

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 2016.

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2016

(Miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2016	31/12/2015	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2016	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Activos intangibles	32	31	Capital Social	110.580	110.580
Inmovilizaciones materiales	5.169	5.346	Prima de emisión	318.391	318.391
Inversiones inmobiliarias	1.367.175	1.354.436	Reservas	86.648	69.559
Inversiones en empresas asociadas	48.166	47.323	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(675)	(675)
Activos financieros no corrientes	1.250	1.250	Ajustes por valoración	(847)	(822)
Activos por impuesto diferido	120.732	120.817	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	130.250	17.205
Otros activos no corrientes	9.066	8.880	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	644.347	514.238
Total activo no corriente	1.551.590	1.538.083	Intereses Minoritarios	228.250	227.948
			Total Patrimonio Neto	872.597	742.186
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Provisiones no corrientes	6.783	6.867
			Pasivos financieros no corrientes:		
			Deudas con entidades de crédito	230.839	665.448
			Otros pasivos financieros no corrientes	-	96.215
			Pasivos por impuestos diferidos	139.104	135.562
			Otros pasivos no corrientes	15.448	16.008
			Total pasivo no corriente	392.174	920.100
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Existencias	367.232	376.345	Provisiones corrientes	1.462	1.462
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar			Pasivos financieros corrientes		
Clientes por ventas y prestación de servicios	11.884	11.945	Deudas con entidades de crédito corrientes	604.544	104.359
Otros deudores	3.872	93.060	Otros pasivos financieros corrientes	113.719	454.206
Activos por impuesto corriente	1.559	3.381	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Otros activos financieros corrientes	34.125	34.407	Proveedores	7.760	6.810
Otros activos corrientes	3.762	3.618	Otros Acreeedores	15.635	13.850
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	37.417	183.870	Pasivos por impuesto corriente	2.450	1.267
Total activo corriente	459.851	706.626	Otros pasivos corrientes	1.100	469
			Total pasivo corriente	746.670	582.423
TOTAL ACTIVO	2.011.441	2.244.709	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.011.441	2.244.709

Las Notas explicativas 1 a 13 y el informe de resultados adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2016.

GRUPO REALIA BUSINESS

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2016 (Miles de Euros)

	30/06/2016	30/06/2015 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	40.327	41.594
Otros ingresos de explotación	8.853	8.504
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(9.667)	(11.048)
Aprovisionamientos	(1.628)	(331)
Gastos de personal	(3.435)	(4.341)
Otros gastos de explotación	(15.189)	(15.297)
Variación de provisiones de tráfico	1.161	4.418
Resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias	437	100
Amortización de inmovilizado	(191)	(225)
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	(7)	(9)
Otros resultados	(2)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	20.659	23.365
VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS	9.251	13.380
Ingresos financieros	113.882	2.518
Gastos financieros	(4.774)	(13.054)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(25)	37
RESULTADO FINANCIERO	109.083	(10.499)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1.899	1.622
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	140.892	27.868
Impuestos sobre beneficios	(5.419)	(7.450)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	135.473	20.418
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	135.473	20.418
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	130.250	14.942
Intereses minoritarios	5.223	5.476
Beneficio por acción:		
De operaciones continuadas €/acc		
Básico	0,283	0,049
Diluido	0,283	0,049

(*) Datos re-expresados no auditados conforme cambio de criterio por aplicación de NIC 40 a Valor Razonable.

Las Notas explicativas 1 a 13 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 2016.

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2016
(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	30/06/2016	30/06/2015
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	135.473	20.418
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Diferencias de conversión	(25)	56
Efecto impositivo	-	-
	(25)	56
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	135.448	20.474
a) Atribuidos a la entidad dominante	130.225	14.998
b) Atribuidos a intereses minoritarios	5.223	5.476

(*) Datos re-expresados no auditados conforme cambio de criterio por aplicación de NIC 40 a Valor Razonable.

Las Notas explicativas 1 a 13 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 2016.

