

Informe de Revisión Limitada

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados
e Informe de Gestión Consolidado Intermedio
correspondientes al período de seis meses terminado
el 30 de junio de 2020



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de REALIA BUSINESS, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros semestrales resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Realia Business, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2020 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 12 de las notas explicativas adjuntas, en relación con el impacto sobre el Grupo, en particular para la determinación del valor de los activos inmobiliarios, de la reciente situación de emergencia sanitaria global creada por el coronavirus (COVID-19). Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Llamamos asimismo la atención al respecto de lo señalado en la Nota 1.b de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Realia Business, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 119 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/16357 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

51092606S
FERNANDO
GONZALEZ (R:
B78970506)

Firmado digitalmente por 51092606S
FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)
DN: cn=FERNANDO GONZALEZ,
o=ERNST & YOUNG SL,
sn=Fernando GonzalezCuervo@ca.ey.com
Fecha: 2020.07.27 18:11:25 +02'00'

Fernando González Cuervo

27 de julio de 2020

**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 2020



CLASE 8.^a
CORREOS



0N9619143

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2020

(Miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2020	31/12/2019	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Activos intangibles	64	77	Capital Social (Nota 8.1)	196.864	196.864
Inmovilizaciones materiales	2.344	2.468	Prima de emisión	528.492	528.492
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	1.466.781	1.483.546	Reservas	317.630	272.757
Inversiones en empresas asociadas	48.477	50.283	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 9)	(7.526)	(3.277)
Activos por impuesto diferido	116.152	115.044	Ajustes por valoración	(2.316)	(2.490)
Otros activos no corrientes	9.716	9.207	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	1.505	44.877
Total activo no corriente	1.643.534	1.660.625	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	1.034.649	1.037.223
			Intereses Minoritarios	240.653	243.128
			Total Patrimonio Neto	1.275.302	1.280.351
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Provisiones no corrientes	11.916	11.636
			Pasivos financieros no corrientes:		
			Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	522.203	559.511
			Derivados (Nota 10)	6.240	6.900
			Otros pasivos financieros no corrientes (Nota 10)	16	30
			Pasivos por impuestos diferidos	172.633	173.470
			Otros pasivos no corrientes	16.982	16.705
			Total pasivo no corriente	729.990	768.252
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Existencias (Nota 6)	345.657	342.960	Provisiones corrientes	561	909
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar			Pasivos financieros corrientes		
Clientes por ventas y prestación de servicios	7.330	5.859	Deudas con entidades de crédito corrientes (Nota 10)	46.362	27.331
Otros deudores	4.352	4.388	Derivados (Nota 10)	2.351	2.553
Activos por impuesto corriente	3.964	5.331	Otros pasivos financieros corrientes (Nota 10)	2.030	4.831
Otros activos financieros corrientes (Nota 7)	21.186	20.276	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Otros activos corrientes	4.224	4.664	Proveedores	10.891	13.566
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	63.993	75.895	Otros Acreedores	23.607	20.589
Total activo corriente	450.706	459.373	Pasivos por impuesto corriente	1.984	623
			Otros pasivos corrientes	1.162	993
			Total pasivo corriente	88.948	71.395
TOTAL ACTIVO	2.094.240	2.119.998	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.094.240	2.119.998

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 2020.



CLASE 8.^a
CORREO ELECTRÓNICO



0N9619144

GRUPO REALIA BUSINESS

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020**

(Miles de Euros)

	30/06/2020	30/06/2019
Importe neto de la cifra de negocios	38.357	37.207
Otros ingresos de explotación	8.932	9.241
Variación de existencias de productos terminados o en curso	8.843	15.905
Aprovisionamientos	(14.282)	(21.864)
Gastos de personal (Nota 13.2)	(2.786)	(3.126)
Otros gastos de explotación	(13.523)	(14.407)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 4)	(7.322)	19.130
Resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias	-	2.124
Amortización de inmovilizado	(152)	(158)
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	(2)	(9)
Otros resultados	-	(1)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	18.065	44.042
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Nota 5)	(19.076)	15.438
Ingresos financieros (Nota 10)	10.421	979
Gastos financieros	(7.517)	(7.948)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	566	312
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	110
RESULTADO FINANCIERO	3.470	(6.547)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(597)	1.300
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.862	54.233
Impuestos sobre beneficios	(593)	(13.503)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.269	40.730
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	1.269	40.730
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	1.505	32.076
Intereses minoritarios	(236)	8.654
Beneficio por acción (Nota 8.2):		
De operaciones continuadas €/acc.		
Básico	0,002	0,039
Diluido	0,002	0,039

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 2020.



CLASE 8.^a
INCLUIDA



0N9619145

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2020
(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	30/06/2020	30/06/2019
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	1.269	40.730
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por coberturas de flujos de efectivo	(1.373)	(5.793)
Diferencias de conversión	(43)	(41)
Efecto impositivo	343	1.448
	(1.073)	(4.386)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por coberturas de flujos de efectivo	1.662	1.353
Efecto impositivo	(415)	(338)
	1.247	1.015
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	1.443	37.359
a) Atribuidos a la entidad dominante	1.679	28.705
b) Atribuidos a intereses minoritarios	(236)	8.654

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 2020.



CLASE 8.ª
SERVICIO DE CORREOS



0N9619146

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 2020**
(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores propios	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Revaloriz. de activos	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2018	196.864	528.492	(143.692)	(1.566)	376.388	(3.109)	(1.075)	5.067	40.159	997.528	235.978	1.233.506
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	(3.330)	(41)	-	32.076	28.075	8.654	37.359
Distribución del resultado 2018:												
A reservas	-	-	5.110	-	35.049	-	-	-	(40.159)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.636)	(1.636)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(231)	(231)
Operaciones en valores propios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	(85)	-	(2)	-	-	-	-	(87)	-	(87)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	(2)	(1)	(3)
Saldos al 30 de junio de 2019	196.864	528.492	(138.667)	(1.566)	411.433	(6.439)	(1.116)	5.067	32.076	1.026.144	242.764	1.268.908
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	472	(474)	-	12.801	12.799	6.649	19.448
Distribución del resultado 2018:												
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(487)	(487)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.799)	(5.799)
Operaciones en valores propios	-	-	-	(1.711)	-	-	-	-	-	(1.711)	-	(1.711)
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	(5)	-	(2)	-	-	-	-	(7)	-	(7)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	(2)	1	(1)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	196.864	528.492	(138.672)	(3.277)	411.429	(5.967)	(1.590)	5.067	44.877	1.037.223	243.128	1.280.351
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	217	(43)	-	1.505	1.679	(236)	1.443
Distribución del resultado 2019:												
A reservas	-	-	3.343	-	41.534	-	-	-	(44.877)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.970)	(1.970)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(267)	(267)
Operaciones en valores propios (Nota 9)	-	-	-	(4.249)	-	-	-	-	-	(4.249)	-	(4.249)
Otras operaciones	-	-	(7)	-	3	-	-	-	-	(4)	(2)	(6)
Saldos al 30 de junio de 2020	196.864	528.492	(135.336)	(7.526)	452.966	(5.750)	(1.633)	5.067	1.505	1.034.649	240.653	1.275.302

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 2020.



CLASE 8.^a

(CANTIDAD EN EUROS)



0N9619147

GRUPO REALIA BUSINESS

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

(Miles de Euros)

	30/06/2020	30/06/2019
1 Resultados antes de impuestos	1.862	54.233
2 Ajustes del resultado	23.685	(31.335)
a) Amortización del inmovilizado	152	158
b) Otros ajustes del resultado	23.533	(31.493)
1. Correcciones valorativas por deterioro	26.467	(33.727)
2. Variación de provisiones	(69)	(879)
3. Resultado bajas y enajenación de inmovilizado	2	(2.115)
4. Ingresos financieros	(10.421)	(979)
5. Gastos financieros	7.517	7.948
6. Resultados entidades método de la participación	597	(1.300)
7. Otros	(560)	(441)
3 Cambios en el capital corriente	(10.618)	6.398
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes	(11.130)	(2.940)
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes	512	9.338
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	1.329	2.354
a) Cobro de dividendos	1.210	1.683
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	119	580
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	-	91
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	16.258	31.650
1 Pago por inversiones:	(5.584)	(13.797)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(5.047)	(12.609)
c) Otros activos financieros	(537)	(1.188)
2 Cobros por desinversiones:	30	14.513
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	264
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	2	13.849
c) Otros activos financieros	28	400
3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	(837)	3.340
a) Cobros de intereses	10	1.575
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	(847)	1.765
B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	(6.391)	4.056
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	(4.249)	(88)
a) Emisión	-	(88)
c) Adquisición	(4.249)	-
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(9.066)	(15.983)
a) Emisión	1.929	19.992
b) Devolución y amortización	(10.995)	(35.975)
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(2.237)	(1.867)
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(6.211)	(6.127)
a) Pagos de intereses	(6.400)	(6.676)
b) Otros cobros/pagos por operaciones de financiación	189	549
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(21.763)	(24.065)
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	(6)	(4)
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	(11.902)	11.637
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	75.895	87.498
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	63.993	99.135
a) Efectivo	63.592	98.688
b) Otros activos líquidos equivalentes	401	447

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 2020.



CLASE 8.^a



ON9619148

**Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos Consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2020**

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 y actividad principal de la Sociedad desde su constitución ha consistido en el desarrollo de todas aquellas actividades dirigidas a la adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, rústicos o urbanos. Su domicilio social en la actualidad se encuentra en Avenida Camino de Santiago Nº 40, 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 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 2 de junio de 2020.

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 2019 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 2019, 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 27 de julio de 2020, 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 2019. 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 2019.



