

**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 2019

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019

(Miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2019	31/12/2018	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Activos intangibles	69	55	Capital Social (Nota 8)	196.864	196.864
Inmovilizaciones materiales	2.369	3.047	Prima de emisión	528.492	528.492
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	1.453.268	1.422.334	Reservas	272.766	232.696
Inversiones en empresas asociadas	49.028	49.566	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 9)	(1.566)	(1.566)
Activos financieros no corrientes (Nota 7)	-	939	Ajustes por valoración	(2.488)	883
Activos por impuesto diferido	115.459	119.190	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	32.076	40.159
Otros activos no corrientes	9.200	9.437	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	1.026.144	997.528
Total activo no corriente	1.629.663	1.604.568	Intereses Minoritarios	242.764	235.978
			Total Patrimonio Neto	1.268.908	1.233.506
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Existencias (Nota 6)			Provisiones no corrientes	3.542	4.316
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar			Pasivos financieros no corrientes:		
Clientes por ventas y prestación de servicios			Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	575.225	586.547
Otros deudores			Derivados (Nota 10)	7.653	3.466
Activos por impuesto corriente			Otros pasivos financieros no corrientes (Nota 10)	42	-
Otros activos financieros corrientes (Nota 7)			Pasivos por impuestos diferidos	169.323	164.856
Otros activos corrientes			Otros pasivos no corrientes	16.145	15.682
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes			Total pasivo no corriente	771.930	774.867
Total activo corriente	477.948	459.625	PASIVO CORRIENTE		
			Provisiones corrientes	3.217	3.259
			Pasivos financieros corrientes		
			Deudas con entidades de crédito corrientes (Nota 10)	19.963	23.327
			Derivados (Nota 10)	2.546	2.613
			Otros pasivos financieros corrientes (Nota 10)	4.691	2.011
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
			Proveedores	11.139	8.370
			Otros Acreedores	21.411	14.768
			Pasivos por impuesto corriente	2.989	584
			Otros pasivos corrientes	817	888
			Total pasivo corriente	66.773	55.820
TOTAL ACTIVO	2.107.611	2.064.193	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.107.611	2.064.193

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 2019.

GRUPO REALIA BUSINESS

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019**

(Miles de Euros)

	30/06/2019	30/06/2018
Importe neto de la cifra de negocios	37.207	37.074
Otros ingresos de explotación	9.241	8.666
Variación de existencias de productos terminados o en curso	15.905	10.643
Aprovisionamientos	(21.864)	(16.119)
Gastos de personal (Nota 13.2)	(3.126)	(3.741)
Otros gastos de explotación	(14.407)	(14.851)
Variación de provisiones de tráfico	19.130	5.272
Resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias (Nota 7)	2.124	-
Amortización de inmovilizado	(158)	(168)
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	(9)	(26)
Otros resultados	(1)	2
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	44.042	26.752
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Nota 5)	15.438	15.524
Ingresos financieros	979	218
Gastos financieros	(7.948)	(8.819)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	312	196
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	110	1.131
RESULTADO FINANCIERO	(6.547)	(7.274)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1.300	1.274
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	54.233	36.276
Impuestos sobre beneficios	(13.503)	(8.947)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	40.730	27.329
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	40.730	27.329
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	32.076	19.086
Intereses minoritarios	8.654	8.243
Beneficio por acción (Nota 8.2):		
De operaciones continuadas €/acc.		
Básico	0,039	0,030
Diluido	0,039	0,030

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 2019.

GRUPO REALIA BUSINESS

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

EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	30/06/2019	30/06/2018
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	40.730	27.329
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por coberturas de flujos de efectivo	(5.793)	(2.703)
Diferencias de conversión	(41)	(9)
Efecto impositivo	1.448	676
	(4.386)	(2.036)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por coberturas de flujos de efectivo	1.353	1.378
Efecto impositivo	(338)	(345)
	1.015	1.033
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	37.359	26.326
a) Atribuidos a la entidad dominante	28.705	18.083
b) Atribuidos a intereses minoritarios	8.654	8.243

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 2019.

GRUPO REALIA BUSINESS

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**
(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
Salidos al 31 de diciembre de 2017	154.754	421.463	(146.845)	(675)	349.066	(854)	(1.038)	-	30.461	806.332	237.922	1.044.254
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	(994)	(9)	-	19.086	18.083	8.243	26.326
Distribución del resultado 2017:	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.461)	-	-	-
A. reservas	-	-	3.160	-	27.301	-	-	-	-	-	(288)	(288)
A. dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(220)	(220)
Dividendos a cuenta	-	-	-	(413)	-	-	-	-	-	(413)	-	(413)
Operaciones en valores propios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.372)	(11.372)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	1	3
Otras operaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salidos al 30 de junio de 2018	154.754	421.463	(143.685)	(1.088)	376.369	(1.848)	(1.047)	-	19.086	824.004	234.286	1.058.290
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	(1.261)	(28)	5.067	21.073	24.851	6.554	31.405
Dividendo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.862)	(4.862)
Ampliaciones y reducciones de capital	42.110	107.049	(7)	-	-	-	-	-	-	149.132	-	149.132
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(478)	1	1
Operaciones con valores propios	-	-	-	(478)	-	-	-	-	-	19	(1)	(478)
Otras Operaciones	-	-	-	-	19	-	-	-	-	-	(1)	18
Salidos 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:	-	-	5.110	-	35.049	-	-	-	(40.159)	-	(1.636)	(1.636)
A. reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(231)	(231)
A. dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones en valores propios	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	(87)	-	(87)
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	(65)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	(2)	(1)	(3)
Otras operaciones	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-
Salidos 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

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 2019.

GRUPO REALIA BUSINESS

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

(Miles de Euros)

	30/06/2019	30/06/2018
1 Resultados antes de impuestos	54.233	36.276
2 Ajustes del resultado	(31.335)	(14.603)
a) Amortización del inmovilizado	158	168
b) Otros ajustes del resultado	(31.493)	(14.771)
1. Correcciones valorativas por deterioro	(33.727)	(19.877)
2. Variación de provisiones	(879)	(2.058)
3. Resultado bajas y enajenación de inmovilizado	(2.115)	26
4. Ingresos financieros	(979)	(218)
5. Gastos financieros	7.948	8.819
6. Resultados entidades método de la participación	(1.300)	(1.274)
7. Otros	(441)	(189)
3 Cambios en el capital corriente	6.398	(19.747)
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes	(2.940)	(22.798)
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes	9.338	3.051
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	2.354	610
a) Cobro de dividendos	1.683	1.481
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	580	(956)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	91	85
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	31.650	2.536
1 Pago por inversiones:	(13.797)	(1.987)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(12.609)	(1.563)
c) Otros activos financieros	(1.188)	(424)
2 Cobros por desinversiones:	14.513	430
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	264	-
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	13.849	326
c) Otros activos financieros	400	104
3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	3.340	3.597
a) Cobros de intereses	1.575	73
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	1.765	3.524
B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	4.056	2.040
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	(88)	(413)
a) Emisión	(88)	-
c) Adquisición	-	(413)
d) Enajenación	-	-
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(15.983)	(31.353)
a) Emisión	19.992	15.689
b) Devolución y amortización	(35.975)	(47.042)
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(1.867)	(1.967)
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(6.127)	(7.532)
a) Pagos de intereses	(6.676)	(7.660)
b) Otros cobros/pagos por operaciones de financiación	549	128
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(24.065)	(41.265)
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	(4)	(7)
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	11.637	(36.696)
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	87.498	85.075
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	99.135	48.379
a) Efectivo	98.688	47.835
b) Otros activos líquidos equivalentes	447	544

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 2019.

**Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos Consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2019**

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

a) Introducción

La Sociedad Realía Business, S.A., es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos es el desarrollo de todas aquellas actividades dirigidas a la adquisición y construcción de fincas urbanas, para su explotación en forma de arriendo o para su venta. Su domicilio social en la actualidad se encuentra en Avenida Camino de Santiago N° 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 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 8 de mayo de 2019.

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) n° 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 2018 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 2018, 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 29 de julio de 2019, 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 2018. 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 2018.

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

• **NIIF 16 – Arrendamientos**

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos operativos - Incentivos y SIC-27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. Esta norma establece los principios para el reconocimiento, valoración, presentación e información a revelar de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo de balance similar a la actual contabilización de los arrendamientos financieros de acuerdo con la NIC 17. La norma incluye dos exenciones al reconocimiento de los arrendamientos por los arrendatarios, los arrendamientos de activos de bajo valor (por ejemplo, los ordenadores personales) y los arrendamientos a corto plazo (es decir, los contratos de arrendamiento con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos). En la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo por los pagos a realizar por el arrendamiento (es decir, el pasivo por el arrendamiento) y un activo que representa el derecho de usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el activo por el derecho de uso). Los arrendatarios deberán reconocer por separado el gasto por intereses correspondientes al pasivo por el arrendamiento y el gasto por la amortización del derecho de uso.

Los arrendatarios también están obligados a reevaluar el pasivo por el arrendamiento al ocurrir ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el plazo el arrendamiento, un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que resulten de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar esos pagos). El arrendatario generalmente reconocerá el importe de la reevaluación del pasivo por el arrendamiento como un ajuste al activo por el derecho de uso.

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

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

El impacto de la adopción de la NIIF 16 en el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	<u>miles de €</u>
Activos	
Inmovilizado material (activos por derechos de uso)	40
Pasivos	
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	18
Pasivos por arrendamiento a corto plazo	22

(a) Naturaleza del impacto de la NIIF 16

El Grupo actúa como arrendatario de varios edificios de oficinas, locales y plazas de garaje. Antes de la adopción de la NIIF 16, el Grupo evaluaba al inicio de estos contratos si se trataba de un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero. El arrendamiento era clasificado como financiero si se transferían sustancialmente todos

los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Si no, se clasificaba como arrendamiento operativo. A 31 de diciembre de 2018, el Grupo no tenía arrendamientos financieros.

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

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

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

- *Arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos*

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

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

El Grupo también ha aplicado las siguientes soluciones prácticas disponibles:

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

En relación con la presentación, los derechos de uso y los pasivos por arrendamiento ha sido presentados dentro del epígrafe de "Inmovilizaciones materiales" del el estado de situación financiera.

(b) Resumen de políticas contables aplicables a la NIIF 16

Las nuevas políticas contables del Grupo tras la adopción de la NIIF 16 en relación con los arrendamientos son las siguientes:

- *Derechos de uso*

El Grupo reconoce los derechos de uso al inicio del arrendamiento. Es decir, la fecha en que el activo subyacente está disponible para su uso. Los derechos de uso se valoran al coste, menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro, y se ajustan por cualquier cambio en la valoración de los pasivos por arrendamiento asociados. El coste inicial de los derechos de uso incluye el importe de los pasivos por arrendamiento reconocidos, los costes directos iniciales y los pagos por arrendamiento realizados antes de la fecha de comienzo del arrendamiento. Los incentivos recibidos se descuentan del coste inicial. A menos que el Grupo esté razonablemente seguro de obtener la propiedad del activo arrendado al final del plazo del arrendamiento, los derechos de uso se amortizan linealmente por el menor de la vida útil estimada y el plazo del arrendamiento. Los derechos de uso están sujetos al análisis del deterioro.

- *Pasivos por arrendamiento*

Al inicio del arrendamiento, el Grupo reconoce los pasivos por arrendamiento por el valor actual de los pagos por arrendamiento que se realizarán durante el plazo del arrendamiento. Los pagos por arrendamiento incluyen pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia) menos los incentivos por arrendamiento, pagos variables que dependen de un índice o un tipo y los importes que se espera que se paguen en concepto de garantías de valor residual. Los pagos por arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción y los pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el Grupo de la opción de rescindir el arrendamiento. Los pagos

por arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa se reconocen como gastos del período en el que se produce el evento o condición que desencadena el pago.

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

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

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

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

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

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

(c) Importes registrados en el estado de situación financiera y cuenta de resultados

A continuación, se indica el valor contable de los derechos de uso y los pasivos por arrendamiento del Grupo y los movimientos durante el período:

	Derechos de uso (miles de euros)		
	Construcción para el uso propio	Total	Pasivos por arrendamiento (miles de euros)
A 1 enero 2019	40	40	40
Altas	49	49	49
Amortización	(12)	(12)	-
Intereses	-	-	(1)
Pagos	-	-	(35)
A 30 junio 2019	77	77	53

Estos activos con derecho de uso están registrados en el Inmovilizado material.

El Grupo ha registrado gastos de alquiler de arrendamientos a corto plazo y bajo valor por importe de 65 miles de euros a 30 de junio de 2019.

El resto de normas que han entrado en vigor el 1 de enero de 2019, no han tenido impacto en los estados financieros del Grupo.

Normas no vigentes en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

Las siguientes normas no estaban en vigor en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 17: Contratos de seguros	Norma que sustituye a la NIIF 4, resuelve los problemas de comparación al requerir que todos los contratos de seguro se contabilicen de forma consistente.	1 de enero de 2021(1)
Versión revisada del Marco conceptual de las NIIF	Establece una serie de conceptos fundamentales que guían al IASB en el desarrollo de las normas, y ayuda a asegurar que las normas son consistentes y que transacciones similares se tratan de la misma forma. Además, también ayuda a las entidades a desarrollar sus políticas contables cuando no hay normativa específica aplicable a una transacción.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2020 (1)
Modificaciones a la NIIF 3 – Combinaciones de negocios	Cambian la definición de negocio de la NIIF 3 para ayuda a las entidades a determinar si una transacción debe registrarse como una combinación de negocios o como la adquisición de un grupo de activos.	Adquisiciones que se produzcan a partir de 1 enero 2020 (1)
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.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2020 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

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

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 2018.

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

1. El gasto por impuesto sobre sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en periodos 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 2019 (Nota 5).

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

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2018.

d) Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al ejercicio 2018 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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 2019.

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 2019 adjuntas, no se han detectado errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2018.

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 2018 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 2019, se han producido 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. El proceso de liquidación se espera finalice al final de 2019, tras el cumplimiento de los plazos que marca la legislación polaca.
- 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.

