaciones/reversiones	(1.056)	(1.819)
Diferencias de cambio y otros movimientos	(14)	(25)
Saldo final	491.875	487.842

El valor de mercado (valor razonable) de las existencias pertenecientes a la rama de promoción del Grupo al 31 de diciembre de 2017 de acuerdo con los tasadores independientes ascendía a 327.199 miles de euros (348.709 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), que incluye 18.200 miles de euros correspondientes a activos de sociedades integradas por el método de la participación. Dicha valoración fue realizada siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate), teniendo una validez de seis meses. Por tanto, el Grupo no ha solicitado una actualización a valoradores externos de las tasaciones al 30 de junio de 2018 realizada siguiendo los principios y metodología antes señalada.

En el caso de las existencias pertenecientes a las sociedades de la rama patrimonial del Grupo (exclusivamente dos activos) han sido valorados a 30 de junio de 2018 utilizando los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), siendo el valor razonable de 10.700 miles de euros.

5. Inversiones inmobiliarias.

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018, así como durante el ejercicio 2017, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipo	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016	1.353.354	2.386	1.355.740
Adiciones	803	2.563	3.366
Traspasos	3.119	(3.119)	-
Cambios de Valor Razonable	23.970	-	23.970
Saldo a 31 de diciembre de 2017	1.381.246	1.830	1.383.076
Adiciones	12.645	275	12.920
Retiros	(12.083)	-	(12.083)
Traspasos	777	(777)	-
Cambios de Valor Razonable	15.524	-	15.524
Saldo a 30 de junio de 2018	1.398.109	1.328	1.399.437
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.381.246	1.830	1.383.076
Saldos al 30 de junio de 2018	1.398.109	1.328	1.399.437

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe registrado en la cuenta de resultados por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias al cierre del primer semestre del ejercicio 2018 asciende a 15.524 miles de euros (15.643 miles de euros a 30 de junio de 2017) registrados en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumidas consolidadas adjunta.

Inmuebles para arrendamiento

Las adiciones y traspasos más significativos ocurridos durante los primeros seis meses del ejercicio 2018, son los siguientes:

Durante el primer semestre de 2018 las adquisiciones de inmovilizado y las inversiones destinadas al mantenimiento y reacondicionamiento de algunos activos, ha sido poco significativa. Solo cabe mencionar que en el mes de enero en la sociedad Realía Patrimonio, se formalizó un convenio de permuta con el Ayuntamiento de Leganés entregando la parcela denominada "La Mora" y recibiendo parcelas en el ámbito Puerta de Carabanchel, Esta operación, no ha tenido impacto en el epígrafe de inversiones inmobiliarias al haberse registrado adiciones y retiros por importe de 12.082 y 12.084 miles de euros respectivamente.

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2018, el Grupo no ha capitalizado intereses asociados a inversiones en curso.

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. Desde el ejercicio 2016 dicho valor razonable se determina semestralmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

La determinación del valor de mercado del epígrafe inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2018, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.399.437 miles de euros.

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

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

En el caso de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a sociedades del segmento promotor del Grupo (exclusivamente dos activos), se procedieron a valorar por experto independiente en función de su valor razonable determinado en base a tasaciones llevadas a cabo por expertos independientes, realizadas siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate).

Las hipótesis resultantes del cálculo del valor razonable para los activos inmobiliarios en explotación, valorados con criterios RICS y ponderado por el valor de mercado de cada inversión inmobiliaria han sido:

30 de junio de 2018

	Rendimiento neto inicial medio (Net Initial Yield)	Rendimiento final (Exit Yield)	Tasa de descuento media
Oficinas	4,32%	5,01%	6,68%
Centros comerciales	5,20%	6,54%	9,87%
Otros activos	6,94%	5,88%	7,00%