CLASE 8.^a
[Small illegible text]



0N9619149

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 condensados intermedios son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Versión revisada del Marco conceptual de las NIIF	La versión revisada del Marco Conceptual 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 las transacciones similares se tratan de la misma forma. Además, ayuda a las entidades a desarrollar sus políticas contables cuando no hay normativa específica aplicable a una transacción. El Marco Conceptual revisado incluye un nuevo capítulo sobre valoración, mejora las definiciones y guías, y aclara áreas importantes como la prudencia y la valoración de la incertidumbre.	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIIF 3 - Combinaciones de negocios	Las modificaciones cambian la definición de negocio de la NIIF 3 para ayudar a las entidades a determinar si una transacción debe registrarse como una combinación de negocios o como la adquisición de un grupo de activos. Esta distinción es importante, ya que el adquirente solo reconoce un fondo de comercio cuando se adquiere un negocio. La nueva definición de negocio enfatiza que el producto de un negocio es proporcionar bienes y servicios a los clientes, que generen ingresos de la inversión (tales como dividendos o intereses) o que generen otros ingresos de las actividades ordinarias; mientras que la definición anterior se centraba en proporcionar una rentabilidad en forma de dividendos, menores costes u otros beneficios económicos directamente a los inversores u otros propietarios, miembros o partícipes.	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 – Definición de material	Las modificaciones a la definición de material se realizan para que sea más sencillo hacer juicios sobre lo que es material. La definición de material ayuda a las entidades a decidir si la información debe ser incluida en las cuentas anuales consolidadas, o en su caso, estados financieros consolidados condensados intermedios. Estas modificaciones aclaran dicha definición e incluyen guías de cómo debe ser aplicada. Además, se han mejorado las explicaciones que acompañan a la definición y se ha asegurado que la definición de material es consistente en todas las normas. Estas modificaciones no tienen ningún impacto en los estados financieros consolidados condensados intermedios del Grupo.	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 17: Reforma del tipo de interés de referencia	Las Modificaciones a la NIIF 9 y NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición proporcionan una serie de soluciones prácticas, que se aplican a todas las relaciones de cobertura que están directamente afectadas por la reforma del tipo de interés de referencia. Una relación de cobertura está afectada si la reforma diera lugar a incertidumbres sobre el momento y/o el importe de los flujos de efectivo derivados del tipo de interés de referencia, tanto para el elemento cubierto como para el instrumento de cobertura. Estas modificaciones no tienen ningún impacto en los estados financieros consolidados condensados intermedios del Grupo.	1 de enero de 2020

Normas no vigentes en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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 cuentas anuales consolidadas ni estados financieros consolidados condensados intermedios. Las siguientes normas no estaban en vigor en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, 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:



CLASE 8.^a
TÉRMINO DE EJECUCIÓN



0N9619150

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 16 Concesiones de rentas relacionadas con el Covid-19	<p>Esta modificación permite que, como solución práctica, el arrendatario pueda elegir no contabilizar las concesiones de rentas, derivadas del Covid-19, como una modificación del arrendamiento. En su caso, si así lo eligiera, el arrendatario contabilizará las concesiones aplicando los criterios de la NIIF 16 Arrendamientos como si dichas concesiones no fueran una modificación.</p> <p>Esta solución práctica solo puede aplicarse a concesiones de renta que hayan sido una consecuencia directa del Covid-19. Lo cual, requiere cumplir las siguientes condiciones: (i) el cambio en los pagos del arrendamiento resulta en una revisión de la contraprestación del arrendamiento que es sustancialmente la misma, o menor que, la contraprestación que había inmediatamente antes del cambio; (ii) cualquier reducción en los pagos del arrendamiento únicamente afecta a pagos que, originalmente, vencían el, o antes del, 30 de junio de 2021; y (iii) no hay cambios sustantivos en otros términos y condiciones del arrendamiento.</p>	La norma se emitió por el IASB a finales de mayo de 2020 con entrada en vigor 1 de junio de 2020, aunque se permite la aplicación anticipada.
NIIF 17 – Contratos de seguro	<p>En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17 Contratos de seguro, una nueva norma de contabilidad integral para los contratos de seguro que cubre el reconocimiento, la valoración, la presentación y los desgloses. Una vez esté vigente, la NIIF 17 reemplazará a la NIIF 4 Contratos de seguro que fue emitida en 2005. La NIIF 17 se aplica a todos los tipos de contratos de seguro (es decir, seguro de vida, no vida, seguro directo y reaseguro), independientemente del tipo de entidades que los emitan, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con determinadas características de participación discrecional. Solo se contempla alguna excepción dentro del alcance. El objetivo general de la NIIF 17 es proporcionar un modelo contable para los contratos de seguro que sea más útil y uniforme para las entidades aseguradoras. A diferencia de los requisitos de la NIIF 4, que se basan en gran medida en la aplicación de las políticas contables locales, la NIIF 17 proporciona un modelo integral para los contratos de seguro, que cubre todos los aspectos contables relevantes. El núcleo de la NIIF 17 es el modelo general, complementado por:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Una adaptación específica para los contratos con características de participación directa (enfoque de tarifa variable). • Un enfoque simplificado (enfoque de asignación de primas) principalmente para contratos de corta duración. <p>La NIIF 17 es efectiva para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2023 o posteriormente, requiriéndose que se incluyan cifras comparativas. Se permite la aplicación anticipada, siempre que la entidad también aplique la NIIF 9 y la NIIF 15 en la fecha en la que aplique por primera vez la NIIF 17. Esta norma no es aplicable al Grupo.</p>	1 de enero de 2023
NIC 1 Presentación de estados financieros: Clasificación de pasivos como corriente o no corriente		1 de enero de 2023

A la fecha actual, la evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

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 2019.

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:



CLASE 8.ª
CORREO ELECTRÓNICO



ON9619151

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 y Nota 6);
3. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 5);
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 2020 (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.

El pasado 11 de marzo de 2020 La Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que está impactando en el entorno macroeconómico, y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España declaró el Estado de alarma, mediante publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, que estuvo en vigor hasta el 21 de junio de 2020.

El Grupo ha evaluado los principales impactos de esta situación (Nota 12) a través de las siguientes estimaciones:

- Estimación de cuentas a cobrar: el Grupo Realia ha realizado un deterioro de los saldos de clientes ligados a la actividad comercial, (locales y Centros comerciales), por el principal de los saldos vivos cuya exigibilidad esta vencida o aplazada a la finalización del primer semestre y cuyo importe ha ascendido a 3 millones de euros €.
- Valoración de inversiones inmobiliarias: el experto independiente ha realizado las valoraciones considerando que dada la incertidumbre actual (Covid-19) y las restricciones relativas a la actividad comercial, es probable que se produzcan incumplimientos y/o insolvencias que repercutan en los ingresos por alquiler, en cuyo caso tendría un impacto negativo en la valoración de los activos.
- Valoración de existencias: el Grupo Realia solo valora a diciembre de cada año sus activos recogidos en el epígrafe de existencias (salvo en 2019 que lo hizo en Junio por el cambio de metodología de ECO a RICS, según informó al mercado en el hecho relevante de fecha 21 de marzo de 2019). No obstante, los administradores ante la incertidumbre del mercado por el impacto de COVID 19 y dado que todavía no se han producido operaciones que puedan reflejar la dimensión de mismo, han decidido analizar la cartera de suelos que tiene Realia, disminuyendo la valoración en un 2% frente a la realizada por Tinsa a 31 de diciembre de 2019 y como resultado del mismo, se ha recogido en los estados financieros un deterioro de 4,7 millones de euros para ajustarlas a su valor razonable estimado.

d) Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al ejercicio 2019 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información



CLASE 8.^a
CORREOS



ON9619152

relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

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 2020.

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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 adjuntas, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2019.

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 2019 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 2020 no se ha producido ningún cambio en el perímetro de consolidación del Grupo.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019, se produjeron los siguientes cambios en el perímetro de consolidación del Grupo:

- En el mes de febrero se aprobó iniciar la liquidación de la sociedad Realia 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 operativa 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 "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 el balance de disolución.



CLASE 8.ª
[unreadable]



0N9619153

3. Dividendos pagados por el Grupo

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020, las sociedades Planigesa, S.A., Hermanos Revilla, S.A. y Boane, S.A.U. han aprobado repartos de dividendos por importe de 7.254, 1.337 y 718 miles de euros respectivamente, de los que; 7.254, 618 y 718 miles de euros, se reparten con cargo al resultado del ejercicio 2019 y 719 miles de euros de Hermanos Revilla S.A. se reparten a cuenta del resultado del ejercicio 2020. Del total de dividendos repartidos, son atribuibles a minoritarios 1.970 miles de euros con cargo al ejercicio 2019 y 267 miles de euros a cuenta del ejercicio 2020.

Asimismo, durante los seis primeros meses del ejercicio 2020, la Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.L. ha aprobado reparto de dividendos por importe de 2.419 miles de euros con cargo al resultado del ejercicio 2019, correspondiendo el 50% de los mismos a su accionista Realía Patrimonio.

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 2020 y 2019, 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	
	30.06.2020	30.06.2019
Saldo al inicio del ejercicio	9.208	9.302
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	-	(38)
Dotaciones/Reversiones con cargo a resultados del período	3.049	(56)
Saldo al cierre del período	12.257	9.208

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 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2020	30.06.2019
Saldo al inicio del ejercicio	469.919	488.816
Adiciones	5.307	1.777
Aplicaciones/reversiones	(967)	(19.971)
Diferencias de cambio y otros movimientos	(108)	(113)
Saldo final	474.151	470.509

Habitualmente a 30 de junio de cada ejercicio el Grupo Realía no solicita valoraciones de las existencias del área de promoción a un experto independiente. Excepcionalmente se realizó en junio de 2019, siguiendo el acuerdo del Consejo de Administración por el que se cambia la metodología de valoración ECO a RICS para los activos residenciales (Hecho relevante de fecha 21 de marzo de 2019).

A 30 de junio de 2019 el Grupo Realía solicitó al experto independiente, Tinsa S.A., la determinación del valor razonable de las existencias pertenecientes a la actividad de promoción la cual ascendió a 359,0 millones de euros, sin incluir el valor razonable de las existencias de sociedades consolidadas por el método de la participación (18,2 millones de euros). A 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de las mismas ascendió a 362,7 millones de euros, excluyendo los 18,2 millones de euros del valor razonable de las existencias de sociedades consolidadas por el método de la participación (véase nota 6). En junio de 2019 y diciembre 2019 todas las existencias del área de promoción fueron valorados por TINSA con la metodología 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 período proyectado a una rentabilidad o "yield" estimada.

No obstante, como se indica en la Nota 1.c), los administradores, ante el previsible impacto derivado del COVID 19, y ante la falta de testigos operacionales en el mercado residencial y de suelo, han decidido analizar la cartera de suelos que tiene Realía, disminuyendo la valoración en un 2% frente a la realizada por Tinsa a 31 de diciembre de 2019 y como resultado del mismo, se ha recogido en los estados financieros un deterioro de 4,7 millones de euros para ajustarlas a su valor razonable estimado.

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las existencias pertenecientes a las sociedades de la actividad



CLASE 8.^a
CORREO



0N9619154

patrimonial del Grupo (exclusivamente dos activos) han sido valorados por el experto independiente, Richard Ellis, utilizando los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), siendo el valor razonable de 10,3 millones de euros a cierre 30 de junio de 2020 y de 10,7 millones de euros a cierre 31 de diciembre de 2019.

Las variaciones en los deterioros de las existencias en el primer semestre de 2020 y 2019 han sido:

Miles de euros	30/06/2020		
	Adiciones	Aplicaciones /reversiones	Diferencias de cambio
Terrenos y solares	5.303	(288)	(99)
Obras en curso	4	-	(9)
Producto terminado	-	(679)	-
Total	5.307	(967)	(108)

Miles de euros	30/06/2019		
	Adiciones	Aplicaciones /reversiones	Diferencias de cambio
Terrenos y solares	1.762	(16.928)	(113)
Obras en curso	5	(911)	-
Producto terminado	10	(2.132)	-
Total	1.777	(19.971)	(113)

Las aplicaciones reversiones de correcciones de deterioro de existencias han ascendido a 967 miles de euros, motivada por cambios producidos en 2020 por la entrega de producto durante el semestre.