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

- Con fecha 1 de marzo de 2018 se produjo la salida del perímetro de consolidación de la sociedad "Desarrollo Urbanístico de Sevilla Este, S.L.", al ser declarada en concurso de acreedores y haberse nombrado un administrador judicial; dicha participación se consolidaba en el Grupo mediante el método de la participación y la salida del perímetro no tuvo impacto en el patrimonio al estar totalmente provisionada.
- Con fecha 28 de junio de 2018 la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad Retingle acuerda reducir el capital social con la finalidad de la restitución de sus aportaciones al socio Realia Business, S.A., lo que se lleva a efecto mediante la amortización de las participaciones sociales de las que es titular. Dicha restitución se lleva a efecto con la compensación parcial del crédito que Retingle, S.L., ostentaba con Realia Business, S.A. De esta forma la sociedad Retingle, SL sale del perímetro del Grupo Realia. Dicha participación se consolidaba en el Grupo mediante el método de integración global y la salida del perímetro generó una disminución en minoritarios de 11.372 miles de euros.

3. Dividendos pagados por el Grupo en el ejercicio

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019, las sociedades Planigesa, S.A., Hermanos Revilla, S.A. y Boane S.A.U. han aprobado repartos de dividendos por importe de 6.240, 995 y 622 miles de euros respectivamente, de los que; 6.240, 373 y 622 miles de euros, se reparten con cargo al resultado del ejercicio 2018 y 622 miles de euros de Hermanos Revilla S.A. se reparten a cuenta del resultado del ejercicio 2019. Del total de dividendos repartidos, son atribuibles a minoritarios 1.636 miles de euros con cargo al ejercicio 2018 y 231 miles de euros a cuenta del ejercicio 2019.

Asimismo, durante los seis primeros meses del ejercicio 2019, la Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.L. ha aprobado reparto de dividendos por importe de 3.365 miles de euros con cargo al resultado del ejercicio 2018.

4. Provisiones y correcciones de valor por deterioro

A continuación se muestra el movimiento que se ha producido, durante el primer semestre de los ejercicios 2019 y 2018, 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	
	30.06.2019	30.06.2018
Saldo al inicio del ejercicio	9.302	9.459
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	(38)	(32)
Dotaciones/Reversiones con cargo a resultados del período	(56)	(2.336)
Saldo al cierre del período	9.208	7.091

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 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2019	30.06.2018
Saldo al inicio del ejercicio	488.816	492.739
Adiciones	1.777	206
Aplicaciones/reversiones	(19.971)	(1.056)
Diferencias de cambio y otros movimientos	(113)	(14)
Saldo final	470.509	491.875

A 30 de junio de 2019 el Grupo Realía ha solicitado al experto independiente, Tinsa S.A., la determinación del valor razonable de las existencias pertenecientes a la actividad de promoción la cual ha ascendido 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 2018, el valor razonable de las mismas ascendió a 333,8 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 todas las existencias del área de promoción han sido valorados por Tinsa con la metodología RICS. En diciembre de 2018, la valoración se realizó conforme a la orden ECO 805/2033 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015, en ambos casos, para la determinación del valor razonable. En junio de 2018 el Grupo Realía no realizó valoraciones de las existencias del área de promoción.

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las existencias pertenecientes a las sociedades de la actividad 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 10,7 millones de euros.

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

Miles de euros	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 19.971 miles de euros, motivada por cambios producidos en 2019 en la situación y/o expectativas urbanísticas de terrenos y solares, por la actualización de la valoración y por la entrega de producto terminado durante el semestre.

Adicionalmente, durante el primer semestre de 2019 la sociedad ha revertido provisiones de tráfico, corrientes y no corrientes, por litigios y terminación de obras por importe de 816 miles de euros (2.227 miles de euros en el primer semestre de 2018).

5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2019, así como durante el ejercicio 2018, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipo	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2017	1.381.246	1.830	1.383.076
Adiciones	1.118	734	1.852
Retiros	-	(45)	(45)
Traspaso de activos de uso propio	1.798	-	1.798
Trasposos	782	(782)	-
Cambios de Valor Razonable	35.653	-	35.653
Saldo a 31 de diciembre de 2018	1.420.597	1.737	1.422.334
Adiciones	406	14.621	15.027
Retiros	-	-	-
Trasposos	494	(25)	469
Cambios de Valor Razonable	15.359	79	15.438
Saldo a 30 de junio de 2019	1.436.856	16.412	1.453.268
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.420.597	1.737	1.422.334
Saldos al 30 de junio de 2019	1.436.856	16.412	1.453.268

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 2019 asciende a 15.438 miles de euros (15.524 miles de euros a 30 de junio de 2018) registrados en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumidas consolidadas adjunta.

Inmuebles para arrendamiento

Las adiciones y trasposos más significativos ocurridos durante los primeros seis meses del ejercicio 2019, son los siguientes:

Durante el primer semestre de 2019 las adiciones de inmuebles para el arrendamiento han sido poco significativa. En cuanto a las adiciones en construcciones en curso, corresponden principalmente a:

- la compra de una promoción en curso destinada al arrendamiento de viviendas de protección pública (VPPB) por parte de Valaise, S.L., por importe de 13.100 miles de euros;
- y la reforma parcial del edificio Goya 6-8 C.C., propiedad de Hermanos Revilla, S.A., para la adaptación a los requerimientos del nuevo inquilino, por importe total de 1.071 miles de euros.

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

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 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.

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 2019, calculado en función de valoraciones realizadas por el experto independiente, Richard Ellis, no vinculado al Grupo, asciende a 1.453.268 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 dos métodos de valoración a sus inversiones inmobiliarias, el método de capitalización, sobre un 6,8% del total del valor de los activos inmobiliarios, y el método de descuento de flujos de caja sobre un 93,2% del valor de los activos inmobiliarios.

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

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

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios en explotación por el método del descuento del flujo de caja han sido las siguientes:

30 de junio de 2019

	Renta media actual	Exit Yield⁽¹⁾	TIR⁽¹⁾	ERV
Oficinas	18,9 €/m2/mes	4,77%	7,01%	19,6 €/m2/mes
Centros comerciales	11,6 €/m2/mes	6,49%	9,56%	13,2 €/m2/mes
Otros activos	15,3 €/m2/mes	5,32%	6,90%	19,7 €/m2/mes

(1) Ponderada por valor de activos

31 de diciembre de 2018

	Renta media actual	Exit Yield ⁽¹⁾	TIR ⁽¹⁾	ERV
Oficinas	18,2 €/m2/mes	4,90%	7,00%	19,3 €/m2/mes
Centros comerciales	11,2 €/m2/mes	6,50%	9,60%	13,4 €/m2/mes
Otros activos	14,9 €/m2/mes	5,30%	6,90%	19,8 €/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			
	30.06.2019		31.12.2018	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(42.590)	(31.943)	(41.655)	(31.241)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	47.289	35.467	45.925	34.444

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

	Miles de Euros			
	30.06.2019		31.12.2018	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	102.000	76.500	109.490	82.118
Disminución de un 10% del ERV	(100.800)	(75.660)	(114.500)	(85.875)

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

	Miles de Euros			
	30.06.2019		31.12.2018	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(22.860)	(17.145)	(23.930)	(17.948)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	24.860	18.645	24.310	18.233

El desglose del epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada al 30 de junio de 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	Miles de euros
	30.06.2019	30.06.2018
Oficinas	19.395	14.535
Centros comerciales	(3.940)	973
Otros activos	(17)	16
	15.438	15.524

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.

