

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

**REALIA BUSINESS, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de REALIA BUSINESS, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de Existencias

Descripción La Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2019 con Existencias por valor de 326.577 miles de euros, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos, promociones en curso y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la Nota 10 de la memoria adjunta. Tal y como se describe en la Nota 4.g las Existencias de la Sociedad se valoran a su precio de adquisición, incrementado fundamentalmente por los costes de las obras de urbanización y construcción, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización y construcción, o a su valor estimado de mercado, si éste es menor, dotando la provisión por depreciación correspondiente.

Al cierre del ejercicio, la Dirección de la Sociedad determina el valor de mercado utilizando para ello las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. La determinación de estos valores requiere la realización de juicios y estimaciones significativas por parte de los expertos independientes. El detalle de las diferentes metodologías empleadas en las valoraciones se encuentra desglosado en la Nota 10 de la memoria adjunta.

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

Nuestra respuesta

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

- ▶ la revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por estos, la razonabilidad de las tasas de descuento, las hipótesis principales (como costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización) para estimar los flujos futuros proyectados y los comparables utilizados, en su caso, incluyendo la realización de procedimientos de contrato sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por la normativa contable

Valoración de Participaciones con empresas de grupo, multigrupo y asociadas

Descripción Tal y como se indica en las Notas 4.f y 9 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2019 con Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas por valor de 145.786 miles de euros. La Sociedad, al menos al cierre del ejercicio, evalúa si existen indicios de deterioro en dichas participaciones, y en su caso estima el valor recuperable de los mismos. Para determinar el valor recuperable, la Sociedad toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera), netas del efecto impositivo. Para estimar dichas plusvalías tácitas, la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por expertos independientes sobre los terrenos y solares, promociones en curso, productos terminados e inversiones inmobiliarias que posee cada una de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas, y las compara con el valor neto contable de dichos activos.

Hemos considerado que esta área es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por las hipótesis utilizadas en las valoraciones de los expertos independientes para el cálculo de las plusvalías tácitas.

Nuestra respuesta

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

- ▶ Revisión del análisis realizado por la Sociedad en la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas y cálculo de su valor recuperable.
- ▶ Para el análisis de las plusvalías tácitas consideradas por la Sociedad, revisamos la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por estos, la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, las tasas de descuento y las “yields” de salida empleadas, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Recuperabilidad de Activos por Impuestos Diferidos

Descripción De acuerdo con las políticas contables de la Sociedad, que se explican en la Nota 4.j de la memoria adjunta, los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que se vayan a obtener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder hacerlos efectivos. Según se indica en la Nota 16.4 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene registrados activos por impuestos diferidos por importe de 75.493 miles de euros. La evaluación realizada por la Dirección de la recuperación de los activos por impuestos diferidos se basa en las estimaciones de ganancias fiscales futuras, realizadas sobre la base de proyecciones financieras del Grupo fiscal, del que la que la Sociedad es la entidad matriz, y considerando la normativa fiscal aplicable. Dada la significatividad del importe, consideramos la evaluación de la capacidad del Grupo fiscal de la Sociedad para recuperar los activos por impuestos diferidos como una cuestión relevante de nuestra auditoría.

**Nuestra
respuesta**

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, principalmente, la evaluación de las asunciones y estimaciones de la Dirección en relación con la probabilidad de generar suficientes beneficios fiscales futuros por el Grupo fiscal basados en presupuestos, evolución del negocio, experiencia histórica, así como reuniones mantenidas con la Dirección. También evaluamos la adecuación de la información desglosada en la Nota 16 de la memoria adjunta a los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

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

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

Responsabilidad de los administradores y del comité de auditoría y control en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

El comité de auditoría y control es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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

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

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

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al comité de auditoría y control de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para el comité de auditoría y control

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el comité de auditoría y control de la Sociedad de fecha 26 de febrero de 2020.