Adicionalmente, durante el primer semestre de 2020 la sociedad ha revertido provisiones de tráfico, corrientes y no corrientes, por litigios y terminación de obras por importe de 68 miles de euros (816 miles de euros en el primer semestre de 2019).

5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2020 así como durante el ejercicio 2019, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipo	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2018	1.420.597	1.737	1.422.334
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
Saldo a 31 de diciembre de 2019	1.452.415	31.131	1.483.546
Adiciones	208	2.105	2.313
Retiros	-	(2)	(2)
Trasposos	18.932	(18.932)	-
Cambios de Valor Razonable	(18.902)	(174)	(19.076)
Saldo a 30 de junio de 2020	1.452.653	14.128	1.466.781
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1.452.415	31.131	1.483.546
Saldos al 30 de junio de 2020	1.452.653	14.128	1.466.781



CLASE 8.ª
2019-2021



0N9619155

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 2020 asciende a 19.076 miles de euros negativos (15.438 miles de euros positivos a 30 de junio de 2019) registrados en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumidas consolidadas adjunta.

Inmuebles para arrendamiento

Durante el primer semestre de 2020 y el ejercicio 2019 las adiciones de inmuebles para el arrendamiento han sido poco significativas.

Construcciones en curso

Las adiciones más significativas realizadas durante los primeros seis meses del ejercicio 2020, son las siguientes:

- La filial Hermanos Revilla, S.A. ha activado 816 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios de su propiedad.
- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 431 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios.
- La filial Valaise, S.L.U. ha activado 890 miles de euros en la promoción destinada al arrendamiento de viviendas de protección pública (VPPB).

Durante el primer semestre de 2020 los traspasos de construcciones en curso, corresponden principalmente a:

- La filial Valaise, S.L.U. ha traspasado a inmuebles para arrendamiento 16.089 miles de euros de la promoción destinada al arrendamiento de viviendas de protección pública (VPPB) al haberse terminado en el primer semestre de 2020.
- La filial Hermanos Revilla, S.A. ha traspasado a inmuebles para arrendamiento 2.843 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios de su propiedad.

Durante el ejercicio 2019 las adiciones y traspasos de construcciones en curso, corresponden principalmente a:

- La filial Valaise, S.L.U. adquirió 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.
- La filial Realía Patrimonio S.L.U. activó 1.584 miles de euros de los cuales corresponden 167 miles de euros a anticipos, principalmente se realizaron 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., activó 3.939 miles de euros 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, procedió 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.

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2020 y el ejercicio 2019, 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.



CLASE 8.ª
TARIFAS DE SERVICIOS



0N9619156

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 2020, calculado en función de valoraciones realizadas por el experto independiente, Richard Ellis, no vinculado al Grupo, asciende a 1.466.781 miles de euros.

En el caso de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a la actividad patrimonial del Grupo la metodología utilizada por el valorador independiente 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.

El experto independiente aplica en la valoración de las inversiones inmobiliarias el método de descuento de flujos de caja sobre un 92,3% del valor de los activos inmobiliarios. En el resto de activos aplica los métodos de capitalización, residual y comparación.

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 en explotación por el método del descuento del flujo de caja han sido las siguientes:

30 de junio de 2020

	Renta media actual	Exit Yield ⁽¹⁾	TIR ⁽¹⁾	ERV
Oficinas	19,3 €/m2/mes	4,75%	6,97%	20,5 €/m2/mes
Centros comerciales	11,6 €/m2/mes	6,87%	8,89%	12,8 €/m2/mes
Otros activos ⁽²⁾	16,7 €/m2/mes	4,41%	5,51%	19,7 €/m2/mes

(1) Ponderada por valor de activos

(2) Incluye activo residencial de Valaise en explotación



CLASE 8.ª
Derechos de explotación de patentes



0N9619157

31 de diciembre de 2019

	Renta media actual	Exit Yield ⁽¹⁾	TIR ⁽¹⁾	ERV
Oficinas	18,5 €/m2/mes	4,75%	6,81%	19,8 €/m2/mes
Centros comerciales	10,7 €/m2/mes	6,89%	8,91%	12,9 €/m2/mes
Otros activos	16,0 €/m2/mes	5,23%	6,80%	19,7 €/m2/mes

(1) Ponderada por valor de activos

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			
	30.06.2020		31.12.2019	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(44.681)	(33.510)	(43.730)	(32.798)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	50.075	37.557	49.400	37.050

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			
	30.06.2020		31.12.2019	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	107.446	80.584	104.510	78.383
Disminución de un 10% del ERV	(108.438)	(81.329)	(103.740)	(77.805)

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

	Miles de Euros			
	30.06.2020		31.12.2019	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(23.844)	(17.883)	(23.260)	(17.445)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	24.457	18.343	24.490	18.368

El desglose del epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada al 30 de junio de 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	Miles de euros
	30.06.2020	30.06.2019
Oficinas	(10.758)	35.111
Centros comerciales	(7.405)	(7.037)
Otros activos	(913)	417
	(19.076)	28.491

El informe de valoración realizado por el experto independiente, Richard Ellis, 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 de valoración con visitas cada tres años, salvo en las nuevas adquisiciones o la realización de inversiones significativas en los activos ya existentes.



CLASE 8.ª
[SIN VALOR FISCAL]



ON9619158

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 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:

Valoraciones a valor razonable recurrentes	30.06.2020	31.12.2019
	Nivel 3	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>		
Oficinas	1.107.924	1.117.744
Centros Comerciales	300.007	307.112
Otros activos ⁽¹⁾	58.850	58.690
Total activos valorados a valor razonable	1.466.781	1.483.546

(1) Incluye la valoración de los activos residenciales de Valaise.

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2020 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	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Madrid (1)	260.687	250.713	90,8%	94,0%
Barcelona	32.325	32.325	99,8%	97,7%
Logroño	40.544	40.544	100,0%	100,0%
Sevilla (2)	8.735	8.735	96,0%	96,0%
Guadalajara	32.507	32.507	80,9%	81,4%
Resto	16.831	16.808	80,7%	78,2%
	391.629	381.632	91,2%	93,2%

(1) Incluye en junio 2020 activo residencial de Valaise en explotación.

(2) No incluye el campo de Golf de Guillena

Por tipología de usos

	M ² Alquilerables S/R		% Usos	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Oficinas	226.859	226.858	57,9%	59,5%
Comercial	111.540	111.517	28,5%	29,2%
Otros (1)	53.230	43.257	13,6%	11,3%
	391.629	381.632	100,0%	100,0%

(1) Incluye en junio 2020 activo residencial de Valaise en explotación. No incluye el campo de Golf de Guillena con 341.797 m².



CLASE 8.^a
[Illegible text]



0N9619159

En los cuadros anteriores no se incluye 25.132 m2 alquilables 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 2020 a 40.300 miles de euros (39.443 miles de euros a 30 de junio de 2019).

Las inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria son:

Sociedad	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto (1)	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Realia Patrimonio, S.L.U.	835.800	841.930	526.540	536.029
Total inversiones con carga hipotecaria	835.800	841.930	526.540	536.029

(1) Valores ajustados por gastos de formalización y ajustes por valoración a NIIF-9.

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

A 30 de junio de 2020 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

6. Existencias

La composición de las existencias al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	30.06.2020			31.12.2019		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	659.402	(436.810)	222.592	660.269	(431.893)	228.376
Materiales diversos	6	-	6	6	-	6
Obras en curso de ciclo corto	42.440	(4.475)	37.965	34.629	(4.475)	30.154
Obras en curso de ciclo largo	83.880	(24.434)	59.446	78.837	(24.440)	54.397
Producto terminado	32.137	(8.432)	23.705	36.157	(9.111)	27.046
Anticipos a proveedores	1.943	-	1.943	2.981	-	2.981
	819.808	(474.151)	345.657	812.879	(469.919)	342.960

Durante el primer semestre del ejercicio 2020, el Grupo no ha puesto en marcha nuevas promociones.

Las inversiones realizadas durante el primer semestre han sido de 7.811 miles de euros en "Obras en curso de ciclo corto", de 5.052 miles de euros en "Obras en curso de ciclo largo" y 655 miles de euros en "Terrenos y solares". Por último, el coste asociado a la entrega de producto terminado ha ascendido a 4.020 miles de euros y de 1.385 miles de euros de terrenos y solares.

7. Otros activos financieros corrientes

Los epígrafes "Activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" según su naturaleza, al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

	Miles de Euros	
	30.06.2020	31.12.2019
Créditos	16.025	15.964
Otros	5.161	4.312
Total otros activos financieros	21.186	20.276

Al 30 de junio de 2020, los activos financieros corrientes recogen principalmente:



CLASE 8.ª

REGISTRO DE MARCA



0N9619160

Créditos:

- El crédito con vencimiento el 31 de enero de 2021, y los intereses pendientes de pago que ascienden a 11.561 miles de euros a 30 de junio 2020 (ascendía a 11.500 miles de euros a 31 de diciembre 2019), que la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. tiene concedido a la sociedad As Cancelas, S.L.
- Créditos e intereses pendientes de pago que la Sociedad Dominante tiene concedido a la sociedad Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L., que asciende a 4.464 miles de euros a 30 de junio 2020 (4.462 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Otros:

- El derecho de cobro por la permuta de "Fuente de la Mora" reconocida por Realía Patrimonio y que asciende a 680 miles de euros a 30 de junio 2020 y a 31 de diciembre de 2019.
- Cobros recibidos de clientes por las ventas anticipadas de una promoción en curso por el importe de 4.029 miles de euros, que en diciembre de 2019 ascendía a 3.230 miles de euros.
- Y, por último, 304 miles de euros de fianzas, depósitos y otros.

8. Patrimonio Neto

8.1 Capital Social

El estado de cambios en el Patrimonio Neto al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados períodos.

Al 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Sociedad Dominante se compone de 820.265.698 acciones, todas ellas al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Los accionistas más representativos según las declaraciones de participaciones registradas en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), son los siguientes:

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

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:

	30.06.2020	30.06.2019
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	1.505	32.076
Número medio ponderado de acciones en circulación	814.914.082	818.802.796
Beneficio básico por acción (euros)	0,002	0,039

Al 30 de junio de 2020 y 2019, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya



CLASE 8.ª



ON9619161

que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

9. Valores propios

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. Este acuerdo se ha renovado en la Junta General de Accionistas celebrada el 2 de junio de 2020 en las mismas condiciones.

Durante el primer semestre de 2020, se han adquirido 5.742.228 acciones por parte de la sociedad, por lo que posee 9.176.469 acciones, representativas del 1,12% del capital social. El valor de adquisición asciende a 4.249 miles de euros. Al 30 de junio de 2020 el precio medio de adquisición unitario es de 0,82 euros.