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	30.06.2019	31.12.2018
	Nivel 3	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>		
Oficinas	1.099.708	1.078.130
Centros Comerciales	307.460	311.224
Otros activos ⁽¹⁾	46.100	32.980
Total activos valorados a valor razonable	1.453.268	1.422.334

(1) Incluye la valoración por importe de 13.100 miles de euros de la parcela 1 6 A de Tres Cantos adquirida en 2019.

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2019 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 Alquilables S/R		% Ocupación	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Madrid	250.700	249.771	94,0%	92,4%
Barcelona	32.325	32.325	98,4%	97,7%
Logroño	40.544	40.544	100,0%	100,0%
Sevilla (1)	8.735	8.735	96,0%	98,6%
Guadalajara	32.507	32.507	80,7%	79,6%
Resto	16.685	16.685	63,6%	65,8%
	381.496	380.567	92,6%	91,3%

Por tipología de usos

	M ² Alquilables S/R		% Usos	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Oficinas	226.845	226.674	59,5%	59,6%
Comercial	111.393	110.636	29,2%	29,1%
Otros (1)	43.257	43.257	11,3%	11,4%
	381.496	380.567	100,0%	100,0%

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

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 2019 a 39.443 miles de euros (38.986 miles de euros a 30 de junio de 2018).

Las inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria son:

Sociedad	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Realia Patrimonio S.L.U.	832.780	825.450	550.700	558.927
Hermanos Revilla S.A.	-	57.580	-	18.247
Total inversiones con carga hipotecaria	832.780	883.030	550.700	577.174

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

A 30 de junio de 2019 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

6. Existencias

La composición de las existencias al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	30.06.2019			31.12.2018		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	666.895	(429.154)	237.741	681.189	(444.432)	236.757
Materiales diversos	6	-	6	5	-	5
Obras en curso de ciclo corto	28.925	(6.546)	22.379	-	-	-
Obras en curso de ciclo largo	67.203	(24.439)	42.764	74.338	(31.892)	42.446
Producto terminado	42.538	(10.370)	32.168	48.493	(12.492)	36.001
Anticipos a proveedores	2.981	-	2.981	2.981	-	2.981
	808.548	(470.509)	338.039	807.006	(488.816)	318.190

El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 359,0 millones de euros a 30 de junio de 2019, frente a 333,8 millones de euros a 31 de diciembre de 2018 (+7,5%), sin incluir los 18,2 millones de euros correspondientes a activos de sociedades integradas por el método de la participación. La determinación del valor razonable de todos los activos residenciales, salvo los ubicados en sociedades patrimoniales, en junio de 2019 ha sido realizada por TINSA con la metodología RICS y en diciembre de 2018 conforme a la orden ECO 805/2033 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015.

Para homogeneizar las valoraciones de los activos que han cambiado de metodología para determinar el valor razonable, pasando de ECO a RICS, se debe eliminar de diciembre 2018 aquellos activos terminados que han sido entregados en el primer semestre de 2019 y que representan aproximadamente 4,5 millones de euros, y de

la valoración de junio 2019 se debe eliminar las inversiones realizadas en promociones en curso y que ascienden a 5,7 millones de euros. Por tanto, el incremento del valor razonable homogenizado entre junio de 2019 y diciembre de 2018 es de 24 millones de euros (+6,9%), con el siguiente desglose:

-Por cambios en 2019 de situación y/o expectativas urbanísticas de suelos:	16,2 millones de euros
-Por actualización de la valoración en suelos:	1,6 millones de euros
-Por actualización de la valoración de producto en curso:	5,7 millones de euros
-Por actualización de la valoración de promociones terminadas:	0,5 millones de euros

Durante el primer semestre del ejercicio 2019, el Grupo ha puesto en marcha dos nuevas promociones en Valdebebas y Alcalá de Henares de 45 y 120 unidades (incluyendo viviendas y locales) respectivamente. Esto ha supuesto el traspaso de "Terrenos y Solares" a "Obra en curso de ciclo largo" por importe de 15.448 miles de euros.

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

7. Activos financieros corrientes y no corrientes

Los epígrafes "Activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" según su naturaleza, al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	30.06.2019		31.12.2018	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	16.040	-	31.553
Otros	-	8.487	939	5.094
Total otros activos financieros	-	24.527	939	36.647

Al 30 de junio de 2019, los activos financieros corrientes recogen principalmente:

Créditos:

- El crédito con vencimiento el 31 de enero de 2020, y los intereses pendientes de pago que ascienden a 11.580 miles de euros a 30 de junio 2019 (ascendía a 13.001 miles de euros a 31 de diciembre 2018), 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 4.460 miles de euros a 30 de junio 2019 (4.454 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2018 tenía concedido un crédito a la Sociedad Ronda Norte Denia por importe de 126 miles de euros que con la salida del perímetro de la Sociedad ha sido cancelado.
- Con fecha 16 de abril de 2019, se ha cobrado la parte pendiente por la venta del Edificio Los Cubos que se produjo en el ejercicio 2017, por importe de 14.000 miles de euros.

Otros:

- El derecho de cobro de la sociedad Hermanos Revilla, S.A., por la resolución favorable del Tribunal Superior de Justicia de Madrid sobre la reclamación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) de un activo patrimonial que asciende a 3.071 miles de euros, 2.124 miles de euros registrados como resultado neto por "enajenación de inversiones inmobiliarias", y 793 como intereses de demora registrados como "ingresos financieros" en la cuenta de pérdidas y ganancias".
- El derecho de cobro por la permuta de "Fuente de la Mora" reconocida por Realía Patrimonio y que asciende a 3.043 miles de euros a 30 de junio 2019 (ascendía a 4.543 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).
- El depósito por las ventas anticipadas de una promoción en curso por el importe de 1.963 miles de euros,

que ha sido traspasado a corto plazo a 30 de junio y que en diciembre de 2018 ascendía a 939 miles de euros.

- Y, por último, 410 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 2019 y 31 de diciembre de 2018, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados periodos.

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

Al 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, 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:

	30.06.2019	30.06.2018
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	32.076	19.086
Número medio ponderado de acciones en circulación	818.802.796	643.811.708
Beneficio básico por acción (euros)	0,039	0,030

Al 30 de junio de 2019 y 2018, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

9. Valores propios

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

Durante el primer semestre de 2019, no ha habido ninguna variación en las acciones propias de la Sociedad dominante, por lo que posee 1.462.902 acciones, representativas del 0,18% del capital social. El valor de adquisición asciende a 1.566 miles de euros, siendo el precio medio de adquisición unitario de 1,07 euros.