GRUPO REALIA BUSINESS
ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2016
(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores propios	Reservas de Consolidación	Diferencias Conversión	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2014	73.769	266.242	(136.360)	(675)	282.776	(2.160)	(77.492)	406.100	224.601	630.701
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	56	14.942	14.998	5.476	20.474
Distribución del resultado 2014:										
A reservas	-	-	(41.327)	-	(36.165)	-	77.492	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.111)	(3.111)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	(965)	(965)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	(1.391)	1.320	-	(71)	-	(71)
Otras operaciones	-	-	-	-	(2)	-	-	(2)	-	(2)
Saldos al 30 de junio de 2015 (*)	73.769	266.242	(177.687)	(675)	245.218	(784)	14.942	421.025	226.001	647.026
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	(38)	2.263	2.225	3.366	5.591
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.166)	(1.166)
Ampliaciones y reducciones de capital	36.811	52.149	(90)	-	-	-	-	88.870	-	88.870
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	(252)	(252)
Otras operaciones	-	-	-	-	2.118	-	-	2.118	(1)	2.117
Saldos al 31 de diciembre de 2015	110.580	318.391	(177.777)	(675)	247.336	(822)	17.205	514.238	227.948	742.186
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	(25)	130.250	130.225	5.223	135.448
Distribución del resultado 2015:										
A reservas	-	-	(31.456)	-	48.661	-	(17.205)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.768)	(4.768)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	(153)	(153)
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	(61)	-	-	-	-	(61)	-	(61)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	(55)	-	-	(55)	-	(55)
Saldos al 30 de junio de 2016	110.580	318.391	(209.294)	(675)	295.942	(847)	130.250	644.347	228.250	872.597

(*) Datos re-expresados no auditados conforme cambio de criterio por aplicación de NIC 40 a Valor Razonable.

Las Notas explicativas 1 a 13 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 2016

GRUPO REALIA BUSINESS
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Miles de Euros)

	30/06/2016	30/06/2015 (*)
1 Resultados antes de impuestos	140.892	27.868
2 Ajustes del resultado	(121.626)	(8.722)
a) Amortización del inmovilizado	191	225
b) Otros ajustes del resultado	(121.817)	(8.947)
3 Cambios en el capital corriente	13.674	10.969
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes	10.316	10.672
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes	3.358	297
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	2.182	(1.025)
a) Cobro de dividendos	972	467
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	1.210	(1.423)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	-	(69)
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	35.122	29.090
1 Pago por inversiones:	(5.912)	(2.816)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(5.238)	(2.673)
c) Otros activos financieros	(674)	(143)
2 Cobros por desinversiones:	1.098	629
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	441	227
c) Otros activos financieros	407	402
d) Otros activos	250	-
3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	337	1.452
a) Cobros de intereses	91	2.188
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	246	(736)
B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	(4.477)	(735)
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	88.899	-
a) Emisión	88.899	-
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(256.353)	(27.433)
a) Emisión	185.854	12.322
b) Devolución y amortización	(442.207)	(39.755)
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(6.063)	(4.076)
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(3.573)	(6.507)
a) Pagos de intereses	(3.013)	(5.641)
b) Otros cobros pagos por operacines de financiación	(560)	(866)
5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de financiación de actividades discontinuadas		
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(177.090)	(38.016)
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	(8)	5
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	(146.453)	(9.656)
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	183.870	617.545
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	37.417	607.889
a) Efectivo	22.660	58.593
b) Equivalentes	14.757	549.296

(*)Datos re-expresados no auditados conforme cambio de criterio por aplicación de NIC 40 a Valor Razonable.

Las Notas explicativas 1 a 13 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos Consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2016

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

a) Introducción

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 21 de junio de 2016.

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2015 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 2015, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido aprobados por los Administradores del Grupo el 27 de julio de 2016, 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 2015. 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 2015.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015.

Para los ejercicios sociales iniciados el 1 de enero de 2016 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014).	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 Adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	1 de enero de 2016
Mejoras a la NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores a una serie de normas	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa desgloses (publicada en diciembre de 2014)	Diversas aclaraciones en relación con desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc)	1 de enero de 2016

La aplicación de estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo Realia.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados, haya dejado de aplicarse.