10. Endeudamiento financiero corriente y no corriente

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	30.06.2020	31.12.2019
No corrientes:		
Deudas con entidades de crédito		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	540.068	567.269
(Gastos de formalización)	(8.234)	(7.758)
(Ajustes valoración NIIF 9)	(9.631)	-
Derivados	6.240	6.900
Otros pasivos financieros		
Proveedores de inmovilizado	16	30
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes	528.459	566.441
Corrientes:		
Deudas con entidades de crédito		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	47.509	27.926
(Gastos de formalización)	(2.143)	(2.330)
(Ajustes valoración NIIF 9)	(372)	-
Intereses	1.368	1.735
Derivados	2.351	2.553
Otros pasivos financieros		
Proveedores inmovilizado	1.323	4.021
Otros	707	810
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes	50.743	34.715
Total	579.202	601.156

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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			
	30.06.2020		31.12.2019	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Con garantías				
Personal y otras garantías	68.000	51.034	68.000	49.104
Hipotecaria	-	-	-	-
Sindicado Patrimonio (1)	536.543	536.543	546.091	546.091
Gastos de formalización / Impacto novación	(10.377)	(20.380)	(10.088)	(10.088)
(Ajustes valoración NIIF 9)	(10.003)	-	-	-
Intereses de deudas	-	1.368	-	1.735
Total de deudas con entidades de crédito	584.163	568.565	604.003	586.842
Derivados	8.591	8.591	9.453	9.453
Total de deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.	592.754	577.156	613.456	596.295

(1) Garantía hipotecaria y otras



CLASE 8.^a
BREVES CLASE



0N9619162

Al 30 de junio de 2020, los gastos de formalización de deuda y Ajustes de valoración NIIF 9 se presentan minorando el saldo de Deudas con entidades de crédito corrientes y no corrientes en el balance de situación adjunto y ascienden a 20.380 miles de euros (10.088 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), incluyendo un importe de 10.348 miles de euros, consecuencia de la novación del préstamo sindicado.

Préstamo sindicado patrimonial:

Préstamo sindicado de 27 de abril de 2017

Con fecha 27 de abril de 2017, la filial Realía Patrimonio, S.L.U. suscribió un 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.

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo dispuesto del préstamo sindicado era de 546.091 miles de euros.

Novación préstamo sindicado de 27 de abril de 2020

Con fecha 27 de abril de 2020, la filial Realía Patrimonio, S.L.U. suscribió una novación modificativa no extintiva del citado préstamo prorrogando el vencimiento hasta el 27 de abril de 2025 y renegociando una reducción del margen aplicable al tipo de referencia para el cálculo de los intereses y ratificando las garantías actuales.

Como consecuencia de esta novación, el tipo de interés aplicable de esta 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 120 y 190 p.b., actualmente es de aplicación un margen diferencial de 135 puntos básicos.

A 30 de junio de 2020 el préstamo sindicado asciende a 536.543 miles de euros, sin considerar ajustes de valoración de NIIF 9 ni gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo por importe de 20.357 miles de euros y los intereses devengados por importe de 1.316 miles de euros.

El resto de las condiciones del préstamo sindicado continúan siendo las mismas.

El Grupo ha realizado el denominado "test del 10%" de acuerdo a NIIF 9, asumiendo que no existe un cambio sustancial de la deuda desde un punto de vista cualitativo, obteniendo un resultado inferior al 10% y, por lo tanto, concluyendo que las condiciones no son sustancialmente diferentes.

El Grupo ha ajustado el importe en balance de la deuda financiera para reflejar un importe igual a la suma de los nuevos flujos modificados descontados con la TIR original, contra la cuenta de resultados, y ha ajustado el importe de la deuda nueva con los gastos incrementales para devengarlos a lo largo de la vida de la nueva deuda, recalculando la TIR. El impacto total de esta modificación ha sido de 10.348 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe "Ingresos financieros" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Resumida Consolidada.

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 2020 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



CLASE 8.^a
INSTRUMENTAL DE TRABAJO



0N9619163

de efectivo asociado a la financiación cubierta. El periodo de vigencia de dicho instrumento de cobertura era el mismo que el establecido para el préstamo sindicado. Con la firma de la novación del préstamo sindicado de Realía Patrimonio S.L.U, realizada el 27 de Abril de 2020, Realía se ha comprometido a ampliar la cobertura hasta el 27 de Abril de 2025, antes del vencimiento de la cobertura anteriormente descrita. Al 30 de junio de 2020 el notional es por un importe de 377.963 miles de euros.

A 30 de junio de 2020 la Sociedad ha registrado, de acuerdo a la valoración del derivado a valor razonable realizada por un experto independiente, el importe negativo de 217 miles de euros netos de efecto impositivo en patrimonio y 566 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	-	8.591	-	8.591

Préstamos bilaterales de patrimonio:

A 30 de junio de 2020 no se ha producido ningún movimiento de altas ni bajas en la deuda de los préstamos bilaterales en la sociedad del Grupo Hermanos Revilla. Por tanto, tiene a 30 de junio de 2020 concedida pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 68.000 miles de euros (68.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), de los que se encuentran dispuestos en 51.034 miles de euros (49.104 miles de euros a 31 de diciembre de 2019)

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 2019 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 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros							
	Promociones inmobiliarias y suelo (1)		Patrimonio en renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
INGRESOS-								
Ventas externas	6.749	6.631	40.540	41.941	-	-	47.289	48.572
Ventas entre segmentos	962	955	1	1	(963)	(956)	-	-
Total ingresos	7.711	7.586	40.541	41.942	(963)	(956)	47.289	48.572
Resultado de explotación	(5.526)	16.399	23.591	27.643	-	-	18.065	44.042
Variación de valor en inv. inmobiliarias	-	86	(19.076)	15.352	-	-	(19.076)	15.438
Resultado financiero	40	80	3.430	(6.627)	-	-	3.470	(6.547)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(3)	(4)	(594)	1.304	-	-	(597)	1.300
Resultado antes de impuestos	(5.489)	16.561	7.351	37.672	-	-	1.862	54.233
Impuestos sobre beneficios	2.145	(4.427)	(2.738)	(9.076)	-	-	(593)	(13.503)
Resultado después de impuestos	(3.344)	12.134	4.613	28.596	-	-	1.269	40.730
Intereses minoritarios	(16)	(31)	(220)	8.686	-	-	(236)	8.654
Resultado de segmento	(3.328)	12.165	4.833	19.911	-	-	1.505	32.076



CLASE 8.^a
ESTAMPADO



0N9619164

(1) Incluye prestaciones de servicios a terceros

Durante el primer semestre la variación de los activos y pasivos por segmentos no ha sido significativo, la variación total no ha alcanzado el 1%, solo cabría mencionar en el segmento de Patrimonio en renta la activación de gastos de obra de la promoción en curso para el arrendamiento por importe de 890 miles de euros. (Nota 5).

12. Gestión de riesgos

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 en los edificios destinados al alquiler de oficinas, y se ha incrementado notablemente en el alquiler de superficies en los locales y Centros Comerciales, ya que éstos han permanecido, en su mayoría cerrados durante todo el periodo de Estado de Alarma y donde Realía contribuirá con acuerdos bilaterales para que puedan superar este bache de ingresos que han tenido. Se espera que esta situación quede reestablecida a lo largo del segundo semestre de 2020. Dentro de los estados financieros del primer semestre de 2020, el Grupo Realía ha dotado en el periodo 3,0 millones de euros para cubrir este riesgo de crédito de sus clientes.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el crédito sindicado de Realía Patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 30 de junio 2020, la cobertura actual es de 378 millones de euros y el plazo es de 7 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%. Tras la novación del crédito sindicado el pasado 27 de Abril de 2020, en el que se redujo el diferencial del tipo de interés y se amplió el plazo hasta el 27 de Abril de 2025, el Grupo ha asumido el compromiso de ampliar, antes de su vencimiento, esta cobertura hasta el 27 de Abril de 2025.

Al cierre del 1er semestre de 2020, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto en el ejercicio un impacto positivo de 0,57 millones de euros en pérdidas y ganancias y en el patrimonio neto positivo de 0,22 M €.

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.



CLASE 8.ª
Actividades de correos



0N9619165

Riesgo de liquidez:

La primera medida tomada tras la aparición del COVID 19, como ya se ha descrito anteriormente, fue el análisis de la evolución de todos los negocios y de sus flujos de caja, con el objetivo de conocer el impacto en la tesorería y recursos financieros del Grupo y las medidas a tomar, si fueran necesarias, para cumplir con todos nuestros objetivos y compromisos y dotar a Grupo de la liquidez precisa que asegurase su continuidad. De dicho análisis, se desprende que:

Al 30 de junio de 2020 el Grupo presenta fondo de maniobra positivo por importe de 362 millones de euros, y las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio ajustada al escenario COVID 19, arroja una previsión de cobros de 134,1 millones de euros que junto con unas previsiones de pagos de 82,1 millones de euros, da lugar a un cash flow operacional neto positivo de 52,0 millones de euros, que permitirá, junto a la actual posición de tesorería, el pago del servicio a la deuda (intereses + amortización), la realización de nuevos proyectos, capex y adquisición de nuevos activos. Estas proyecciones de tesorería se irán revisando en función de la evolución del Covid-19 y su impacto en los ingresos de las distintas áreas de negocio.

Dada la sólida estructura financiera del Grupo y su nivel de LTV, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica que afectara al negocio, podrá acudir al mercado financiero y obtener recursos que cubrieran dicha eventualidad.

Riesgo de solvencia

A 30 de junio de 2020 la deuda financiera neta con entidades de créditos más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 513,2 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Millones de euros	Junio 2020
Entidades de crédito	
Préstamo sindicado	536,6
Préstamos bilaterales	51,0
Gastos de formalización	-10,4
Ajustes valoración NIIF 9	-10,0
Intereses	1,4
Derivados	8,6
Deuda financiera bruta	577,2
Tesorería y equivalentes	64,0
Deuda financiera neta	513,2

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

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV Activos (LTV)	26,7%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,4

El fondo de maniobra al 30 de junio de 2020 es positivo por importe de 362 millones de euros.



CLASE 8.^a
[Small illegible text]



ON9619166

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de Mercado derivado del Covid-19

Todas las previsiones iniciales realizadas para 2020, se han visto alteradas con la aparición de COVID 19, que no solo afectará a España y al sector inmobiliario, sino que es una pandemia mundial que todavía no se conocen el alcance y profundidad de sus efectos. No obstante, es evidente que el mercado inmobiliario se verá alterado en la medida que influya en las actividades de sus empresas/clientes, pues la demanda de espacios puede verse afectada por las medidas necesarias para paliar los efectos del COVID 19, tales como el teletrabajo, el @comerce, el desempleo, el ahorro, las medidas fiscales..... y eso mismo le pasará a la demanda de viviendas y al precio de las mismas, pues la evolución del empleo, la confianza de los inversores.... pueden hacer que la demanda se contraiga.

A pesar de todo ello, el Grupo Realia estima que la calidad de los activos patrimoniales que posee la debe hacer menos vulnerable a las tendencias negativas post COVID 19, y por lo que respecta a las promociones inmobiliarias a la fecha de elaboración de estos estados financieros solo afectaría a la comercialización de 335 viviendas y locales, de los que 169 están terminados y 166 en desarrollo, por lo que por su número no deben crear tensiones financieras ni comerciales al Grupo.