10. Endeudamiento financiero corriente y no corriente

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	30.06.2019	31.12.2018
No corrientes:		
Deudas con entidades de crédito		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	584.147	596.748
(Gastos de formalización)	(8.922)	(10.201)
Derivados	7.653	3.466
Otros pasivos financieros		
Proveedores de inmovilizado	42	-
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes	582.920	590.013
Corrientes:		
Deudas con entidades de crédito		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	20.571	23.897
(Gastos de formalización)	(2.332)	(2.351)
Intereses	1.724	1.781
Derivados	2.546	2.613
Otros pasivos financieros		
Proveedores inmovilizado	3.327	701
Otros	1.364	1.310
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes	27.200	27.951
Total	610.120	617.964

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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			
	30.06.2019		31.12.2018	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Con garantías				
Personal y otras garantías	66.000	50.683	46.000	40.049
Hipotecaria	-	-	18.247	18.247
Sindicado Patrimonio (1)	554.035	554.035	562.349	562.349
Gastos de formalización	(11.254)	(11.254)	(12.552)	(12.552)
Intereses de deudas	-	1.724	-	1.781
Total de deudas con entidades de crédito	608.781	595.188	614.044	609.874
Derivados	10.199	10.199	6.079	6.079
Proveedores de inmovilizado	-	3.369	-	701
Otros	-	1.364	-	1.310
Otros Pasivos financieros	-	4.733	-	2.011
Total de deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.	618.980	610.120	620.123	617.964

(1) Garantía hipotecaria y otras

Al 30 de junio de 2019, los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de Deudas con

entidades de crédito corrientes y no corrientes en el balance de situación adjunto y ascienden a 11.254 miles de euros (12.552 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Préstamo sindicado patrimonial:

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

El tipo de interés aplicable de la nueva financiación es el Euribor más un margen diferencial que variará en función del ratio "Loan to Value" (importe del préstamo respecto al valor de mercado bruto de los activos) en un rango entre 170 y 200 p.b. A 30 de junio de 2019 el préstamo sindicado asciende a 554.035 miles de euros, sin considerar los gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo por importe de 11.228 miles de euros y los intereses devengados por importe de 1.656 miles de euros.

Como garantías de la financiación sindicada, así como las obligaciones derivadas de los contratos de cobertura ligados al préstamo, se constituyeron garantías hipotecarias sobre inversiones inmobiliarias como establece la Nota 5, y sobre determinados terrenos clasificados en el epígrafe de existencias, así como prenda de los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento, contratos de seguros, préstamos intragrupo suscritos y dividendos recibidos por Realía Patrimonio S.L.U. y prenda sobre acciones de Hermanos Revilla S.A., Planigesa S.A. y As Cancelas Siglo XXI, S.L.

Durante la vigencia de la financiación, la Sociedad debe cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda (RCSD igual o superior a 1,10x) y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios ("Loan to Value" o LTV inferior al 60%). A 30 de junio de 2019 la Sociedad cumple plenamente con los covenants establecidos en el contrato de crédito. Asimismo, la Sociedad estará obligada a la amortización total del préstamo en los supuestos de cambio de control o de transmisión o disposición de la totalidad o una parte sustancial (más del 50%) de los activos afectos a la financiación. Igualmente, la Sociedad deberá destinar anualmente a la amortización anticipada un importe equivalente al 50% del flujo de caja excedentario, tal como se define en el contrato de financiación.

Adicionalmente, la Sociedad firmó un contrato de permuta financiera de interés (IRS), con un floor del 0% por el 70% del saldo vivo del préstamo para reducir el riesgo de variación de tipos de interés y su impacto en los flujos de efectivo asociado a la financiación cubierta. El periodo de vigencia de dicho instrumento de cobertura es el mismo que el establecido para el préstamo sindicado, siendo el notional actual por importe de 389.080 miles de euros.

A 30 de junio de 2019 la Sociedad ha registrado, de acuerdo a la valoración del derivado a valor razonable realizada por un experto independiente, el importe negativo de 3.330 miles de euros netos de efecto impositivo en patrimonio y 312 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	-	10.199	-	10.199

Préstamo bilateral:

Con fecha 15 de noviembre 2018, el Consejo aprobó la ampliación de capital que quedó registrada el 28 de diciembre de 2018 (Nota 8.1), parte de la cual se destinó a la amortización anticipada del préstamo bilateral por importe de 120.000 miles de euros.

Préstamos hipotecarios y bilaterales de patrimonio:

La sociedad Hermanos Revilla S.A. a 30 de junio de 2019 ha amortizado totalmente el préstamo con garantía hipotecaria que mantenía con Caixabank y que a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 18.247 miles de euros. Con fecha 11 de junio de 2019, la Sociedad ha contratado un nuevo préstamo por importe de 20.000 miles de euros con vencimiento 11 de junio 2024 y un tipo de interés de 1,15% fijo anual. Por tanto, tiene a 30 de junio de 2019 concedidas pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 66.000 miles de euros (46.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), de los que se encuentran dispuestos en 50.683 miles de euros (40.049 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

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 2018 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 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros							
	Promociones inmobiliarias y suelo (1)		Patrimonio en renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
INGRESOS-								
Ventas externas	6.631	6.621	41.941	39.119	-	-	48.572	45.740
Ventas entre segmentos	955	944	1	205	(956)	(1.149)	-	-
Total ingresos	7.586	7.565	41.942	39.324	(956)	(1.149)	48.572	45.740
Resultado de explotación	16.399	1.830	27.643	24.922	-	-	44.042	26.752
Variación de valor en inv. inmobiliarias	86	-	15.352	15.524	-	-	15.438	15.524
Resultado financiero	80	608	(6.627)	(7.882)	-	-	(6.547)	(7.274)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(4)	6	1.304	1.268	-	-	1.300	1.274
Resultado antes de impuestos	16.561	2.444	37.672	33.832	-	-	54.233	36.276
Impuestos sobre beneficios	(4.427)	(819)	(9.076)	(8.128)	-	-	(13.503)	(8.947)
Resultado después de impuestos	12.134	1.625	28.596	25.704	-	-	40.730	27.329
Intereses minoritarios	(31)	(31)	8.685	8.274	-	-	8.654	8.243
Resultado de segmento	12.165	1.656	19.911	17.430	-	-	32.076	19.086

(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 la adquisición en el segmento de Patrimonio en renta de una promoción en curso para el arrendamiento por importe de 13.100 miles de euros. (Nota 6).

12. Gestión de riesgos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos, se detallan en las cuentas anuales del ejercicio 2018 y se reproducen en el informe de gestión que forma parte de estos Estados Financieros Semestrales Consolidados. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019, el crecimiento del PIB ha tenido una evolución positiva, impactando favorablemente en el sector inmobiliario.

A 30 de junio de 2019 el Grupo presenta fondo de maniobra positivo por importe de 411.175 miles de euros (403.805 de euros a 31 de diciembre de 2018).

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	
	30.06.2019	30.06.2018
Sueldos y salarios	2.479	3.106
Seguridad Social	647	635
Total	3.126	3.741

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 2019 y 2018, ha sido de 89 (66 hombres y 23 mujeres) y de 90 (68 hombres y 22 mujeres) respectivamente.

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

Al 30 de junio de 2019 y 2018 las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración de Realía Business, S.A., ascendió a 344 y 379 miles de euros respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	30.06.2019	30.06.2018
Retribución Fija	87	87
Atenciones Estatutarias	167	202
Otros	90	90
Total	344	379

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 2019 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 2019, ha sido de 296 miles de euros (287 miles de euros a 30 de junio de 2018).