31 de diciembre de 2017

	Rendimiento neto inicial medio (Net Initial Yield)	Rendimiento final (Exit Yield)	Tasa de descuento media
Oficinas	4,37%	5,09%	7,52%
Centros comerciales	5,93%	6,70%	10,15%
Otros activos	6,90%	5,14%	8,50%

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

	Miles de Euros			
	30.06.2018		31.12.2017	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(39.333)	(29.500)	(38.110)	(28.583)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	44.191	33.143	43.075	32.306

El desglose del epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada al 30 de junio de 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros
	30.06.2018
Oficinas	14.535
Centros comerciales	973
Otros activos	16
	15.524

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

Valoraciones a valor razonable recurrentes	30.06.2018	31.12.2017
	Nivel 3	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>		
Oficinas	1.050.322	1.035.109
Centros Comerciales	257.157	256.057
Otros activos	91.958	91.910
Total activos valorados a valor razonable	1.399.437	1.383.076

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2018 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Ubicación, grado de ocupación y usos

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

Por zonas geográficas

	M ² Alquilerables S/R		% Ocupación	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Madrid	249.826	249.826	96,69	96,86
Barcelona	32.325	32.325	98,52	97,75
Logroño	40.544	40.544	100,00	100
Sevilla (1)	8.735	8.735	97,93	97,22
Guadalajara	32.507	32.507	82,23	79,73
Resto	16.707	16.707	62,60	62,09
	380.644	380.644	94,50	94,29

Por tipología de usos

	M ² Alquilerables S/R		% Usos	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Oficinas	226.730	226.729	59,56	59,56
Comercial	110.657	110.658	29,07	29,07
Otros (1)	43.257	43.257	11,36	11,36
	380.644	380.644	100,00	100,00

(1) No incluye el campo de Golf de Guillena con 341.797 m².

En los cuadros anteriores no se incluye los m² alquilerables del Centro Comercial As Cancelas, S. XXI al ser una Sociedad integrada por el método de la participación.

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 30 de junio de 2018 a 38.986 miles de euros (37.590 miles de euros a 30 de junio de 2017).

Las inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria son:

Sociedad	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Realia Patrimonio S.L.U.	807.216	802.266	569.159	572.394
Hermanos Revilla S.A.	56.000	56.000	19.122	19.996
Total inversiones con carga hipotecaria	863.216	858.266	588.281	592.390

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

A 30 de junio de 2018 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

6. Existencias

La composición de las existencias al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	30.06.2018			31.12.2017		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	687.395	(453.282)	234.113	674.437	(453.097)	221.340
Materiales diversos	6	-	6	6	-	6
Obras en curso de construcción de ciclo largo	65.646	(24.243)	41.403	49.266	(24.236)	25.030
Edificios construidos	57.101	(14.350)	42.751	62.846	(15.406)	47.440
Anticipos a proveedores	2.285	-	2.285	2.039	-	2.039
	812.433	(491.875)	320.558	788.594	(492.739)	295.855

En el mes de enero la Sociedad dominante ha adquirido un suelo en Alcalá de Henares (MADRID), enajenado en subasta pública por el Mº de Defensa a través del organismo INVIED. El importe de remate de la subasta fue de 27.524,3 miles de euros, y con una edificabilidad de 44.755 m2.

Adicionalmente, durante el primer semestre, tras la obtención de la licencia de obras y el inicio de la comercialización, se ha traspasado de Terrenos y solares a Obras en curso de construcción de ciclo largo el importe de 15.834 miles de euros de la promoción la Essencia de Sabadell.