A fecha de cierre de los estados financieros del primer semestre 2020, todavía no es posible determinar cuál será el impacto en los ingresos por la actividad de alquiler de locales y centros comerciales, tanto para el periodo de alarma, como para el futuro más inmediato, pero Realia es consciente que debe contribuir al relanzamiento de la actividad económica en dichos locales y centro comerciales y que este apoyo tendrá un impacto negativo en las cuentas de 2020, estimándose que los ingresos procedentes del área patrimonial se verán minorados en un 5,7% como consecuencia del apoyo a todos nuestros clientes de la actividad comercial y estimándose que para años sucesivos el impacto sea menos significativo.

Por lo que respecta al alquiler de espacios destinados al alquiler de oficinas, el impacto ha sido poco significativo y habrá que ver cómo evoluciona la demanda, tras la aplicación de normas de seguridad e higiene impuestas por el COVID-19, así como la implantación y regulación del Teletrabajo en la economía española, se estima que el riesgo está más en la evolución de los precios por posible espacios que se desocupen, no obstante el Grupo Realia es moderadamente optimista ya que la mayoría de sus activos de oficinas tienen ubicación prime y su comportamiento en cuanto a rentas y ocupación deben ser buenos, tal y como se demostró en la anterior crisis del 2007.

En cualquier caso, Realia ha dotado en sus estados financieros las oportunas provisiones de cuentas a cobrar (3,0 millones de euros) por el impacto que a la fecha pueda tener el COVID-19 en los contratos que actualmente tienen en vigor. También recoge en sus estados financieros el impacto del descenso en el valor de los activos,(19,1 millones de euros, Nota 5) mayoritariamente por la posible caída de rentas o de evolución de las mismas por aplicación del índice de revisión (IPC).

Por lo que respecta al mercado de promoción residencial y suelos, durante el primer semestre de 2020, la demanda, se ha visto alterada por la aparición del COVID 19, pues a partir del decretarse el estado de alarma el 14 de marzo, el volumen de operaciones cayó a niveles mínimos, tanto para la entrega de viviendas como la de señal o venta de nuevas unidades, tras su finalización el 21 de junio, el mercado ha mostrado síntomas de recuperación

En las distintas Comunidades Autónomas, a medida que se fue consolidando las distintas fases de desescalada de COVID-19, se ha ido recuperando la demanda y las visitas a las distintas promociones, no obstante todavía es pronto para poder evaluar el impacto final que tendrá esta pandemia; lo que sí que se puede asegurar que dada la suspensión de la actividad de construcción durante un periodo de tiempo, la falta de materiales, y de personal, las medidas de Seguridad e Higiene han contribuido a que los plazos de ejecución y entrega de las nuevas promociones se hayan alargado. En el caso de Realia estas circunstancias afectan a 301 viviendas en construcción que previsiblemente retrasaran su entrega a los clientes a 2021.

De momento, el impacto del COVID 19 en los contratos actuales de venta con nuestros clientes ha sido muy bajo, manteniéndose en vigor la mayoría de ellos, y todavía no es posible determinar cuál será el impacto definitivo en



CLASE 8.ª
[Small illegible text]



0N9619167

los próximos meses en lo que se refiere a la demanda, ya que está es muy sensible a la evolución de la economía de España y de sus distintas Comunidades Autónomas.

Realia continúa con todos sus proyectos en curso, con el objetivo de finalizarlos y entregarlos en 2021 y sigue trabajando en los nuevos proyectos a comercializar, pero su lanzamiento dependerá de cómo evolucione la demanda de la zona donde se ubican y por ende de impacto que pueda haber en los precios de venta y en los costes de ejecución.

Realia valora a junio y diciembre de cada año sus activos patrimoniales, destinados al alquiler, Dicha valoración es efectuada por experto independiente (C.B. Richard Ellis) y ante la incertidumbre de mercado por el impacto de COVID 19, las valoraciones a junio 2020 han ascendido a 1.522,5 millones de euros , frente a los 1.540,8 millones de euros de diciembre de 2019, lo que ha supuesto a los efectos de aplicación de la NIC 40 un impacto negativo en los estados financieros de 19,1 millones de euros.

Realia solo valora a Diciembre de cada año (salvo en 2019 que lo hizo en Junio por el cambio de metodología de ECO a RICS, según informó al mercado en el hecho relevante de fecha 21 de marzo de 2019) sus activos recogidos en el epígrafe de existencias; no obstante, los administradores ante la incertidumbre de mercado por el impacto de COVID 19 y que todavía no se han producido operaciones que puedan reflejar la dimensión del mismo, han decidido analizar la cartera de suelos que tiene Realía y como resultado del mismo han recogido en sus estados financieros un deterioro de 4,7 millones de euros para ajustar a su valor razonable el valor de las existencias.

Dada la sólida estructura financiera del Grupo y su nivel de LTV, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica .que afectara al negocio, podrá acudir al mercado financiero y obtener recursos que cubrieran dicha eventualidad.

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no está comprometida la actividad del Grupo en el corto plazo y, por tanto, la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

13. Ingresos y Gastos

13.1 Importe total ingresos

El detalle del total de ingresos ordinarios se ha presentado conjuntamente con la información por segmento (Nota 11).

13.2 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2020	30.06.2019
Sueldos y salarios	2.207	2.479
Seguridad Social	579	647
Total	2.786	3.126

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 2020 y 2019, ha sido de 89 (68 hombres y 21 mujeres) y de 89 (66 hombres y 23 mujeres) respectivamente.

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

Al 30 de junio de 2020 y 2019 las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración de Realía Business, S.A., ascendió a 339 y 344 miles de euros respectivamente según el siguiente detalle:

0N9619168



CLASE 8.^a

	Miles de euros	
	30.06.2020	30.06.2019
Retribución Fija	87	87
Atenciones Estatutarias	162	167
Otros	90	90
Total	339	344

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.

La sociedad dominante tiene contratado a 30 de junio de 2020 una póliza de seguro de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración 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 2020, ha sido de 358 miles de euros para 4 personas (296 miles de euros a 30 de junio de 2019 para 3 personas).

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 2020:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
Soinmob Inmob. Española, S.A.U.	-	9	9	-	-	-	-	-	-
Jezzine Uno, S.L.U.	-	108	108	-	-	-	-	-	-
FCyC, S.L.	-	618	618	-	114	114	-	-	-
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U.	-	-	-	-	3	3	-	256	256
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	39	11	50
Fomento Constr. y Contratas, S.A.	-	-	-	-	-	-	24	40	64
FCC Construcción	-	-	-	-	380	380	-	4.339	4.339
FCC Ambito	-	-	-	-	-	-	-	11	11
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	330	330
Studio Residence, S.A.	-	-	-	-	23	23	-	-	-
Inv. Inmob. Rúst. Y Urbanas, S.L.	11.904	4.867	16.771	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI, S.L.	37.765	11.614	49.379	-	-	-	-	-	-
	49.669	17.216	66.885	-	520	520	63	4.987	5.050

(1) Incluye el valor de las sociedades consolidadas por el método de la participación

El grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del 31 de diciembre de 2019:



CLASE 8.^a



0N9619169

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
Soinmob Inmob. Española, S.A.U.	-	15	15	-	561	561	-	-	-
Jezzine.Uno, SLU	-	27	27	-	82	82	-	-	-
FCyC, S.L.	-	738	738	-	343	343	-	-	-
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U.	-	-	-	-	3	3	-	414	414
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	38	11	49
Fomento Constr. y Contratas, S.A.	-	-	-	-	-	-	25	24	49
FCC Construcción	-	-	-	-	738	738	-	6.031	6.031
FCC Ambito	-	-	-	-	-	-	-	75	75
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	370	370
Studio Residence	-	-	-	-	23	23	-	-	-
Inv. Inmob. Rúst. Y Urbanas, S.L.	11.907	4.871	16.778	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	39.568	11.553	51.121	-	-	-	-	-	-
	51.475	17.204	68.679		1.750	1.750	63	6.925	6.998

(1) Incluye el valor de las sociedades consolidadas por el método de la participación

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	
	30.06.2020	30.06.2019
Ingresos por arrendamiento	915	914
Servicios prestados	1.044	1.193
Otros Ingresos	55	73
Aprovisionamientos	(10.585)	(4.158)
Servicios recibidos	(1.082)	(1.431)
Intereses abonados	62	81

Durante el ejercicio 2020 y 2019, 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 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	30.06.2020	31.12.2019
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	2.622	2.119
Anticipos garantizados recibidos de clientes	10.944	8.721
	13.566	10.840

(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.



CLASE 8.^a
[Illegible text]



0N9619170

17. Hechos posteriores

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



CLASE 8.^a
EJEMPLO



0N9619171

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

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

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

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

A) **ACTIVIDAD PATRIMONIAL:** Que se desglosa en:

- Alquiler de edificios de oficinas o de centros comerciales, se desarrolla directamente por la sociedad Realía Patrimonio, S.L. (participada 100% por Realía Business, S.A.), o a través de sociedades, con participaciones de control o significativas. Toda la actividad se desarrolla en España.

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

- Alquiler de viviendas, se desarrolla exclusivamente y como única actividad económica, por la sociedad Valaise S.L.U. perteneciente 100% a Realía Business S.A. Actualmente tiene una promoción terminada y en fase de comercialización de 85 viviendas con protección pública de precio básico (VPPB), ubicada en la localidad de Tres Cantos (Madrid), y cuenta con otros 2 proyectos en fase de desarrollo para 195 nuevas viviendas de protección pública en la misma localidad.

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

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

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

En el extranjero la actividad se desarrolla en Rumania a través de una filial 100% de Realía Business, S.A.

Residualmente, la sociedad Matriz del grupo desarrolla una actividad de prestación de servicios a través de contratos de comercialización y gestión técnica de promociones inmobiliarias, así como la realización de servicios administrativos y de gestión fiscal para terceros ajenos al Grupo Realía.

La Sociedad matriz Realía Business, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo de Madrid y que entre sus accionistas más significativos se encuentra el Grupo FCC con una participación del 36,92% y la sociedad mexicana Inversora Carso, S.A. de capital variable con una participación del 33,85%. Esta última es el accionista de referencia del Grupo FCC.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

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

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



CLASE 8.^a
[unreadable]



0N9619172

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

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

En el primer semestre del ejercicio 2020, se ha producido la siguiente variación en la cartera de participaciones financieras:

En el mes de abril, el socio único Realía Business de Guillena Golf S.A.U procedió a realizar una aportación dineraria por importe de 240 miles de euros, para cubrir las pérdidas generadas y poder restablecer el equilibrio patrimonial.