Periodo de contratación

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 21268)

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

26 de febrero de 2020

2020 Núm. 01/20/03884

96,00 EUR

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

Realia Business, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

REALIA BUSINESS, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
ACTIVO NO CORRIENTE		241.679	223.170	PATRIMONIO NETO	Nota 12	586.750	585.209
Inmovilizado intangible	Nota 5	56	51	FONDOS PROPIOS-			
Aplicaciones informáticas		56	19	Capital		196.864	196.864
Otro inmovilizado intangible		-	32	Prima de emisión		528.492	528.492
Inmovilizado material	Nota 6	350	389	Reservas		328.937	328.517
Inmuebles para uso propio		13	13	Legal y estatutarias		22.375	21.864
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		337	376	Otras reservas		306.562	306.653
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	4.682	4.683	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(3.277)	(1.566)
Terrenos		1.698	1.665	Resultados de ejercicios anteriores		(467.609)	(472.208)
Construcciones		2.592	2.607	Resultado del ejercicio		3.343	5.110
Otras instalaciones		392	411				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 9.1 y 18.2	161.070	137.122	PASIVO NO CORRIENTE		14.279	6.966
Instrumentos de patrimonio		145.786	137.122	Provisiones a largo plazo	Nota 13.1	14.037	6.711
Créditos a empresas		15.284	-	Pasivos por impuesto diferido	Nota 16.5	14	28
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.1	-	939	Otros pasivos no corrientes		228	227
Activos por impuesto diferido	Nota 16.4	75.493	79.963				
Otros activos no corrientes		28	23				
		391.995	391.240	PASIVO CORRIENTE		32.645	22.235
ACTIVO CORRIENTE		326.577	301.808	Provisiones a corto plazo	Nota 13.1	909	978
Existencias	Nota 10	212.173	220.555	Deudas a corto plazo	Nota 14	312	242
Terrenos y solares		30.154	-	Otros pasivos financieros		312	242
Obras en curso de ciclo corto		54.398	42.447	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 14 y 18.2	6.379	6.849
Obras en curso de ciclo largo		26.871	35.825	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		6.379	6.849
Edificios construidos		2.981	2.981	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 15	24.884	13.806
Anticipos a proveedores		10.473	8.257	Proveedores		6.640	6.017
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	4	7	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	6.066	1.060
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.121	1.870	Acreedores varios		840	1.151
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	2.400	2.568	Personal		142	5
Deudores varios		1	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	1.191	611
Personal		5.331	3.711	Anticipos de clientes	Notas 10 y 15	10.005	4.962
Activos por impuesto corriente	Nota 16.1	616	101	Periodificaciones a corto plazo		161	360
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	7.615	20.195				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 9.2 y 18.2	7.615	20.195				
Créditos a empresas		7.615	20.195				
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2	3.631	548				
Créditos a empresas		148	148				
Otros activos financieros		3.483	400				
Periodificaciones a corto plazo		496	110				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	43.203	60.322				
TOTAL ACTIVO		633.674	614.410	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		633.674	614.410

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2019.

REALIA BUSINESS, S.A.
CUENTA DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2019
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17.1	15.652	14.987
Ventas		11.279	10.988
Prestación de servicios		4.373	3.999
Otros ingresos de explotación		767	480
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		767	480
Aprovisionamientos	Nota 17.2	(26.517)	(23.883)
Consumo de terrenos y solares		(21.553)	(21.720)
Trabajos realizados por otras empresas		(17.256)	(2.438)
Deterioro de terrenos y solares	Nota 10	12.292	275
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10	33.212	15.845
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		26.874	13.349
Deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		6.338	2.496
Gastos de personal		(4.134)	(4.234)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.277)	(3.404)
Cargas sociales	Nota 17.4	(857)	(830)
Otros gastos de explotación		(11.366)	(2.945)
Servicios exteriores	Nota 17.5	(3.695)	(3.834)
Tributos		(514)	(537)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 13.1	(7.157)	1.426
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(397)	(387)
Excesos de provisiones	Nota 13.1	-	135
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		316	(572)
Deterioros y pérdidas	Nota 6 y 7	316	(562)
Resultado por enajenaciones y otras		-	(10)
Otros resultados		(1)	(2)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.532	(576)
Ingresos financieros	Nota 17.6	244	7.656
De participaciones en instrumentos de patrimonio		-	7.525
- En empresas del Grupo y asociadas	Notas 9.1 y 18.1	-	7.525
De valores negociables y otros instrumentos financieros		244	131
- En empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	105	104
- En terceros		139	27
Gastos financieros	Nota 17.6	1	(1.527)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	-	(33)
Por deudas con terceros		1	(1.494)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 17.6	(555)	243
Deterioros y pérdidas	Nota 9.1 y 9.4	(545)	(299)
Resultado por enajenaciones y otras	Nota 9.1	(10)	542
Activación de carga financiera	Nota 17.6	-	17
RESULTADO FINANCIERO		(310)	6.389
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		7.222	5.813
Impuestos sobre beneficios	Nota 16.3	(3.879)	(703)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.343	5.110
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.343	5.110

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados al 31 de diciembre de 2019.