7. Activos financieros corrientes y no corrientes

Los epígrafes "Activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" según su naturaleza, al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	30.06.2018		31.12.2017	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	18.810	-	31.158
Otros	-	14.338	13.873	2.192
Total otros activos financieros	-	33.148	13.873	33.350

Al 30 de junio de 2018, los activos financieros corrientes recogen principalmente los siguientes créditos:

- El crédito con vencimiento el 31 de enero de 2019, y los intereses pendientes de pago que ascienden a 13.085 miles de euros, que la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U. tiene concedido a la sociedad As Cancelas, S.L.
- Créditos e intereses pendientes de pago que la Sociedad Dominante tiene concedidos a las sociedades Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. y Ronda Norte Denia, S.L, que ascienden a 4.456 y 125 miles de euros (4.454 y 348 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), respectivamente.
- Dentro del epígrafe "otros" se recoge principalmente una partida pendiente de cobro de Realia Patrimonio, a

valor actual, instrumentada con un aval firmado entregado por el comprador del Edificio Los Cubos con vencimiento abril 2019, por importe de 13.922 miles de euros (13.873 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, clasificados como “no corrientes”), como contraprestación de la venta del mismo. Este crédito devenga interés de mercado.

- Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2017 se recogía a corto plazo el crédito y los intereses pendientes de pago que la filial Retingle, S.L. tenía concedido a la sociedad Inmosineris, S.L. (su otro socio) por importe de 11.708 miles. Como se indica en la Nota 2, la sociedad Retingle, S.L. ha salido del perímetro de consolidación.

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

8. Patrimonio Neto

8.1 Capital Social

El estado de cambios en el Patrimonio Neto al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados períodos.

Con fecha 10 de enero de 2017, fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, la ampliación de capital acordada por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 24 de octubre de 2016, mediante la emisión y puesta en circulación de 184.056.558 acciones ordinarias, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 0,56 euros por acción, que fue suscrita y desembolsada en su totalidad con fecha 28 de diciembre de 2016. El importe de la ampliación de capital ascendió a 44.173.573,91 euros y de la prima de emisión a 103.071.672,48 euros.

Al 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Sociedad Dominante se compone de 644.807.956 acciones, todas ellas al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas:

	Miles de euros	
	% Participación Inscritas	Total Importe Capital
Inversora Carso, S.A. de C.V.	33,85%	52.376
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	34,34%	53.148
Asesoría Financiera y de Gestión (Grupo FCC)	2,22%	3.434
Per Gestora Inmobiliaria S.L. (Grupo FCC)	0,36%	560
Resto (Bolsa)	29,23%	45.236
	100,00%	154.754

Inversora Carso, S.A. de C.V., es también uno de los accionistas de referencia de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

8.2 Beneficio 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:

	30.06.2018	31.12.2017
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	19.086	30.461
Número medio ponderado de acciones en circulación	643.811.708	644.197.956
Beneficio básico por acción (euros)	0,030	0,047

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

9. Valores propios

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

Al 30 de junio de 2018 la Sociedad dominante posee 996.248 acciones propias (610.000 acciones a 31 de diciembre de 2017) representativas del 0,155% del capital social (0,095% al 31 de diciembre de 2017). El valor de adquisición de dichas acciones a 30 de junio de 2018 asciende a 1.088 miles de euros (675 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), siendo el precio medio de adquisición unitario de 1,09 euros.

10. Endeudamiento financiero corriente y no corriente

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	30.06.2018	31.12.2017
No corrientes:		
Deudas con entidades de crédito		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito (Gastos de formalización)	709.245 (11.678)	597.023 (12.579)
Derivados	2.018	847
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes	699.585	585.291
Corrientes:		
Deudas con entidades de crédito		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito (Gastos de formalización)	32.035 (2.537)	175.236 (2.502)
Intereses	2.043	2.234
Derivados	2.716	2.769
Otros pasivos financieros		
Proveedores inmovilizado	40	714
Otros	871	1.921
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes	35.168	180.372
Total	734.753	765.663

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 las deudas con entidades financieras y con terceros clasificadas por las garantías prestadas tienen la siguiente composición:

Préstamos y Créditos Corrientes y No corrientes	Miles de Euros			
	30.06.2018		31.12.2017	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Con garantías				
Personal y otras garantías	172.000	153.000	181.649	175.204
Hipotecaria	19.121	19.121	21.195	21.195
Sindicado Patrimonio (1)	569.159	569.159	575.860	575.860
Gastos de formalización		(14.215)		(15.081)
Intereses de deudas		2.043		2.234
Total de deudas con entidades de crédito	760.280	729.108	778.704	759.412
Derivados	-	4.734	-	3.616
Proveedores de inmovilizado	-	40	-	714
Otros	-	871	-	1.921
Otros Pasivos financieros	-	911	-	2.635
Total de deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.	760.280	734.753	778.704	765.663

(1) Garantía hipotecaria y otras

Al 30 de junio de 2018, los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de Deudas con entidades de crédito corrientes y no corrientes en el balance de situación adjunto y ascienden a 14.215 miles de euros (15.081 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Préstamo sindicado patrimonial:

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 30 de junio de 2018 el préstamo sindicado asciende a 569.159 miles de euros, sin considerar los gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo por importe de 13.558 miles de euros y los intereses devengados por importe de 1.755 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 5, y sobre determinados terrenos clasificados en el epígrafe de existencias, así como prenda de los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento, contratos de seguros, préstamos intragrupo suscritos y dividendos recibidos por Realía Patrimonio S.L.U. y prenda sobre acciones de Hermanos Revilla S.A., Planigesa S.A. y As Cancelas Siglo XXI, S.L.

Durante la vigencia de la financiación, la Sociedad debe cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda (RCSD igual o superior a 1,10x) y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios ("Loan to Value" o LTV inferior al 60%). A 30 de junio de 2018 la Sociedad cumple plenamente con los covenants establecidos en el contrato de crédito. Asimismo, la Sociedad estará obligada a la amortización total del préstamo en los supuestos de cambio de control o de transmisión o disposición de la totalidad o una parte sustancial (más del 50%) de los activos afectos a la financiación. 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 nocional actual por importe de 398.608 miles de euros.

A 30 de junio de 2018 la Sociedad ha registrado, de acuerdo a la valoración del derivado a valor razonable realizada por un experto independiente, el importe de negativo de 994 miles de euros netos de efecto impositivo en patrimonio y 196 miles de euros positivos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 valorados a valor razonable				
Derivados de Cobertura	-	4.734	-	4.734

Préstamo bilateral:

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantenía un préstamo bilateral con una entidad financiera por importe de 133.649 miles de euros, con vencimiento 30 de junio de 2018 y garantizado por Inversora Carso S.A. de C.V. Con fecha 21 de junio de 2018, procedió a la novación de dicho préstamo por un importe de 120.000 miles de euros con vencimiento 30 de diciembre de 2020, amortizando la diferencia en abril de 2018. Los nuevos plazos de amortización acordados son 16,67% en 2019, el 25% en 2020 y el 58,33% a bullet.

Préstamos hipotecarios y bilaterales de patrimonio:

La sociedad Hermanos Revilla S.A. mantiene a 30 de junio de 2018 un préstamo con garantía hipotecaria por un importe que asciende a 19.122 miles de euros (19.996 miles de euros 31 de diciembre de 2017). Asimismo, tiene a 30 de junio de 2018 concedidas pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 52.000 miles de euros (48.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), de los que se encuentran dispuestos en 33.000 miles de euros (41.541 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

11. Información segmentada

En la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para definir sus segmentos operativos. No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