3. HECHOS IMPORTANTES ACAECIDOS DURANTE EL PERIODO:

A) INVERSIONES INMOBILIARIAS

Durante el primer semestre de 2020 no se ha adquirido ningún activo inmobiliario y las variaciones de valor, distintas de la aplicación de la NIC40, se deben a capex realizados en dichos activos y pagos efectuados en la promoción en curso para su finalización y posterior alquiler de las 85 viviendas de protección pública de precio básico (VPPB) que componen la citada promoción, ubicada en el término municipal de Tres Cantos (Madrid). La comercialización de dichas viviendas se ha iniciado en Junio 2020.

La aparición del COVID 19 ha incidido notablemente en el alquiler de centros y locales comerciales, donde desde que se decretó el estado de alarma, hasta que se levantó, la actividad quedó estrictamente reducida a las actividades económicas y comerciales consideradas esenciales que dichos Reales Decretos fueron permitiendo.

A fecha de cierre de los estados financieros del primer semestre 2020, todavía no es posible determinar cual será el impacto total en la actividad de alquiler de centros comerciales, tanto para el periodo del estado de alarma, como para el futuro más inmediato, pero Realía es consciente que se debe contribuir al relanzamiento de la actividad económica en dichos centro comerciales y que dicha contribución tendrá un impacto negativo en sus cuentas de 2020 y espera que para años sucesivos el impacto sea menos significativo.

Por lo que respecta al alquiler de espacios destinados al alquiler de oficinas, el impacto ha sido poco significativo y habrá que ver como evoluciona la demanda, tras la aplicación de normas de seguridad e higiene impuestas por el COVID 19, así como la implantación y regulación del teletrabajo en la economía española.

En cualquier caso, Realía ya viene dotando en sus estados financieros las oportunas provisiones por el impacto que pueda tener el COVID 19 en los contratos que actualmente tienen en vigor. También recoge en sus estados financieros el previsible deterioro de valor de los activos, mayoritariamente por la posible caída de rentas o de evolución de las mismas por aplicación del índice de revisión (IPC).

B) EXISTENCIAS

Durante el primer semestre de 2020, la demanda de vivienda y la evolución positiva de los precios, se ha visto alterada por la aparición del COVID 19, pues a partir de decretarse el estado de alarma el 14 de marzo, el volumen de operaciones cayó a niveles mínimos, tanto para la entrega de viviendas como la de señal o venta de nuevas unidades, tras su finalización el 21 de junio, el mercado ha mostrado síntomas de recuperación.

En las distintas Comunidades Autónomas, a medida que se fue consolidando las distintas fases de desescalada del COVID 19, se ha ido recuperando la demanda y las visitas a las distintas promociones; no obstante todavía es pronto para poder evaluar el impacto final que tendrá esta pandemia; lo que si que se puede asegurar que dada la suspensión de la actividad de construcción durante un periodo de tiempo, la falta de materiales, y de personal, y la implantación de las medidas de seguridad e higiene, han contribuido a que los plazos de ejecución y entrega de las nuevas promociones se hayan alargado. En el caso de Realía estas circunstancias afectan a 301 viviendas en construcción que previsiblemente retrasaran su entrega a los clientes a 2021.

De momento, el impacto del COVID 19 en los contratos actuales de venta con nuestros clientes ha sido muy bajo, manteniéndose en vigor la mayoría de ellos, y todavía no es posible determinar cual será el impacto definitivo en los próximos meses en lo que se refiere a la demanda, ya que ésta es muy sensible a la evolución de las principales



CLASE 8.ª
INSTRUMENTOS



0N9619173

magnitudes macroeconómicas (PIB, empleo, ahorro...) en el conjunto de España y de sus distintas Comunidades Autónomas.

Realia continúa con todos sus proyectos en curso, con el objetivo de finalizarlos y entregarlos en 2021 y sigue trabajando en los nuevos proyectos a comercializar, pero su lanzamiento dependerá de como evolucione la demanda de la zona donde se ubican y por ende de impacto que pueda haber en los precios de venta y en los costes de ejecución.

Realia solo valora a diciembre de cada año (salvo en 2019 que lo hizo en Junio por el cambio de metodología de ECO a RICS, según informó al mercado en el HR de fecha 21 de marzo) sus activos recogidos en el epígrafe de existencias; no obstante, los administradores ante la incertidumbre de mercado por el impacto de COVID 19 y que todavía no se han producido operaciones que puedan reflejar la dimensión del mismo, han decidido analizar la cartera de suelos que tiene Realia y como resultado del mismo han recogido en sus estados financieros un deterioro de 4,7 M.€ para cubrir posibles contingencias derivadas de la pandemia.

4. MAGNITUDES PRINCIPALES DEL 1er SEMESTRE 2020

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el primer semestre de 2020 de 47,29 M.€, frente a los 48,57 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2019 (- 2,6%).
- La evolución de los ingresos en las distintas áreas de actividad y su variación respecto al mismo periodo del 2019 ha sido:

Patrimonio: 40,54 M. € (-3,3%)

Promociones: 5,71 M. € (+5,4%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 1,04 M. € (-14%)

En el área de patrimonio el descenso de los ingresos en 2020 del 3,3%, se debe a que en 2019 se obtuvo un ingreso por importe de 2,12 M. € correspondiente a la devolución de la plusvalía municipal por la venta en años anteriores de un activo patrimonial, no teniendo en cuenta dicho ingresos atípico, los ingresos ordinarios habrían crecido un 1,8%

Los ingresos del área de promociones han aumentado un 5,4 %, y se justifica por el ingresos de 1,06 M. € correspondiente a la venta del suelo de uso comercial realizado por la Junta de Compensación de Valdebebas y donde Realia tenía un pequeño porcentaje de propiedad. Si elimináramos el efecto de la venta de suelo, podemos observar que las entregas recurrentes han disminuido en un 15,6% debido a las limitaciones de actividad durante los meses que ha durado el estado de alarma y al menor stock de producto terminado que va teniendo la compañía, así como la reducción de los puntos de venta. A 30 de junio, todavía no se recogen los ingresos de unidades de promociones en curso, que según normativa contable no se afloran hasta la entrega del bien a los clientes prevista para 2021.

El descenso de los ingresos por servicios, obedece al vencimiento de contratos de comercialización, gestión técnica y gestión administrativo-fiscal de promociones y/o sociedades de terceros fuera del grupo mercantil de Realia.

- Los gastos generales evolucionan favorablemente, alcanzando en el primer semestre de 2020 la cifra de 2,71 M.€ un -9,7% respecto a junio de 2019.
- El EBITDA se sitúa en 25,54 M. €, frente a los 25,08 M. € de junio 2019 (+ 1,8%) debido a la reducción de costes operativos y gastos generales.
- La dotación de provisiones por deterioro de valor (existencias), así como por acciones comerciales o por impacto del COVID ha ascendido a Junio 2020 a 7,32 M. €, frente a la reversión de 19,13 M.€ a Junio 2019.



CLASE 8.ª
Impreso en España



0N9619174

- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros a Junio 2020 ha supuesto un impacto negativo de -19,1 millones de €, frente a los 15,44 M. € positivos de 2019. Este cambio de tendencia se debe al impacto previsto del COVID 19, tanto en rentas como en yields.
- El resultado financiero alcanza los +3,47 M.€ (+153% respecto a Junio 2019 que alcanzaron los -6,55 M.€) debido al menor endeudamiento del Grupo y principalmente a la aplicación de la NIIF 9 por la novación de las condiciones financieras del préstamo sindicado de Realía Patrimonio S.L.U. que ha supuesto reflejar un ingreso financiero de 10 M.€, sin tener en cuenta este ingreso financiero el resultado financiero hubiera sido de -6,53 M.€, muy similar al del Junio 2019.
- El beneficio antes de impuestos, a Junio de 2020, asciende a 1,86 M. €, frente a 54,23 M.€ en el mismo periodo de 2019 (-96,6%). Esta bajada de beneficio, a pesar de que el Ebitda mejora ligeramente, se justifica por las dotaciones de provisiones y pérdidas de valor de los activos tal y como se ha comentado e los puntos anteriores.
- Consecuentemente, el beneficio después de impuesto atribuible a 30 de junio de 2020 asciende a 1,50 M. € un -95,3% respecto al obtenido en el mismo periodo de 2019.

ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realía ha situado su deuda financiera bruta en 577,15 M. € a 30 de junio de 2020, frente a los 596,29 M. € del cierre de 2019 (-3,2%). La totalidad de esta deuda financia el negocio patrimonial.
- La tesorería y equivalentes a junio de 2020 asciende a 63,99 M. €, frente a los 75,89 M. € a 31 de diciembre de 2019, que se destinarán a la finalización de las promociones en curso, a financiar la nueva línea de alquiler de viviendas y a la adquisición de nuevos activos.
- Consecuentemente, a 30 de junio de 2020, Realía tiene una deuda financiera neta de 513,16 M. €, frente a los 520,4 M. € de Diciembre 2019 (-1,4%).
- El endeudamiento financiero bruto del Grupo se ha reducido por la aplicación de la NIIF 9 en el importe de 10 M. €, al ajustar el pasivo financieros para reflejar un importe igual a la suma de los nuevos flujos modificados descontados con la TIR original contra la cuenta de resultados.
- El resultado financiero neto se sitúa en 3,47 M. € (incluyendo valoración de derivados y aplicación de la NIIF 9 en la novación de la financiación sindicada de Realía Patrimonio S.L.U) lo que hace mejorar los -6,55 M. € del mismo periodo del año anterior, sin ese efecto de la NIIF 9, el resultado financiero neto hubiera sido de 6,53 M. €, similar al de 30 de Junio 2019.

El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 1,80% frente al 2,12% del mismo periodo del año 2019.

- El loan to value (LTV) a 30 de junio de 2020 asciende al (ver APMS punto 5) 26,7%.
- El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realía Patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 30 de junio 2020, el plazo es de 7 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%. Al cierre del 1er semestre de 2020, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto en el ejercicio un impacto positivo de 0,57 millones de euros en pérdidas y ganancias y en el patrimonio neto positivo de 0,22 M €. Con la firma de la novación del préstamo sindicado de Realía Patrimonio S.L.U, firmada el 27 de Abril de 2020, Realía sea comprometido a ampliar la actual cobertura hasta el 27 de Abril de 2025, antes del vencimiento de la cobertura anteriormente descrita.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- A 30 de junio de 2020, los activos inmobiliarios del Grupo Realía tienen un valor de mercado de 1.919,8 M. €, (-0,8 respecto a diciembre 2019).

El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.522,5 M. €; frente a los 1.540,8 M. € de diciembre 2019 (-1,2 %), y donde en Junio 2020, se incluye los efectos del covid-19. Todos los activos patrimoniales



CLASE 8.^a
[Illegible text]



0N9619175

(tanto en junio 2020 como en diciembre 2019) han sido valorados por la sociedad CBRE (CB Richard Ellis) bajo la metodología RICS.