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019
(Miles de Euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	3.343	5.110
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		3.343	5.110

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2019.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital (Nota 12)	Prima de Emisión (Nota 12)	Reservas (Nota 12)	Acciones Propias (Nota 12)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	154.754	421.463	328.208	(675)	(475.052)	3.160	431.858
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	5.110	5.110
Operaciones con accionistas:							
- Aplicación de resultado 2017	-	-	316	-	2.844	(3.160)	-
- Ampliaciones y reducciones de capital	42.110	107.029	(7)	-	-	-	149.132
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	(891)	-	-	(891)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	196.864	528.492	328.517	(1.566)	(472.208)	5.110	585.209
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	3.343	3.343
Operaciones con accionistas:							
- Aplicación de resultado 2018	-	-	511	-	4.599	(5.110)	-
- Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	(91)	-	-	-	(91)
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	(1.711)	-	-	(1.711)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	196.864	528.492	328.937	(3.277)	(467.609)	3.343	586.750

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2019.

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2019
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(1.799)	(11.943)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		7.222	5.813
Ajustes al resultado:		(10.985)	(9.681)
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	397	387
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6, 7, 9.1 y 10	(18.438)	(1.909)
- Variación de provisiones		7.291	(1.480)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		-	10
- Resultados enajenaciones de instrumentos financieros		10	(542)
- Ingresos financieros	Nota 17.6	(244)	(7.656)
- Gastos financieros	Nota 17.6	(1)	1.510
Cambios en el capital corriente		3.795	(17.986)
- Existencias	Nota 10	(6.140)	(21.006)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	(558)	(721)
- Otros activos corrientes		(386)	(99)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 15	11.078	3.656
- Otros pasivos corrientes		(199)	184
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.831)	9.911
- Pagos de intereses		-	(1.142)
- Cobros de dividendos	Nota 9.1	-	7.500
- Cobros de intereses		193	179
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 16	(1.991)	3.400
- Otros cobros/(pagos) de activ. Explotación		(33)	(26)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(13.108)	2.084
Pagos por inversiones		(31.305)	(2.001)
- Empresas del Grupo y asociadas		(28.965)	(666)
- Inmovilizado intangible		(40)	(34)
- Inmovilizado material		(4)	(19)
- Otros activos financieros		(2.296)	(1.282)
Cobros por desinversiones		18.197	4.085
- Empresas del Grupo y asociadas		18.050	2.282
- Otros activos financieros		147	1.803
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(2.212)	13.296
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	Nota 12	(1.801)	148.241
- Emisión de instrumentos de patrimonio		(90)	149.132
- Adquisición de instrumentos de patrimonio		(1.711)	(891)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 14	(411)	(134.945)
- Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		1	776
- Emisión de otras deudas		68	3
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (otros)		-	(135.324)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(480)	(400)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(17.119)	3.437
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		60.322	56.885
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 11	43.203	60.322

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2019.

Realia Business, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019

1. Actividad de la Empresa

La Sociedad se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en la Avenida Camino de Santiago N°40, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima y cambió su denominación a Realia Business, S.A. con fecha 16 de junio de 2000.

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

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente y sus adaptaciones sectoriales.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cifras contenidas en todos los estados que conforman las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria), se presentan en miles de euros, siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realía del ejercicio 2019 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 26 de febrero de 2020. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2018, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Realía Business, S.A. celebrada el 8 de mayo de 2019 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2.3 Principios contables

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 4.a, 4.b y 4.c).
- El importe recuperable de los activos inmobiliarios y existencias (Notas 4.c y 4.g).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto activo diferido (Nota 4.j).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 4.f).
- El importe de determinadas provisiones (Notas 4.l, 4.m y 4.n).

Para la determinación de las pérdidas por deterioro se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos a la Sociedad (véase Notas, 4.b, 4.c y 4.g).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de resultados, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

2.7 Cambios en criterios contables

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

2.8 Metodología de la valoración de las existencias

Con fecha 21 de marzo de 2019 la sociedad comunicó un hecho relevante en la CNMV donde manifestó que el Consejo de Administración había acordado por unanimidad sustituir el método de valoración de los activos ligados a su actividad de promoción recogidos en el epígrafe de existencias. Por ello se pasó del método actual regulado por la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, aplicado según se recogía en los estados financieros de la sociedad de ejercicios anteriores, a valorar de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de julio de 2017 de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Este cambio de metodología no ha supuesto impactos significativos en el valor de los activos de promoción de Realia (Ver Nota 10).