Normas no vigentes en el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2016

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, 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:
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Sociedades de inversión (publicada en diciembre de 2014)	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión.	1 de enero de 2016 (1)
Modificación a la NIC 7 iniciativa de desgloses	Introduce requisitos de desglose adicionales en relación con la conciliación del movimiento de los pasivos financieros con los flujos de efectivo de las actividades de financiación.	1 de enero de 2017 (1)
Modificación a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017 (1)
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014).	Nueva norma de reconocimiento de ingresos. Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31. El nuevo modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque contractual muy distinto, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a cambios en el perfil de ingresos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018 (1)
NIIF 9 Instrumentos financieros	Esta nueva norma sustituirá a la NIC 39 actual. La NIIF 9 se fue emitiendo por partes y ya está completa (Clasificación y Valoración, Coberturas y Deterioro). El cambio conceptual es importante en todos los apartados. Cambia el modelo de clasificación y	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018 (1)

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
	valoración de activos financieros cuyo eje central será el modelo de negocio. El enfoque del modelo de contabilidad de coberturas trata de alinearse más con la gestión económica del riesgo y exigir menos reglas. Y por último, el modelo de deterioro pasa de las pérdidas incurridas actuales a un modelo de pérdidas esperadas.	
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basado en acciones	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018 (1)
NIIF 16 Arrendamientos	Nueva norma de arrendamientos que sustituye a la NIC 17. Propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar a los actuales arrendamientos financieros.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2019 (1)
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto	Clarificación muy relevante en relación al resultado de estas operaciones, porque actualmente había una discrepancia entre estas normas. Cuando se trate de un negocio, habrá un resultado total, si el objeto de la transacción son activos, el resultado será parcial.	Diferida indefinidamente su adopción en UE y su aplicación según el IASB

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas anuales una vez entren en vigor. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos. En relación con NIIF 16, que modifica la norma de arrendamientos, en la medida que la contabilidad del arrendador no experimenta cambios relevantes, la Sociedad Dominante no estima impactos significativos en sus cuentas anuales consolidadas.

c) Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2015.

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);
3. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo.
4. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias;
5. El cálculo de provisiones;
6. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido;
7. El valor razonable de determinados activos;

Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 30 de junio de 2016 (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 2016 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2015.

d) Activos y pasivos contingentes

En la Nota 22 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 se facilita información sobre las garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2016 no se han producido cambios significativos en dicha materia.

e) Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al ejercicio 2015 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

En relación con la información comparativa de 30 de junio del ejercicio 2015 de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de flujos de efectivo, incluye la re expresión, no auditada, exigida por el cambio de criterio aplicado en el registro contable de las inversiones inmobiliarias, de coste a valor de mercado conforme lo indicado en la NIC 40. El efecto de dicha re expresión ha supuesto en la cuenta de resultados a 30 de junio de 2015 los siguientes efectos:

	30.06.2015	Efecto cambio de criterio	30.06.2015 Re expresado
Amortización del inmovilizado	(7.241)	7.016	(225)
Variación de valor Inversiones Inmobiliarias	-	13.380	13.380
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	446	1.176	1.622
Impuesto sobre beneficios	(2.352)	(5.098)	(7.450)
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	1.079	13.863	14.942
Resultado del ejercicio atribuible a minoritarios	2.865	2.611	5.476

En las notas 2h y 2i de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 se presentan los principales ajustes realizados por dicho cambio de criterio.

f) 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 2016.

g) 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.

h) Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 adjuntas, no se han detectado errores que hayan supuesto la re expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2015.

i) 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.

j) Hechos posteriores

A la fecha de aprobación de estos estados financieros semestrales, no se ha producido ningún hecho posterior adicional relevante.

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 2015 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 2016, se ha producido la salida del perímetro de consolidación de la Sociedad "Studio Residence Iberia Inversiones", al ser declarada insolvente y haberse nombrado un administrador judicial; dicha participación se consolidaba en el Grupo mediante el método de la participación. Dicha operación ha generado una disminución en las reservas consolidadas de 59 miles de euros.

Adicionalmente, se ha producido también la salida del perímetro de consolidación de la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U; como consecuencia de la fusión realizada el 9 de mayo de 2016 entre dicha sociedad y Realia Patrimonio, S.L. (sociedad absorbente perteneciente al Grupo Realia). Como consecuencia de la fusión, la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U. se extingue mediante su disolución sin liquidación, transfiriéndose en bloque la totalidad del patrimonio de Portfolio a favor de la absorbente, que la adquiere mediante sucesión universal. Esta operación no ha tenido impacto en el patrimonio neto consolidado del Grupo Realia.