El valor razonable, según estimación realizada por los administradores de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 384,6 M. € a junio 2020, frente a la valoración de diciembre de 2019, realizada por Tinsa, utilizando la metodología RICS que alcanzó la cifra de 380,9 M. € (+0,8%). Este incremento se debe a la inversión de 12,52 M € realizada en las promociones en curso durante el primer semestre. Si eliminamos este efecto, la cartera de suelo y promociones en curso han descendido un 1,4%.

(M.€)	DATOS 1S 2020		DATOS dic. 2019		% var. jun 20-dic19
	Valorador/Método	Importe M.€	Valorador/Método	Importe M.€	
Activos en renta	R.Ellis/RICS	1.451,0	R.Ellis/RICS	1.452,3	-0,1%
Activos en desarrollo	R.Ellis/RICS	10,3	R.Ellis/RICS	25,5	-59,6%
Suelo Pendiente desarrollo	R.Ellis/RICS	61,2	R.Ellis/RICS	63,0	-2,9%
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾		1.522,5		1.540,8	-1,2%
Cartera de suelo ^{(2) (3)}	Est. Administ.	279,8	Tinsa/RICS	274,0	2,1%
Promociones en curso ⁽³⁾	Est. Administ.	74,5	Tinsa/RICS	72,7	2,4%
Promociones terminadas ⁽⁴⁾	Est. Administ.	30,3	Tinsa/RICS	34,2	-11,4%
Suelo Resid. y otros ⁽⁵⁾ en Soc. Patrimoniales	R.Ellis/RICS	12,8	R.Ellis/RICS	13,2	-3,1%
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL		397,3		394,1	0,8%
TOTAL ACTIVOS		1.919,8		1.934,9	-0,8%

(1) Incluye 52,5 M.€ en 1S 2020 y 54 M.€ en Dic.2019, del valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación.

(2) Incluye 18,2 M.€, en ambos periodos, del valor de la cartera de suelo de la sociedad IRU, consolidada por método de la participación. En el primer semestre de 2020 se han realizado inversiones por 1,62 M.€.

(3) A junio de 2020, se ha traspasado de promoción en curso a cartera de suelo la promoción "Glories BCN", por importe de 9,17 M.€, al haberse paralizado dicho proyecto. En el primer semestre se han realizado inversiones por 10,9 M.€.

(4) Durante el 1S año 2020, se ha entregado producto terminado cuyo valor asciende a 3,9 M.€

(5) Incluye 2,5 M.€, en ambos periodos valor del activo del campo de golf Hato Verde, adscrito al área de promoción junto a las promociones que se desarrollan en el término municipal de Guillena (Sevilla).

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por rentas a junio 2020 de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 31,73 M. €, con un aumento del 3,3% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente, que se justifica mayoritariamente por el incremento de rentas unitarias en oficinas.
- La ocupación global de los inmuebles en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas S XXI), se sitúa en el 91,7% al final del primer semestre del 2020 frente al 93,6% de diciembre de 2019 esta variación obedece a la incorporación de la promoción de alquiler residencial cuya comercialización ha empezado en junio de 2020, eliminado este efecto el % de ocupación se ha mantenido durante este semestre.
- En junio de 2020 se ha iniciado la comercialización del alquiler de las 85 viviendas de protección pública de precio básico (VPPB) que componen la citada promoción, ubicada en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total de 16 M.€.
- Realia esta desarrollando 2 nuevos proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), y que se espera puedan iniciar la construcción durante este ejercicio.



CLASE 8.ª
INDEMNIZACIÓN



0N9619176

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 30 de junio de 2020 se han entregado 30 unidades por un importe de 4,35 M.€, que supone una caída del 15,6% (0,81 M€) respecto al mismo periodo de 2019 esta caída se debe a la paralización de la actividad durante el periodo del estado de alarma, al menor stock de producto terminado que tiene el Grupo y a la reducción del número de puntos de venta pues el stock se concentra en menos promociones.
- Realia cuenta a 30 de junio de 2020 con un stock de 497 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega de las que 162 están reservadas/vendidas. Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 5.753.724 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.624.579 m².

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 = Resultado bruto de explotación

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

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

EBITDA-(Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)	millones de euros	
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:	jun-20	jun-19
+ Resultado de explotación	18,07	44,04
- Dotación amortización	-0,15	-0,16
- Variación provisiones tráfico	-7,32	19,13
	25,54	25,07

DEUDA FINANCIERA BRUTA:

El Grupo define deuda financiera bruta como la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes, excluyendo de éstos la financiación procedente de préstamos participativos y las deudas por proveedores de inmovilizado.



CLASE 8.^a

01/01/2012



ON9619177

<i>Deuda financiera bruta</i>	millones de euros	
	jun-20	dic-19
Datos balance de situación		
+ Deudas entidades de crédito no corrientes	522,2	559,5
+ Derivados	6,2	6,9
+ Deudas entidades de crédito corrientes	46,4	27,3
+ Derivados	2,4	2,6
+ Otros pasivos financieros corrientes	2,0	4,8
- Proveedores de inmovilizado y otros	-2,0	-4,8
	577,2	596,3

DEUDA FINANCIERA NETA:

Es la deuda financiera bruta menos el saldo de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La **deuda financiera neta** 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.

<i>Deuda financiera neta</i>	millones de euros	
	jun-20	dic-19
Datos balance de situación		
+ Deuda financiera bruta	577,2	596,3
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	64,0	75,9
	513,2	520,4

La disminución de la deuda financiera bruta se debe, en parte, por el impacto de 10 M € del ajuste en la valoración de la deuda del préstamo sindicado de Realía Patrimonio por aplicación de la NIIF 9 tras la novación de dicho préstamo el 27 de abril de 2020.

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>	millones de euros	
	jun-20	dic-19
Patrimonio neto atribuido a dominante	1.035	1.037
+ Plusvalías netas de inmovilizado uso propio	2	2
+ Plusvalías netas de existencias	24	25
	1.061	1.064



CLASE 8.ª
INCLUIDA



ON9619178

LOAN TO VALUE (LTV):

Se determina como cociente entre la deuda financiera neta y el GAV de los activos patrimoniales, determinado por experto independiente (CB Richard Ellis según criterio RICS en junio de 2020 y la mejor estimación realizada por los administradores en Junio/20 para los activos de promoción y CB Richard Ellis y Tinsa según criterio RICS en diciembre de 2019).

<i>Loan to Value (LTV)</i>	millones de euros	
	jun-20	dic-19
Cociente entre		
Deuda financiera neta	513,2	520,4
GAV Valor de liquidación de activos	1.919,8	1.934,9
	26,7%	26,9%

GAV (Valor de Liquidación) versus Estados financieros:

Conciliación entre el valor razonable de los activos y el valor de mercado reflejado en estados financieros anuales e intermedios

Millones de euros	30/06/2020	2019
GAV. Valor de Liquidación.		
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB (1)	1.522,5	1.540,8
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-52,5	-54,0
- Valoración de inmovilizado material (autoconsumo)	-6,9	-6,9
+Valoración Campo de Golf Guillena no considerado activo patrimonial	2,5	2,5
+Valor contable de Anticipos de inversiones inmobiliarias no valorados	1,2	1,2
Valor de mercado Inversiones Inmobiliarias Cuentas del Grupo	1.466,8	1.483,6
Valor de tasación de activos de promoción TINSA (2)	397,3	394,1
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-18,2	-18,2
-Valoración Campo de Golf Guillena no incluido como existencias	-2,5	-2,5
Valor de mercado de Existencias Cuentas del Grupo	376,6	373,4
Total GAV. Valor de Liquidación (1+2)	1.919,8	1.934,8

6. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Las previsiones macroeconómicas para 2020, se han visto totalmente alteradas por la aparición de COVID 19, y al cierre de estos estados financieros, existen disparidades y cifras contradictorias respecto al impacto que tendrá, tanto en 2020 como su recuperación en los años venideros. De las cifras que se han publicado sitúan que el PIB para 2020 sufrirá una caída entre el -12/-14% y el impacto en el sector inmobiliario se prevé sea significativo y dispar, dependiendo de las zonas geográfica y tipología de los activos. También es de destacar la posible incertidumbre que se pueda dar en los grandes inversores respecto a los planes de inversión, que seguramente se retrasaran a la espera de la evolución de la pandemia y de sus efectos sociales y económicos. Con todos esos ingredientes y perspectivas de futuro, es previsible que la actividad inmobiliaria se vea directamente afectada en cuanto a la demanda y a los precios de transmisión de los activos. No obstante todavía es pronto para ver el alcance de este proceso de ajuste que se podrá ver y evaluar a los largo del segundo semestre de 2020, cuando se tenga visibilidad sobre las medidas a tomar y ayudas a recibir para salir de esta crisis socio-económica que afecta a toda la sociedad mundial en mayor o menor grado.



CLASE 8.^ª
[Small illegible text below]



0N9619179

La conjunción de todos estos factores puede afectar a las cuentas del Grupo y para ello ya se han incluido en los estados financieros de Junio/20 las oportunas provisiones que reflejan la mejor estimación que a esta fecha pueden hacer sus administradores.

Dentro del orden interno y con la estabilidad accionarial y financiera del Grupo Realia, se afrontará los riesgos que pueda reportar la situación actual con los mejores soportes posibles y que posibilite salir airosos de esta crisis y de sus efectos.

Las medidas más inmediatas tomadas por la compañía, y que continúan revisándose permanentemente para una toma de decisión directa, eficaz y encaminada a la defensa del valor del Grupo Realia, son:

- 1) Revisión, actualización y seguimiento de los presupuestos económico financieros del Grupo, de forma que se conozca y se tomen las medidas, de ser necesarias para dotar de recursos financieros que permitan continuar con nuestra actividad, prestar los servicios a nuestros clientes y asumir y cumplir nuestros compromisos con ellos y con los proveedores.
- 2) Se han tomado todas las medidas de seguridad e higiene en todos los activos destinados al alquiler, de forma que se cumplan los protocolos establecidos para que nuestros clientes puedan desarrollar su actividad económica sin incidencias especiales.
- 3) Acercamiento a todos nuestros clientes, tanto de área de patrimonio, como los compradores de nuestras viviendas residenciales para ayudarles en los impactos que pueda haber tenido el COVID 19 y dar soluciones a sus problemas en los relativos a los contratos que nos unen.
- 4) Se ha asegurado la finalización de todas nuestras promociones que se encontraban en curso y comercializándose, asegurando a todos los clientes su entrega y con la menor demora posible, debido a los efectos de COVID 19.
- 5) Se ha ralentizado la puesta en marcha de nuevos proyectos donde no había compromisos comerciales, aunque continúa el trabajo interno de la Compañía para que puedan relanzarse cuando las condiciones de mercado (demanda y precios) sean más transparentes y posibiliten un análisis económico-financiero de los mismos que aseguren un retorno y rentabilidad que no pongan en peligro la solvencia del Grupo, el cumplimiento de nuestras obligaciones y la defensa de nuestros accionistas

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

Dentro del escenario COVID 19 y con las medidas descritas anteriormente, 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 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:



CLASE 8.^a
Clase 8.ª



0N9619180

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 M. €, que la compañía tiene deteriorado en su totalidad. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo en los edificios destinados al alquiler de oficinas, y se ha incrementado notablemente en el alquiler de superficies en los locales y Centros Comerciales, ya que éstos han permanecido, en su mayoría cerrados durante todo el periodo de Estado de Alarma y donde Realia contribuirá con acuerdos bilaterales para que puedan superar este bache de ingresos que han tenido. Se espera que esta situación quede reestablecida a lo largo del segundo semestre de 2020. Dentro de los estados financieros del primer semestre de 2020, el Grupo Realia ha dotado en el periodo 3,0 M. € para cubrir este riesgo de crédito de sus clientes.