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 2019:

	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.	-	168	168	-	648	648	-	-	-
FCyC, S.L.	-	358	358	-	-	-	-	-	-
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U.	-	-	-	-	4	4	-	324	324
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	38	11	49
Fomento Constr. y Contratas, S.A.	-	-	-	-	-	-	25	24	49
FCC Construcción	-	-	-	-	2.400	2.400	-	2.419	2.419
FCC Ambito	-	-	-	-	-	-	-	60	60
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	684	684
Studio Residence, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inv. Inmob. Rúst. Y Urbana, S.L.	11.911	4.868	16.779	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI, S.L.	38.141	11.633	49.774	-	-	-	-	-	-
	50.052	17.027	67.079	-	3.052	3.052	63	3.522	3.585

(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 2018:

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

(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	
	30.06.2019	30.06.2018
Ingresos por arrendamiento	914	902
Servicios prestados	1.193	797
Otros Ingresos	73	49
Aprovisionamientos	(4.158)	-
Servicios recibidos	(1.431)	(1.443)
Intereses abonados	81	90

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

	Miles de Euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	2.966	2.185
Anticipos garantizados recibidos de clientes	6.186	1.919
	9.152	4.104

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

17. Hechos posteriores

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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:

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

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

En este semestre, se ha adquirido a través de una sociedad del Grupo Realía (Valaise S.L.U.) una promoción en curso destinada al alquiler de viviendas con protección pública de precio básico (VPPB), ubicada en la localidad de Tres Cantos (Madrid).

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, mayoritariamente, con filiales 100% (control directo e indirecto) 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 36,925% y la sociedad mexicana Inversora Carso, S.A. de capital variable con una participación del 33,844%. Esta última es también uno de los accionistas 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 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.

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 2019, se han producido las siguientes variaciones en la cartera de participaciones financieras:

Altas: Ninguna

Bajas:

En el mes de febrero se aprobó poner en liquidación a la sociedad Realia Polska Inwestycje, al haber finalizado el objeto de su actividad y no tener más activos para desarrollar promoción inmobiliaria en Polonia. El proceso de liquidación se espera finalice al final de 2019, tras el cumplimiento de los plazos que marca la legislación polaca.

En Junta General Universal de Ronda Norte Denia S.L. celebrada el 10 de abril de 2019 se acordó la disolución y liquidación de la sociedad.

Variaciones:

En abril de 2019, el socio único Realia Business de Guillena Golf S.A.U procedió a realizar una aportación dineraria por importe de 180 miles de euros, para cubrir las pérdidas generadas en el ejercicio 2018 y poder restablecer el equilibrio patrimonial.

La sociedad Valaise S.L.U. ha procedido en el mes de enero a una ampliación de capital por importe de 400 miles € y prima de emisión de 3.600 miles de €, que ha sido suscrita íntegramente por el accionista único Realia Business S.A. Otra nueva ampliación se produjo en junio 2019, en la que se aumentó el capital social en 500 miles euros y la prima de emisión 4.500 miles euros y que también fue suscrita por el accionista único Realia Business S.A. El destino de ambas ampliación es el desarrollo de una promoción de viviendas con protección pública de precio básico (VPPB) en alquiler en Tres Cantos (Madrid).

3. HECHOS IMPORTANTES ACAECIDOS DURANTE EL PERIODO:

A) INVERSIONES INMOBILIARIAS

Durante el primer semestre de 2019 se ha adquirido una 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). Se espera que dichas viviendas estén finalizadas en el último trimestre 2019 y se inicie la comercialización del alquiler en el primer trimestre 2020.

B) EXISTENCIAS

Durante el primer semestre de 2019, continúa estable la demanda y la evolución positiva de los precios. No obstante, sigue siendo una demanda selectiva que se materializa en determinadas zonas y segmento de producto. La financiación hipotecaria se ha generalizado y dinamizado, las ofertas para los compradores siguen siendo atractivas, y los márgenes que están aplicando las entidades financieras se siguen ajustando. Es significativo el incremento de operaciones hipotecaria a "tipo fijo". No obstante el "scoring" que aplican las entidades financieras a los clientes es muy selectivo.

Continúa la falta de financiación al promotor para la adquisición de suelo y desarrollo de promociones. Es preciso que en el futuro estas ofertas se generalicen, sin los encorsetamientos que actualmente se exigen, fundamentalmente el de existencia de un elevado porcentaje de preventas; y también que aparezca la financiación para la compra de suelo que todavía se encuentra en mínimos de operaciones firmadas. Todo ello permitirá tomar al sector inmobiliario residencial una velocidad de crucero.

Ante esta situación del mercado, el Grupo Realia continúa con su política de analizar pormenorizadamente su cartera de producto terminado destinado a la venta y ha establecido una política de ventas según la evolución estimada de los precios de mercado.

4. MAGNITUDES PRINCIPALES DEL 1er SEMESTRE 2019

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el primer semestre de 2019 de 48,57 M.€, frente a los 45,74 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2018 (+6,2%).
- La evolución de los ingresos en los distintos áreas de actividad ha sido:

Patrimonio: 41,94 M.€ (+7,2%)

Promociones: 5,42 M.€ (-6,9%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 1,21 M.€ (+51,4%)

Dentro de los ingresos del área de Patrimonio, se encuentra un importe de 2,12 M.€ correspondiente a la devolución de la plusvalía municipal por la venta en años anteriores de un activo patrimonial.

Los ingresos del área de promociones han descendido un 6,9 %, aunque en términos absolutos solo supone 0,4 M.€ y se justifica por el menor stock de producto terminado que va teniendo la compañía, así como la reducción de los puntos de venta. 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.

- El incremento de ingresos por servicios, obedece a la facturación por 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 también evolucionan favorablemente, alcanzando en el primer semestre de 2019 la cifra de 3 M.€ un -25,5% respecto a Junio de 2018.
- El EBITDA se sitúa en 25,08 millones de euros, frente a los 21,68 M.€ de junio 2018 (+ 15,6%) debido a la evolución descrita en el apartado de ingresos y a la disminución de costes operativos.
- El resultado financiero alcanza los -6,55 M.€ (-10% respecto a Junio 2018 que alcanzaron los -7,28 M.€) debido al menor endeudamiento del Grupo.
- El beneficio antes de impuestos, a Junio de 2019, asciende a 54,23 M.€, frente a 36,29 M.€. en el mismo periodo de 2018 (+49,4%).

La evolución positiva que ya se refleja en el Ebitda, se ve incrementada por el impacto positivo por reversión de provisiones (principalmente +2,16 M.€ de producto terminado entregado y 16,03 M.€ por la valoración de activos de promoción) y por la revalorización de los activos patrimoniales (+15,44 M.€).

- El beneficio después de impuesto atribuible a 30 de junio de 2019 asciende a 32,08 M.€ un 68% superior al obtenido en el mismo periodo de 2018.

ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 605,39 M.€ a 30 de junio de 2019, frente a los 615,96 M.€ del cierre de 2018 (-1,7%). La totalidad de esta deuda financia el negocio patrimonial.
- La tesorería y equivalentes a junio de 2019 asciende a 94,14 M.€, frente a los 87,50 M.€ a 31 de diciembre de 2018 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 2019, Realia tiene una deuda financiera neta de 506,25 M.€, frente a los 528,46 M.€ de Diciembre 2018 (-4,2%).
- El resultado financiero neto se sitúa en -6,55 M.€ (incluyendo valoración de derivados) inferior a los -7,27 M.€ del mismo periodo del año anterior, debido al menor endeudamiento del Grupo.