3. Dividendos pagados por el Grupo en el ejercicio

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2016, Hermanos Revilla, S.A. y Retingle S.L., han aprobado repartos de dividendos por importe de 13.194 y 48 miles de euros respectivamente de los que; 12.781 y 48 miles de euros se reparten con cargo al resultado del ejercicio 2015 y 413 miles de euros a cuenta del resultado del ejercicio 2016. Del total de dividendos repartidos, son atribuibles a minoritarios 4.768 miles de euros con cargo al ejercicio 2015 y 153 miles de euros a cuenta del ejercicio 2016.

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 2016 y 2015, 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	
	30.06.2016	30.06.2015
Saldo al inicio del ejercicio	10.300	10.911
Dotaciones/Reversiones con cargo a resultados del período	22	(577)
Saldo al cierre del período	10.322	10.334

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 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2016	30.06.2015
Saldo al inicio del ejercicio	445.283	432.448
Adiciones	863	145
Aplicaciones/reversiones	(1.968)	(3.540)
Diferencias de cambio y otros movimientos	-	22
Saldo final	444.178	429.075

El valor de mercado (valor razonable) de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2015 de acuerdo con los tasadores independientes ascendía a 443.333 miles de euros, que incluye 22.734 miles de euros correspondientes a activos de sociedades integradas por el método de la participación. Dicha valoración fue realizada siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate). El Grupo no ha solicitado una actualización a valoradores externos de las tasaciones al 30 de junio de 2016 realizada siguiendo los principios y metodología antes señalada, habiéndose procedido a actualizar los mismos en base a la mejor estimación de los Administradores.

En el caso de las existencias pertenecientes a las sociedades de la rama patrimonial del Grupo (exclusivamente dos activos) han sido valorados a 30 de junio de 2016 utilizando los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), siendo el valor razonable de 11.159 miles de euros y originando un deterioro de 703 miles de euros.

5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2016, así como durante el ejercicio 2015, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipo	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2014	1.319.876	963	1.320.839
Adiciones	1.524	4.912	6.436
Retiros	(13)	-	(13)
Trasposos	3.729	(3.312)	417
Cambios de Valor Razonable	26.757	-	26.757
Saldo a 31 de diciembre de 2015	1.351.873	2.563	1.354.436
Adiciones	863	2.626	3.489
Retiros	(1)	-	(1)
Trasposos	297	(297)	-
Cambios de Valor Razonable	9.251	-	9.251
Saldo a 30 de junio de 2016	1.362.283	4.892	1.367.175
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	1.351.873	2.563	1.354.436
Saldos al 30 de junio de 2016	1.362.283	4.892	1.367.175

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 2016 asciende a 9.251 miles de euros 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 más significativas ocurridas durante los primeros seis meses del ejercicio 2016, son las siguientes:

- La filial Hermanos Revilla, S.A. ha activado 459 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.
- La filial Realía Patrimonio, S.L.U, ha activado 400 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.

Construcciones en curso y anticipos

Las principales adiciones y trasposos en el epígrafe de "Construcciones en curso" del primer semestre del ejercicio 2016 corresponden fundamentalmente a:

- La filial Realía Patrimonio S.L. ha activado 680 miles de euros por obras de mejoras en edificios de su propiedad.
- La filial Hermanos Revilla, S.A., ha activado 1.946 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad; una vez finalizadas las obras, parte de dichas activaciones, han sido traspasadas al epígrafe de "Inmuebles para arrendamiento".

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2016, 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 este ejercicio 2016 dicho valor razonable se determina semestralmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

La determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2016, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.367.175 miles de euros.