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 30 de junio 2020, la cobertura actual es de 378 millones de euros y el plazo es de 7 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%. Tras la novación del crédito sindicado el pasado 27 de Abril de 2020, en el que se redujo el diferencial del tipo de interés y se amplió el plazo hasta el 27 de Abril de 2025, el Grupo ha asumido el compromiso de ampliar, antes de su vencimiento, esta cobertura hasta el 27 de Abril de 2025.

Al cierre del 1er semestre de 2020, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto en el ejercicio un impacto positivo de 0,57 millones de euros en pérdidas y ganancias y en el patrimonio neto positivo de 0,22 M €.

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:

La primera medida tomada tras la aparición del COVID 19, como ya se ha descrito anteriormente, fue el análisis de la evolución de todos los negocios y de sus flujos de caja, con el objetivo de conocer el impacto en la tesorería y recursos financieros del Grupo y las medidas a tomar, si fueran necesarias, para cumplir con todos nuestros objetivos y compromisos y dotar a Grupo de la liquidez precisa que asegurase su continuidad. De dicho análisis, se desprende que:

Al 30 de junio de 2020 el Grupo presenta fondo de maniobra positivo por importe de 362 millones de euros, y las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio ajustada al escenario COVID 19, arroja una previsión de cobros de 134,1 millones de euros que junto con unas previsiones de pagos de 82,1 millones de euros, da lugar a un cash flow operacional neto positivo de 52,0 millones de euros, que permitirá, junto a la actual posición de tesorería, el pago del servicio a la deuda (intereses + amortización), la realización de nuevos proyectos, capex y adquisición de nuevos activos. Estas proyecciones de tesorería se irán revisando en función de la evolución del Covid-19 y su impacto en los ingresos de las distintas áreas de negocio.

Dada la sólida estructura financiera del Grupo y su nivel de LTV, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica que afectara al negocio, podrá acudir al mercado financiero y obtener recursos que cubrieran dicha eventualidad.



CLASE 8.^a
Actividad de transporte



ON9619181

Riesgo de solvencia

A 30 de junio de 2020 la deuda financiera neta con entidades de créditos más la valoración de los derivados del Grupo Realía Business ascendía a 513,2 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Millones de euros	Junio 2020
Entidades de crédito	
Préstamo sindicado	536,6
Préstamos bilaterales	51,0
Gastos de formalización	-10,4
Ajustes valoración NIIF 9	-10,0
Intereses	1,4
Derivados	8,6
Deuda financiera bruta	577,2
Tesorería y equivalentes	64,0
Deuda financiera neta	513,2

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

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV Activos (LTV)	26,7%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,4

El fondo de maniobra al 30 de junio de 2020 es positivo por importe de 362 millones de euros.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de Mercado derivado del Covid 19

Todas las previsiones iniciales realizadas para 2020, se han visto alteradas con la aparición de COVID 19, que no solo afectara a España y al sector inmobiliario, sino que es una pandemia mundial que todavía no se conocen el alcance y profundidad de sus efectos. No obstante, es evidente que el mercado inmobiliario se verá alterado en la medida que influya en las actividades de sus empresas/clientes, pues la demanda de espacios puede verse afectada por las medidas necesarias para paliar los efectos del COVID 19, tales como el teletrabajo, el @comerce, el desempleo, el ahorro, las medidas fiscales..... y eso mismo le pasará a la demanda de viviendas y al precio de las mismas, pues la evolución del empleo, la confianza de los inversores.... pueden hacer que la demanda se contraiga.

A pesar de todo ello, el Grupo Realía estima que la calidad de los activos patrimoniales que posee la debe hacer menos vulnerable a las tendencias negativas post COVID 19, y por lo que respecta a las promociones inmobiliarias a la fecha de elaboración de estos estados financieros solo afectaría a la comercialización de 335 viviendas y locales, de los que 169 están terminados y 166 en desarrollo, por lo que por su número no deben crear tensiones financieras ni comerciales al Grupo.

A fecha de cierre de los estados financieros del primer semestre 2020, todavía no es posible determinar cual será el impacto en los ingresos por la actividad de alquiler de locales y centros comerciales, tanto para el periodo de alarma, como para el futuro más inmediato, pero Realía es consciente que debe contribuir al relanzamiento de la



CLASE 8.^a
CORREOS Y TELÉGRAFOS



0N9619182

actividad económica en dichos locales y centro comerciales y que este apoyo tendrá un impacto negativo en las cuentas de 2020, estimándose que los ingresos procedentes del área patrimonial se verán minorados en un 5,7% como consecuencia del apoyo a todos nuestros clientes de la actividad comercial y estimándose que para años sucesivos el impacto sea menos significativo.

Por lo que respecta al alquiler de espacios destinados al alquiler de oficinas, el impacto ha sido poco significativo y habrá que ver como evoluciona la demanda, tras la aplicación de normas de seguridad e higiene impuestas por el COVID-19, así como la implantación y regulación del Teletrabajo en la economía española, se estima que el riesgo está más en la evolución de los precios por posible espacios que se desocupen, no obstante el Grupo Realia es moderadamente optimista ya que la mayoría de sus activos de oficinas tienen ubicación prime y su comportamiento en cuanto a rentas y ocupación deben ser buenos, tal y como se demostró en la anterior crisis del 2007.

En cualquier caso, Realia ha dotado en sus estados financieros las oportunas provisiones (3,0 M.€) por el impacto que a la fecha pueda tener el COVID-19 en los contratos que actualmente tienen en vigor. También recoge en sus estados financieros el impacto del descenso en el valor de los activos,(19,1 M.€) mayoritariamente por la posible caída de rentas o de evolución de las mismas por aplicación del índice de revisión (IPC).

Por lo que respecta al mercado de promoción residencial y suelos, durante el primer semestre de 2020, la demanda, se ha visto alterada por la aparición del COVID 19, pues a partir del decretarse el estado de alarma el 14 de marzo, el volumen de operaciones cayó a niveles mínimos, tanto para la entrega de viviendas como la de señal o venta de nuevas unidades, tras su finalización el 21 de junio, el mercado ha mostrado síntomas de recuperación.

En las distintas Comunidades Autónomas, a medida que se fue consolidando las distintas fases de desescalada de COVID-19, se ha ido recuperando la demanda y las visitas a las distintas promociones, no obstante todavía es pronto para poder evaluar el impacto final que tendrá esta pandemia; lo que sí que se puede asegurar que dada la suspensión de la actividad de construcción durante un periodo de tiempo, la falta de materiales, y de personal, las medidas de Seguridad e Higiene han contribuido a que los plazos de ejecución y entrega de las nuevas promociones se hayan alargado. En el caso de Realia estas circunstancias afectan a 301 viviendas en construcción que previsiblemente retrasaran su entrega a los clientes a 2021.

De momento, el impacto del COVID 19 en los contratos actuales de venta con nuestros clientes ha sido muy bajo, manteniéndose en vigor la mayoría de ellos, y todavía no es posible determinar cual será el impacto definitivo en los próximos meses en lo que se refiere a la demanda, ya que está es muy sensible a la evolución de la economía de España y de sus distintas Comunidades Autónomas.

Realia continúa con todos sus proyectos en curso, con el objetivo de finalizarlos y entregarlos en 2021 y sigue trabajando en los nuevos proyectos a comercializar, pero su lanzamiento dependerá de como evolucione la demanda de la zona donde se ubican y por ende de impacto que pueda haber en los precios de venta y en los costes de ejecución.

Realia valora a junio y diciembre de cada año sus activos patrimoniales, destinados al alquiler, Dicha valoración es efectuada por experto independiente (C.B. Richard Ellis) y ante la incertidumbre de mercado por el impacto de COVID 19, las valoraciones a junio 2020 han ascendido a 1.522,5 M.€ , frente a los 1.540,8 M.€ de diciembre de 2019, lo que ha supuesto a los efectos de aplicación de la NIC 40 un impacto negativo en los estados financieros de 19,1 M.€.

Realia solo valora a Diciembre de cada año (salvo en 2019 que lo hizo en Junio por el cambio de metodología de ECO a RICS, según informó al mercado en el hecho relevante de fecha 21 de marzo de 2019) sus activos recogidos en el epígrafe de existencias; no obstante, los administradores ante la incertidumbre de mercado por el impacto de COVID 19 y que todavía no se han producido operaciones que puedan reflejar la dimensión de mismo, han decidido analizar la cartera de suelos que tiene Realia y como resultado del mismo han recogido en sus estados financieros una provisión de 4,7 M.€ para cubrir posibles contingencias derivadas de la pandemia.

Dada la sólida estructura financiera del Grupo y su nivel de LTV, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica que afectara al negocio, podrá acudir al mercado financiero y obtener recursos que cubrieran dicha eventualidad.

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no está comprometida la actividad del Grupo en el corto plazo y, por tanto, la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.



CLASE 8.^a
[unreadable]



0N9619183



CLASE 8.ª



ON9619184

Los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión Intermedio, correspondiente al período de seis meses, terminado el 30 de junio de 2020, han sido aprobados por el Consejo de Administración de la entidad celebrado el día 27 de julio de 2020, y se identifican por ir extendidos en el reverso de cuarenta y una (41) hojas de papel timbrado numeradas correlativamente del nº ON9619143 al ON9619183, 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 resumidas (primer semestre 2020) que se presentan, 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, o de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión intermedio incluye el análisis fiel de la información exigida.

Los Sres. Consejeros, en señal de conformidad, firman la presente hoja de papel timbrado nº ON9619184, 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

Ausente, por faltar mayor.

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.
Rpte.: D^a 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^a 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^{ña} 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

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

DILEGENCIA QUE PONGO YO, JESUS RODRIGO FERNANDEZ, Secretario del Consejo de Administración de REALIA BUSINESS, S.A., para hacer constar:

1. Que los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión Intermedio, correspondiente al período de seis meses, terminado el 30 de junio de 2020, han sido aprobados por unanimidad, por todos los miembros del Consejo de Administración de la entidad, en su reunión celebrada el día 27 de julio de 2020.
2. Que la reunión se produjo mediante videoconferencia y conferencia telefónica, razón por la que dichos Estados Financieros no figuran firmados por los Sres. Consejeros.

Y para que conste, firma la presente diligencia en Madrid, a 27 de julio de 2020

Fdo.: Jesús Rodrigo Fernández