El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 2,12% frente al 1,91% del mismo periodo del año 2018.

- El loan to value (LTV) a 30 de junio de 2019 asciende al (ver APMS punto 5) 26,6%.
- 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 2019, la cobertura ascendía a 389,1 millones de euros y el plazo era 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 2019, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo de 0,3 millones de euros en pérdidas y ganancias y en el patrimonio neto negativo de 3,3 millones de euros.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- A 30 de junio de 2019, los activos inmobiliarios del Grupo Realía tienen un valor de mercado de 1.900,8 M.€, (+3,1 respecto a diciembre 2018).

El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.510,4 M.€; frente a los 1.479,1 M.€ de Diciembre 2018 (+2,1%), y donde en Junio 2019, se incluye un nuevo activo en desarrollo por 13,1 M.€ destinado a alquiler de viviendas. Todos los activos patrimoniales (tanto en junio 19 como en diciembre 18) han sido valorados por la sociedad CBRE (CB Richard Ellis) bajo la metodología RICS.

El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 390,4 M.€ a junio 2019, frente a la valoración de Diciembre de 2018 que alcanzó la cifra de 365,2 M.€ (+6,9%). En junio de 2019 todos los activos residenciales, salvo los ubicados en sociedades patrimoniales han sido valorados por TINSA con la metodología RICS y con ECO en Diciembre 2018 para la determinación del mismo valor razonable.

(M.€)	DATOS 1S. 2019		DATOS dic. 2018		% var. jun19-dic18
	Valorador/Método	Importe M.€	Valorador/Método	Importe M.€	
Activos en renta	R.Ellis/RICS	1.435,6	R.Ellis/RICS	1.420,0	1,1%
Activos en desarrollo	R.Ellis/RICS	13,1	-	-	-
Suelo Pendiente desarrollo	R.Ellis/RICS	61,7	R.Ellis/RICS	59,1	4,4%
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾		1.510,4		1.479,1	2,1%
Cartera de suelo ^{(2) (3)}	Tinsa/RICS	284,0	Tinsa/ECO	286,5	-0,9%
Promociones en curso ⁽³⁾	Tinsa/RICS	53,4	Tinsa/ECO	21,7	145,9%
Promociones terminadas ⁽⁴⁾	Tinsa/RICS	39,7	Tinsa/ECO	43,8	-9,3%
Suelo Resid. y otros ⁽⁵⁾ en Soc. Patrimoniales	R.Ellis/RICS	13,2	R.Ellis/RICS	13,2	0,0%
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL		390,4		365,2	6,9%
TOTAL ACTIVOS (6)		1.900,8		1.844,3	3,1%

(1) Incluye 54 M.€ valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación.

(2) Incluye 18,2 M.€, valor de la cartera de suelo de la sociedad IRU, consolidada por método de la participación.

(3) Durante el primer semestre de 2019, se ha traspasado de cartera de suelo a promoción en curso, dos promociones por importe de 20,7 M.€

(4) Durante el primer semestre de 2019, se ha entregado producto terminado por importe de 4,5 M.€

(5) Incluye 2,5 M.€, valor del activo del campo de golf Hato Verde, asociado al área de promoción dentro del entorno sito en Guillena (Sevilla).

(6) Se incluye en punto 5 APMS la conciliación del valor razonable reflejado en el cuadro anterior con el reflejado en los estados financieros.

Para homogeneizar las valoraciones de los activos que han cambiado de metodología para la determinación del valor razonable, pasando de ECO a RICS, debemos eliminar de diciembre 2018, aquellos activos terminados que han sido entregado en el 1S 2019 y que representan 4,5 M.€, y de la valoración de junio 2019 se debe eliminar las inversiones realizadas en promociones en curso y que ascienden a 5,7 M.€. El incremento del valor razonable homogenizado entre junio de 2019 y diciembre de 2018 es de + 24 M.€ (+6,9%), según el siguiente detalle:

-Por cambios en 2019 de situación y/o expectativas urbanísticas de suelos:	16,2 millones de euros
-Por actualización de la valoración en suelos:	1,6 millones de euros
-Por actualización de la valoración de producto en curso:	5,7 millones de euros
-Por actualización de la valoración de promociones terminadas:	0,5 millones de euros

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por rentas a junio 2019 de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 30,70 M.€ (un 63,2% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 0,7% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente, a pesar de la caída de ocupación respecto a junio 2018.
- 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 93,0% al final del primer semestre del 2019 frente al 94,8% del mismo periodo de 2018, habiéndose recuperado, tal y como avanza la compañía, el 1,2% de ocupación respecto a diciembre de 2018 que se cerró con un 91,8%.
- Dentro de los ingresos totales del área de Patrimonio, se encuentra un importe de 2,12 M.€ correspondiente a la devolución de la plusvalía municipal por la venta en años anteriores de un activo patrimonial, que ha hecho incrementar la cifra global de ingresos en un 7,2% respecto a junio 2018.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 30 de junio de 2019 se han entregado 36 unidades por un importe de 5,16 M.€, que supone una caída del 12,5% (0,74 M€) respecto al mismo periodo de 2018, esta caída se debe 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 2019 con un stock de 573 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (86 de ellas reservadas/ventas). 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 5.793.616 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.649.246 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-19	jun-18
+ Resultado de explotación	44,0	26,8
- Dotación amortización	-0,2	-0,2
- Variación provisiones tráfico	19,1	5,3
	25,1	21,7

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.

Deuda financiera bruta	millones de euros	
	jun-19	dic-18
Datos balance de situación		
+ Deudas entidades de crédito no corrientes	575,2	586,5
+ Derivados	7,7	3,5
+ Deudas entidades de crédito corrientes	20,0	23,3
+ Derivados	2,5	2,6
+ Otros pasivos financieros corrientes	4,7	2,0
- Proveedores de inmovilizado y otros	-4,7	-2,0
	605,4	615,9

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.

Deuda financiera neta	millones de euros	
	jun-19	dic-18
Datos balance de situación		
+ Deuda financiera bruta	605,4	615,9
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-99,1	-87,5
	506,3	528,4

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.

Net Net Asset Value (NNAV)	millones de euros	
	jun-19	dic-18
Patrimonio neto atribuido a dominante	1.026,1	997,5
+ Plusvalías netas de inmovilizado uso propio	1,9	1,9
+ Plusvalías netas de existencias	26,0	22,0
	1.054,0	1.021,4

LOAN TO VALUE (LTV):

Se determina como cociente entre la deuda financiera neta y el GAV de los activos, determinado por experto independiente (CB Richard Ellis/TINSA según criterio RICS en junio de 2019 y CB Richard Ellis según criterio RICS y TINSA según criterio ECO en diciembre de 2018).