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

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

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

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

30 de junio de 2016

	Rendimiento neto inicial medio (Net Initial Yield)	Tasa de descuento media
Oficinas	4,3%	7,7%
Centros comerciales	4,5%	10,5%
Otros activos	6,7%	8,6%

31 de diciembre de 2015

	Rendimiento neto inicial medio (Net Initial Yield)	Tasa de descuento media
Oficinas	4,5%	8,1%
Centros comerciales	5,1%	10,5%
Otros activos	6,6%	8,5%

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad exigida, 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			
	30.06.2016		31.12.2015	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(35.370)	(26.528)	(37.773)	(28.330)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	38.630	28.973	46.955	35.216

El desglose del epígrafe “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta de resultados consolidada al 30 de junio de 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros
	30.06.2016
Oficinas	13.029
Centros comerciales	(3.782)
Otros activos	4
	9.251

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 ser corroborados por datos observables de mercado.

- Nivel 3: Los inputs no son observables y se basan en estimaciones de supuestos de mercados para la determinación del precio del activo, los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos.

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

	30.06.2016	31.12.2015
Valoraciones a valor razonable recurrentes	Nivel 3	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>		
Oficinas	1.016.370	1.000.932
Centros Comerciales	235.623	238.622
Otros activos	115.182	114.882
Total activos valorados a valor razonable	1.367.175	1.354.436

Conforme a la NIC 23 revisada, durante los primeros 6 meses del ejercicio 2016 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 por zonas geográficas es el siguiente:

	M ² Alquilables S/R		% Ocupación	
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
Madrid	249.285	249.292	93,55%	93,09%
Barcelona	32.321	32.321	82,13%	84,23%
Logroño	40.544	36.332	100%	100%
Sevilla	8.735	8.735	88,14%	88,14%
Guadalajara	31.996	31.997	89,91%	88,10%
Resto	16.707	16.707	60,00%	62,51%
	379.588	375.384	91,36%	91,10%

(*) No se incluye los m² alquilables del Centro Comercial As Cancelas, S.XXI al ser una Sociedad integrada por el método de la participación.

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

	M ² Alquilables S/R		% Usos	
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
Oficinas	226.184	226.191	59,58%	60,26%
Comercial	110.147	110.149	29,02%	29,34%
Otros	43.257	39.044	11,40%	10,40%
	379.588	375.384	100%	100%

(*) No se incluye los 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 2016 a 36.391 miles de euros.

Las únicas inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria son:

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
Edificio c/ Salvador de Madariaga	85.000	85.000	12.454	14.233
Edificio Albasanz, 16	56.000	56.000	22.369	23.119
Total inversiones con carga hipotecaria	141.000	141.000	34.823	37.352

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

A 30 de junio de 2016 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

6. 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 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30.06.2016		31.12.2015	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	32.223	-	32.975
Otros	1.250	1.902	1.250	1.432
Total otros activos financieros	1.250	34.125	1.250	34.407

Al 30 de junio de 2016, los activos financieros corrientes recogen los siguientes créditos;

- El crédito y los intereses pendientes de pago que la sociedad Retingle, S.L. tiene concedido a la sociedad Inmosineris, S.L (su otro socio); por importe de 11.754 miles de euros, cuyo vencimiento se encuentra establecido el 17 de abril de 2017.

- El crédito con vencimientos el 31 de enero de 2017, y los intereses pendientes de pago que ascienden a 15.625 miles de euros, que la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U (anteriormente Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.L.) tiene concedido a la sociedad As Cancelas, S.L. (véase Nota 13).

- Los créditos y los intereses pendientes de pago que la Sociedad Dominante tiene concedidos a las sociedades Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. y Ronda Norte Denia, S.L, que ascienden a 4.444 y 390 miles de euros, respectivamente. (véase Nota 13).

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

7. Patrimonio Neto

7.1 Capital Social

El estado de cambios en el Patrimonio Neto al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados períodos.

Al cierre del primer semestre del ejercicio 2016, el capital social de la Sociedad Dominante se compone de 460.751.398 acciones, todas ellas al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

	30.06.2016	
	Miles de euros	
	% Participación Inscritas	Total Importe Capital
Inversora Carso, S.A. de C.V.	30,33%	33.542
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	34,33%	37.963
Asesoría Financiera y de Gestión (Grupo FCC)	2,22%	2.453
Per Gestora Inmobiliaria S.L. (Grupo FCC)	0,36%	400
Resto (Bolsa)	32,76%	36.222
	100%	110.580

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

7.2. Evolución de la estructura de capital

Inversora Carso, S.A de C.V. anunció el 27 de enero de 2016 su intención de formular una oferta pública de adquisición sobre el 100% de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad Dominante. Esta OPA ha sido anunciada a un precio de 0,80 euros por acción determinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007.