2.9 Comparación de la información

La información comparativa en esta memoria referida al ejercicio 2019, se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

2.10 Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Existencias	266.571	263.002
Total activos corrientes	266.571	263.002
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	6.049	3.620
Total pasivos corrientes	6.049	3.620

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
Reserva legal	334
A resultados negativos de ejercicios anteriores	3.009
Total	3.343

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

La Sociedad registra en este epígrafe los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable deducidos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

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

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.a).

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización se amortizan en los periodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

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

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de

materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	1%-4%
Instalaciones técnicas	2%-12%
Mobiliario y equipos proceso información	10%-25%

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b), relativa al inmovilizado material.

La Sociedad estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la valoración del experto independiente.

d) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de resultados en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Arrendamiento financiero

La Sociedad no ha realizado operaciones de arrendamiento financiero ni como arrendador ni como arrendatario.

e) Permuta de activos

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

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado

a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- c. Fianzas entregadas: corresponden, principalmente, a los importes desembolsados, a los propietarios de los locales arrendados, a compañías suministradoras, a Ayuntamientos u otras Entidades Urbanísticas como garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren razonablemente de su valor razonable.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de resultados.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de resultados el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera), netas del efecto impositivo. Para estimar dichas plusvalías tácitas, la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por expertos independientes sobre los terrenos y solares,

promociones en curso, productos terminados e inversiones inmobiliarias, que posee de cada una de las sociedades del Grupo, asociadas y multigrupo y las enfrenta al valor neto contable de dichos activos, teniendo en cuenta el efecto impositivo de las citadas plusvalías.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso respectivamente, en la cuenta de resultados. La reversión del deterioro tiene como límite el valor original en libros de la inversión.

Se consideran empresas del Grupo cuando los estatutos sociales u otros acuerdos otorgan a Realía Business, S.A. el control de la participada, y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20% o existe influencia significativa en la gestión.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades, sobre las que tiene participación directa, que se detallan en la Nota 9.1. Las principales magnitudes de las cuentas anuales del Grupo Realía, correspondientes al ejercicio 2019, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Total activo	2.119.998	2.064.193
Patrimonio neto:		
De la Sociedad Dominante	1.037.223	997.528
De los accionistas minoritarios	243.128	235.978
Importe neto de la cifra de negocios	76.104	76.249
Resultado del ejercicio:		
De la Sociedad Dominante	44.877	40.159
De los accionistas minoritarios	15.303	14.797

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de resultados.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

f.2) Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

f.3) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de una sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el Patrimonio Neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de resultados.

g) Existencias

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad:

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

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y desde el 1 de enero de 2008, los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor razonable, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. Se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como aquellos asociados a su financiación.

En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias (17 miles de euros en 2018). (véase nota 10)

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente no vinculado a la sociedad en su valoración al 31 de diciembre de 2019, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.

- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

i) Transacciones en moneda extranjera

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

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de resultados del ejercicio en que se producen.

j) Impuestos sobre Beneficios

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en Patrimonio Neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Desde el ejercicio 2007 la Sociedad está acogida al régimen de tributación de Grupos de sociedades, de acuerdo con la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, siendo Realía Business, S.A. la Sociedad Dominante del Grupo.

La aplicación del régimen de tributación consolidada supone que se integran en la entidad dominante (Realia Business, S.A.) los créditos y débitos individuales de las sociedades del Grupo Fiscal por el Impuesto sobre Sociedades.

k) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

En este sentido los gastos pendientes de incurrir para la entrega y liquidación de las promociones son registrados como facturas pendientes de recibir en el epígrafe de acreedores comerciales.

La venta de bienes e ingresos por servicios prestados se registran sin incluir los importes correspondientes a los impuestos que gravan estas operaciones, deduciéndose como menor importe de la operación todos los descuentos, incluidos o no en factura, y que no obedecen a pronto pago, los cuales son considerados como gastos o ingresos financieros.