Loan to Value (LTV)	millones de euros	
	jun-19	dic-18
Cociente entre		
Deuda financiera neta	506,3	528,4
GAV Valor de liquidación de activos	1.900,8	1.844,3
	26,64%	28,65%

GAV (Valor de Liquidación) versus Estados financieros:

Conciliación entre el valor razonable de los activos determinado por expertos independientes (Tinsa y CBRE) y el valor de mercado reflejado en estados financieros anuales e intermedios

	millones de euros		
	30/06/2019	2018	2017
GAV. Valor de Liquidación.			
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB (1)	1.510,4	1.479,1	1.446,6
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-54,0	-54,0	-54,0
- Valoración de inmovilizado material (autoconsumo)	-6,6	-6,3	-15,3
+Valoración Campo de Golf Guillena no considerado activo patrimonial	2,5	2,5	4,9
+Valor contable de Anticipos de inversiones inmobiliarias no valorados	1,0	1,0	0,9
Valor de mercado Inversiones Inmobiliarias Cuentas del Grupo	1.453,3	1.422,3	1.383,1
Valor de tasación de activos de promoción TINSA (2)	390,4	365,2	342,8
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-18,2	-18,2	-18,2
-Valoración Campo de Golf Guillena no incluido como existencias	-2,5	-2,5	-4,9
Valor de mercado de Existencias Cuentas del Grupo	369,7	344,5	319,7
Total GAV. Valor de Liquidación (1+2)	1.900,8	1.844,3	1.789,4

6. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Las previsiones macroeconómicas para 2019, siguen manteniéndose en términos positivos y el PIB se espera se sitúe en torno al 2,4%. Se estima que este PIB repercutirá favorablemente al sector inmobiliario, esperando que se traduzca en:

- a) Mantenimiento de la demanda de vivienda, que permitirá en determinadas zonas la iniciación de nuevas promociones.
- b) Una elevada liquidez en el sistema financiero, que se traduce en una bajada de tipos y falta de rentabilidad para la banca, así como la falta de operaciones rentables para la aplicación de esa liquidez excedentaria. Por ello se espera que la financiación para el promotor, se incremente, sobre todo para promociones con buenas ubicaciones y con demanda embolsada, aunque continuarán los encorsetamientos que actualmente se exigen, fundamentalmente el de exigencia de un elevado porcentaje de preventas.
- c) Que las rentas continúen con su lenta pero continuada senda alcista, con mayor moderación en la exigencia de incentivos al alquiler (carencias, ayudas a la implantación etc), no obstante en el valor de los activos se espera que continúen en valores máximos si no cambian las actuales rentabilidades del sistema financiero y haya confianza en los sistemas políticos mundiales y doméstico.
- d) Que no se produzcan modificaciones en el sistema fiscal y tributario, que previsiblemente puedan afectar a diversos agentes económicos, entre ellos a la banca, y sus previsibles efectos colaterales en todo el esquema de financiación del tejido empresarial español.
- e) Que no se realicen cambios en el marco laboral, que pueden afectar a la competitividad de las empresas y consecuentemente al coste del producto final y su previsible repercusión en el precio si la demanda lo permite.

La conjunción de todos estos factores puede afectar a las cuentas del Grupo y se espera que todas las previsiones macro de la economía española repercutan positivamente.

Dentro del orden interno y tras la estabilidad accionarial y financiera del Grupo Realía, se afrontará los riesgos más importantes que tiene planteada la compañía en estos momentos, en concreto:

- 1) Incremento de la actividad promotora, con el inicio de nuevas promociones residenciales, en plazas con demanda como Madrid, Barcelona, Palma Mallorca, Las Palmas de Gran Canarias, Alicante y Valencia que aportarán al grupo cash flow y resultados.
- 2) Incrementos de la rentabilidad de sus líneas de negocio a través de una mejora de producto, servicio y contención de costes.
- 3) Inicio y potenciación de una línea de negocio centrado en el alquiler de viviendas, para lo cual ya se ha adquirido una promoción de viviendas de protección pública (VPPB) que se espera esté finalizada en el 4T/19 y los alquileres se formalicen en el 1T/20.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

Los principios básicos definidos por el Grupo Realía 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:

Riesgo de crédito

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

Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realía Patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 30 de junio 2019, la cobertura ascendía a 389,1 millones de euros y el plazo era 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 2019, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo de 0,3 millones de euros en pérdidas y ganancias y en el patrimonio neto negativo de 3,3 millones de euros.

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

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

Riesgo de liquidez

La demanda de producto inmobiliario sigue concentrada en producto bien localizado y de segmento medio-alto, aunque el número de localizaciones con importante potencial sigue centrada en 6 o 7 de las grandes ciudades españolas. Las entidades financieras están apostando por reactivar la financiación hipotecaria pero para las nuevas promociones con viabilidad comercial y para clientes solventes; la asunción del riesgo inmobiliario por las entidades financieras es reducido. Estas tendencias se han visto ratificadas durante este primer semestre 2019 con ofertas hipotecarias y de consumo a unos tipos muy atractivos, pues continúa la fuerte liquidez del sistema financiero.

Asimismo, al 30 de junio de 2019 el Grupo presenta fondo de maniobra positivo por importe de 411,2 millones de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 216,5 millones de euros que junto con unas provisiones de pago de 169,0 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 47,5 millones de euros que irán destinados parcialmente a amortizar deuda junto con la actual posición de tesorería y a la financiación de nuevas adquisiciones de activos..

Riesgo de solvencia

A 30 de junio de 2019 la deuda financiera neta con entidades de créditos más la valoración de los derivados del Grupo Realía Business ascendía a 506,25 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Millones de euros	Junio 2019
Entidades de crédito	595,19
Préstamo sindicado	554,04
Préstamos hipotecarios	-
Préstamos bilaterales	50,68
Gastos de formalización	-11,25
Intereses	1,72
Derivados	10,20
Deuda financiera bruta	605,39
Tesorería y equivalentes	99,14
Deuda financiera neta	506,25

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

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV Activos (LTV)	26,64%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,16

El fondo de maniobra al 30 de junio de 2019 es positivo por importe de 411,2 millones de euros.

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros Riesgos: Riesgo de Mercado

La demanda sigue estable y concentrada mayoritariamente en 6 o 7 ciudades, incluso en algunas zonas de ciudades como Madrid o Barcelona, la oferta de producto es muy escasa y el suelo para nuevas promociones es muy reducido. Ante esta situación, Realía ha lanzado 2 nuevas promociones al mercado en este primer semestre 2019, y tiene avanzados los proyectos para otras 6 promociones nuevas.

No obstante, a pesar de la mejora expuesta en el párrafo anterior, hay que significar que el stock de producto pre-crisis es todavía elevado en muchas zonas de la geografía nacional, y por tanto la recuperación de precios, con respecto a antes del inicio de la crisis, es selectiva y solo concentrada en las zonas con demanda.

Por lo que respecta al mercado de alquileres en el que el Grupo opera a través de su filial Realía Patrimonio, S.L.U., y Hnos. Revilla, S.A. se observa una recuperación comedida de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial sigue una evolución alcista y positiva aunque a ritmos más contenidos que en los 2 ejercicios precedentes.

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

Por último, significar la apuesta que hace el Grupo Realia al iniciar una nueva línea patrimonial centrada en el alquiler de viviendas y que ha iniciado con la adquisición de una promoción de 85 viviendas de protección pública (VPPB) ubicada en Tres Cantos (Madrid) que estarán finalizadas en 4T/19 y estarán en alquiler en 1T/20. También están en estudio el desarrollo de otras nuevas inversiones en este nuevo segmento de actividad.