El día 4 de mayo de 2016, la CNMV autorizó la OPA de Realía Business, S.A. presentada por Inversora Carso, S.A. de C.V. el día 26 de febrero de 2016 y admitida a trámite el 3 de marzo de 2016, al entender ajustados sus términos a las normas vigentes y considerar suficiente el contenido del folleto explicativo.

El periodo de aceptación de la OPA lanzada por Inmobiliaria Carso, S.A. finalizó con fecha 19 de mayo de 2016, habiendo sido aceptada por 121.651 acciones que representan un 0,04% de las acciones a las que se dirigió la oferta y un 0,03% del capital social de Realía Business, S.A., todo ello conforme al hecho relevante de la CNMV de fecha 26 de mayo de 2016.

7.3. 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:

	30.06.2016	31.12.2015
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	130.250	17.205
Número medio ponderado de acciones en circulación	460.141.398	307.181.152
Beneficio básico por acción (euros)	0,283	0,056

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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.

8. Valores propios

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

Al 30 de junio de 2016 la Sociedad posee 610.000 acciones propias representativas del 0,13% del capital de la Sociedad Dominante. El valor medio de adquisición de dichas acciones asciende a 675 miles de euros, siendo el precio medio de adquisición unitario de 1,11 euros.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2016 no se han realizado operaciones de compra-venta de acciones propias.

9. 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 2015 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 2016 y 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros							
	Venta de promociones inmobiliarias y suelo		Alquileres de patrimonio en renta		Otros		Total Grupo	
	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015
INGRESOS-								
Ventas externas	12.590	10.617	37.027	39.581			49.617	50.198
Ventas entre segmentos	948	948	205	221	(1.153)	(1.169)	-	-
Total ingresos	13.538	11.565	37.232	39.802	(1.153)	(1.169)	49.617	50.198
Resultado de explotación	(1.255)	(2.236)	21.914	25.601	-	-	20.659	23.365
Variación de valor en inv.inmobiliarias	(4)	-	9.255	13.380	-	-	9.251	13.380
Resultado financiero	109.877	(8.785)	(794)	(1.714)	-	-	109.083	(10.499)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(11)	(20)	1.910	1.642	-	-	1.899	1.622
Resultado antes de impuestos	108.607	(11.041)	32.285	24.779	-	-	140.892	27.868
Impuestos sobre beneficios	2.167	(3.901)	(7.586)	(3.549)	-	-	(5.419)	(7.450)
Intereses minoritarios	24	8	5.199	5.468	-	-	5.223	5.476
Resultado de segmento	110.750	(14.950)	19.500	29.892	-	-	130.250	14.942

10. 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 2015 y se reproducen en el informe de gestión que forma parte de estos Estados Financieros Semestrales Consolidados. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2016, el crecimiento del PIB ha tenido una evolución positiva, impactando favorablemente en el sector inmobiliario.

A 30 de junio de 2016 el Grupo presenta fondo de maniobra negativo por importe de 286.819 miles de euros, al haber reclasificado al pasivo corriente la totalidad del importe pendiente de pago del préstamo sindicado patrimonial que asciende a 678.158 miles de euros (importe que no considera los gastos de formalización de deudas, que a 30 de junio de 2016 ascienden a 1.100 miles de euros) con vencimiento el 27 de abril de 2017. De este modo si a esa fecha, no se ha llegado a un acuerdo de una nueva estructura financiera con acreedores financieros (actuales o nuevos), o no ha sido posible la incorporación de nuevas fuentes de financiación, el Grupo, en esos supuestos tendría un problema de liquidez.

Si el riesgo expuesto anteriormente no se produjera, bien por una nueva refinanciación, o por una nueva inyección de fondos propios a la compañía u otra medida que deje sin efecto el citado vencimiento; de los presupuestos de tesorería del Grupo se deduce que la situación de liquidez de la compañía para los próximos 12 meses le permite afrontar sus compromisos con los distintos acreedores (financieros y/o comerciales).

Los Administradores de la Sociedad Dominante esperan que dicha negociación finalice con éxito antes del cierre del ejercicio.