Las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada por segmentos al 30 de junio de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros							
	Promociones inmobiliarias y suelo		Patrimonio en renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
INGRESOS-								
Ventas externas	6.621	11.304	39.119	37.757	-	-	45.740	49.061
Ventas entre segmentos	944	1.051	205	206	(1.149)	(1.257)	-	-
Total ingresos	7.565	12.355	39.324	37.963	(1.149)	(1.257)	45.740	49.061
Resultado de explotación	1.830	2.836	24.922	23.704	-	-	26.752	26.537
Variación de valor en inv. inmobiliarias	-	-	15.524	15.643	-	-	15.524	15.643
Resultado financiero	608	(1.277)	(7.882)	(6.369)	-	-	(7.274)	(7.646)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	6	7	1.268	1.314	-	-	1.274	1.321
Resultado antes de impuestos	2.444	1.566	33.832	34.292	-	-	36.276	35.858
Impuestos sobre beneficios	(819)	(575)	(8.128)	(8.355)	-	-	(8.947)	(8.930)
Resultado después de impuestos	1.625	991	25.704	25.937	-	-	27.329	26.928
Intereses minoritarios	(31)	-	8.274	6.481	-	-	8.243	6.481
Resultado de segmento	1.656	991	17.430	19.456	-	-	19.086	20.447

Durante el primer semestre la variación de los activos y pasivos por segmentos no ha sido significativa, la variación total no ha alcanzado el 1%, solo cabría mencionar la adquisición en el segmento de Promociones inmobiliarias y suelo del terreno en Alcalá de Henares por importe de 27,5 millones de euros (Nota 6).

12. Gestión de riesgos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos, se detallan en las cuentas anuales del ejercicio 2017 y se reproducen en el informe de gestión que forma parte de estos Estados Financieros Semestrales Consolidados. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2018, el crecimiento del PIB ha tenido una evolución positiva, impactando favorablemente en el sector inmobiliario.

A 30 de junio de 2018 el Grupo presenta fondo de maniobra positivo por importe de 355.958 miles de euros (225.637 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

13. Ingresos y Gastos

13.1 Importe total ingresos

El detalle del total de ingresos ordinarios se ha presentado conjuntamente con la información por segmentos.

13.2 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2018	30.06.2017
Sueldos y salarios	3.106	2.771
Seguridad Social	635	651
Total	3.741	3.422

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y 2017, ha sido de 90 (68 hombres y 22 mujeres) y de 92 (68 hombres y 24 mujeres) respectivamente.

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

Al 30 de junio de 2018 y 2017 las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración de Realía Business, S.A., ascendió a 379 y 356 miles de euros respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	30.06.2018	30.06.2017
Retribución Fija	87	87
Atenciones Estatutarias	202	179
Otros	90	90
Total	379	356

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de su Consejo de Administración adicionales a las del resto de empleados.

La Sociedad Dominante no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Con motivo de la reducción de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Realía Business, S.A. durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 la retribución y otras prestaciones al personal directivo ha sido de 287 miles de euros (635 miles de euros a 30 de junio de 2017)

15. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control.

El grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del 30 de junio de 2018:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
Soinmob Inmob.Española, S.A.	-	91	91	-	-	-	-	284	284
FCyC, S.L.	-	211	211	-	-	-	-	-	-
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	-	-	-	615	615
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	34	-	34
Fomento Constr. y Contratas, S.A.	-	(1)	(1)	-	-	-	25	112	137
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	620	620
Studio Residence, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	144	127	271	-	-	-	-	-	-
Inv. Inmob. Rúst. Y Urbana, S.L.	11.918	4.865	16.783	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI, S.L.	37.087	13.281	50.368	-	-	-	-	-	-
	49.149	18.574	67.723	-	-	-	59	1.631	1.690

El grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del 31 de diciembre de 2017:

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

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

	Miles de Euros	
	Empresas Asociadas	
	30.06.2018	30.06.2017
Ingresos por arrendamiento	902	1.088
Servicios prestados	797	564
Otros Ingresos	49	87
Servicios recibidos	(1.443)	(1.291)
Intereses abonados	90	110

Durante el ejercicio 2018 y 2017, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

16. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	30.06.2018	31.12.2017
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	3.016	2.852
Fianza de Inversora Carso préstamo Caixa	120.000	133.650
	123.016	136.502

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

17. Hechos posteriores

A la fecha de aprobación de estos Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados, no se ha producido ningún hecho posterior adicional relevante.