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	30.06.2016	31.12.2015
No corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	231.352	666.993
Préstamos y otras deudas con terceros. (Gastos de formalización)	- (513)	96.406 (1.736)
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes	230.839	761.663
Corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	605.230	104.653
Préstamos y otras deudas con terceros	92.054	388.360
Préstamo participativo empresa asociada	20.396	61.291
Proveedores inmovilizado (Gastos de formalización)	493 (1.305)	2.211 (482)
Intereses	519	532
Otros	876	2.000
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes	718.263	558.565
Total	949.102	1.320.228

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 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			
	30.06.2016		31.12.2015	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Garantía personal y otras garantías sin recurso	31.000	23.013	31.000	18.055
Garantía hipotecaria	43.816	43.816	51.446	50.354
Garantías Sindicado sin recurso Patrimonio	678.158	678.158	750.544	750.544
Contrato de crédito bilateral	183.649	183.649	437.459	437.459
Gastos de formalización		(1.818)		(2.218)
Intereses de deudas corrientes		471		528
Endeudamiento financiero bruto bancario y asimiladas	936.623	927.289	1.270.449	1.254.722
Préstamo participativo		20.396		61.291
Intereses de préstamos participativos		48		4
	936.623	947.733	1.270.449	1.316.017

Al 30 de junio de 2016, los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Préstamos y otras deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" en el balance de situación adjunto y ascienden a 1.818 miles de euros (2.218 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

Préstamo sindicado promoción:

Tal y como se indica en la Nota 19 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015, la Sociedad Dominante formalizó el 10 de diciembre de 2015 un acuerdo con los acreedores financieros del Sindicato Bancario de promoción, por el que el total de la deuda del citado préstamo por importe de 802,7 Mn € quedará reducido en un 9% si se cumplían las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda. Los hitos de pago se distribuyeron en cuatro, a razón de un 50% de la deuda en Diciembre 2015, un 12,15% el 29 de Enero de 2016, el 12,85% el 29 de Febrero de 2016 y el 25% el 30 de Mayo de 2016.

Con fecha 11 de diciembre de 2015 la Sociedad Dominante realizó el primer pago establecido en el calendario por importe de 365.218 miles de euros; adicionalmente con fecha 29 de enero de 2016, procedió al pago del segundo y tercer hito por importe de 183.104 miles de euros. En esta misma fecha, la Sociedad Dominante entregó un aval que cubre la cantidad restante, que tras la aplicación de la quita acordada supuso un importe de 183.905 miles de euros, con vencimiento el 30 de mayo de 2016.

Con fecha 6 de abril de 2016, la Sociedad Dominante formalizó un contrato de préstamo con una entidad financiera, por importe de 183.649 miles de euros y con vencimiento el 30 de junio de 2018, con el fin de hacer frente al último hito establecido en el acuerdo del 10 de diciembre de 2015 y cancelar, la totalidad de su deuda sindicada de promoción y rescatar el aval entregado. Dicho préstamo ha sido afianzado por Inversora Carso, S.A. de CV. Adicionalmente, el día 7 de abril de 2016, la Sociedad Dominante procedió a realizar dicho pago, cancelando así la totalidad de la mencionada deuda.

De este modo, la quita del 9% acordada en el acuerdo del 10 de diciembre de 2015, ha supuesto un efecto positivo por un importe total de 72.367 miles de euros, registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros", de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

Préstamo sindicado patrimonial:

Teniendo en consideración la fecha de vencimiento final del préstamo sindicado del área patrimonial, al 27 de abril de 2017 el Grupo ha reclasificado como deuda financiera corriente la totalidad del importe pendiente de pago, el cual a 30 de junio de 2016, asciende a 678.158 miles de euros, importe que no considera los gastos de formalización de deudas, que a 30 de junio de 2016 ascienden a 1.100 miles de euros. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2016, Realía Patrimonio ha amortizado de forma anticipada 72,4 millones de euros.

Durante la vigencia del mencionado contrato sindicado, la sociedad Realía Patrimonio, debe cumplir diversos ratios relativos a coberturas de la carga financiera y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de sus activos inmobiliarios.

Con fecha 25 de enero, la Sociedad obtuvo un waiver de las entidades financieras para que el ratio LTV se situara en un máximo del 60%. A 30 de junio de 2016, dicho ratio cumple los nuevos límites permitidos.

Préstamo con Inversora Carso, S.A de C.V.

El día 22 de diciembre de 2015, Inversora Carso, S.A de C.V., anunció la adquisición de la posición que la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) tenía en el préstamo participativo firmado con la Sociedad Realía Business, S.A. que ascendía a 61.291 miles de euros.

Con fecha 15 de febrero de 2016, la Sociedad Dominante del Grupo Realía y la sociedad Inversora Carso, S.A de C.V., establecieron, el día 3 de mayo de 2016, como nueva fecha de apertura de la ventana de capitalización de dicho préstamo, que finalmente Inversora Carso, S.A. de C.V. ha decidido no ejercitar su derecho a capitalizar el mismo, cuyo importe ascendía a 61.291 miles de euros. Asimismo, Inversora Carso, S.A. condona 41.253 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumidas consolidadas adjunta, generándose un derecho de crédito a su favor por importe de 20.396 miles de euros, con vencimiento a 12 meses e interés de mercado.

11. Ingresos y Gastos

11.1 Importe total ingresos

El detalle del total de ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 8, conjuntamente con la información por segmentos.

11.2 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2016	30.06.2015
Sueldos y salarios	2.774	3.573
Seguridad Social	661	768
Total	3.435	4.341

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 2016 y 2015, ha sido de 95 (69 hombres y 26 mujeres) y de 100 (72 hombres y 28 mujeres) respectivamente.

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

Al 30 de junio de 2016 y 2015 las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración de Realía Business, S.A., ascendió a 276 y 822 miles de euros respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	30.06.2016	30.06.2015
Retribución Fija	87	547
Atenciones Estatutarias	189	275
Total	276	822

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

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

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Realia Business, S.A. durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 y 2015 ha ascendido a 630 y 565 miles de euros respectivamente.

13. 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 2016:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC Construcción	-	-	-	-	49	49	-	-	-
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	37	37	-	23	23	-	449	449
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	192	-	192
Fomento Constr. y Contratas	-	-	-	-	-	-	27	47	74
CB Turó del Mar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversora Carso, S.A de CV.	-	-	-	-	20.444	20.444	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A	-	-	-	-	-	-	-	522	522
Studio Residence	-	-	-	-	23	23	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	125	391	516	-	-	-	-	-	-
Inmob. Rúst. Y Urbana	16.638	4.853	21.491	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	31.929	15.676	47.605	-	-	-	-	-	-
	48.692	20.957	69.649	-	20.539	20.539	219	1.018	1.237

El grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del 31 de diciembre de 2015:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC Construcción	-	-	-	-	49	49	-	-	-
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	37	37	-	-	-	-	460	460
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	192	-	192
Fomento Constr. y Contratas	-	-	-	-	-	-	27	-	27
CB Turó del Mar	-	1	1	-	-	-	-	-	-
Internacional Tecair	-	-	-	-	128	128	-	-	-
Inversora Carso, S.A de C.V.	-	-	-	-	61.295	61.295	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A	-	-	-	-	-	-	-	403	403
Acciona (UTE La Minilla)	-	-	-	-	53	53	-	-	-
Studio Residence	25	-	25	-	23	23	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	143	388	531	-	-	-	-	-	-
Inmob. Rúst. Y Urbana	14.786	4.847	19.633	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	22.699	16.552	39.251	-	-	-	-	-	-
	37.653	21.825	59.478	-	61.458	61.548	219	863	1.082

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	
	30.06.2016	30.06.2015
Compras asociadas a terrenos	-	(7)
Ingresos por arrendamiento	1.338	1.989
Servicios prestados	130	151
Otros Ingresos	796	239
Servicios recibidos	(984)	(781)
Intereses cargados	(465)	(884)
Intereses abonados	41.387	422
Deterioro por instrumentos financieros	(25)	-

En el epígrafe de “Intereses abonados” se registra principalmente el importe de la condonación de deuda realizada por Inversora Carso, S.A. de CV a la Sociedad Dominante Realía Business, S.A. (véase Nota 10).

Durante el ejercicio 2016 y 2015, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.