Los ingresos por las ventas de unidades inmobiliarias y el coste de las mismas se reconocen en el momento de la entrega de llaves a los clientes, siempre que se transfieran los riesgos y beneficios al comprador, siendo en este momento cuando se da de baja el importe registrado como anticipo en el epígrafe "Anticipos de Clientes" del balance de situación adjunto.

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

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de resultados.

l) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La Sociedad provisiona los gastos previstos desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias, costes del servicio postventa y otras contingencias en los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

m) Indemnizaciones por despido

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

n) Compromisos por pensiones

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. Desde junio de 2017, el Plan de Pensiones está adscrito a Pensions Caixa 97, F.P., siendo las entidades gestora y depositaria Vida Caixa S.A.U. de Seguros y Reaseguros y Cecabank respectivamente. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones (véase Nota 17.4). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

o) Negocios conjuntos

La Sociedad integra en cada partida del balance de situación y de la cuenta de resultados la parte proporcional a su participación de los correspondientes saldos de los balances y cuentas de resultados de las Comunidades de Bienes en las que participa.

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

Las principales magnitudes, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de la Comunidad de Bienes que se integran en los estados financieros de Realía Business, S.A. son las que se relacionan a continuación:

	Miles de Euros	Miles de Euros
	Comunidad de Bienes 2019	Comunidad de Bienes 2018
Importe neto de la cifra de negocios	1.842	1.096
Resultado de explotación	190	179
Activos	3.389	4.811
Pasivos	216	171

La Comunidad de Bienes que integran el balance y cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, no se ve sometida a auditoría.

p) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. Los principales saldos y transacciones con empresas vinculadas se desglosan en la Nota 18.

q) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones con los siguientes significados:

- ✓ Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes.
- ✓ Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- ✓ Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- ✓ Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2019 y 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de Euros	Aplicaciones Informáticas	Anticipo inmovilizado intangible	Total
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	620	-	620
Adiciones	1	32	33
Saldos al 31 de diciembre de 2018	621	32	653
Adiciones	10	31	41
Traspasos	63	(63)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	694	-	694
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(577)	-	(577)
Dotaciones	(25)	-	(25)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(602)	-	(602)
Dotaciones	(36)	-	(36)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(638)	-	(638)
Activo intangible neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	19	32	51
Saldos al 31 de diciembre de 2019	56	-	56

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Inmovilizado intangible	581	539
	581	539

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2019 y 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para Uso Propio	Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado Material	Total
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	73	1.803	1.876
Adiciones	-	19	19
Retiros	-	(637)	(637)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	73	1.185	1.258
Adiciones	-	7	7
Retiros	-	(326)	(326)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	73	866	939
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(7)	(1.391)	(1.398)
Dotaciones	(1)	(45)	(46)
Retiros	-	627	627
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(8)	(809)	(817)
Dotaciones	(1)	(46)	(47)
Retiros	-	326	326
Trasposos	1	-	1
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(8)	(529)	(537)
Pérdidas por deterioro -			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(45)	-	(45)
Dotaciones	(7)	-	(7)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(52)	-	(52)
Dotación	1	-	1
Traspaso	(1)	-	(1)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(52)	-	(52)
Activo material neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	13	376	389
Saldos al 31 de diciembre de 2019	13	337	350

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	120	438
	120	438

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

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2019 y 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Terrenos y solares	Inmuebles para arrendamiento	Otras instalaciones	Total Inversiones inmobiliarias
Coste -				
Saldos al 31 de diciembre de 2017	5.408	10.546	3.069	19.023
Saldos al 31 de diciembre de 2018	5.408	10.546	3.069	19.023
Retiros	-	-	(12)	(12)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	5.408	10.546	3.057	19.011
Amortización acumulada -				
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	(1.985)	(1.014)	(2.999)
Dotaciones	-	(207)	(109)	(316)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	(2.192)	(1.123)	(3.315)
Dotaciones	-	(206)	(108)	(314)
Retiros	-	-	12	12
Saldos al 31 de diciembre de 2019	-	(2.398)	(1.219)	(3.617)
Pérdidas por deterioro -				
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(3.311)	(5.702)	(1.458)	(10.471)
Dotaciones/Aplicaciones	(432)	(45)	(77)	(554)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(3.743)	(5.747)	(1.535)	(11.025)
Dotaciones/Aplicaciones	33	191	89	313
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(3.710)	(5.556)	(1.446)	(10.712)
Inversiones inmobiliarias netas -				
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.665	2.607	411	4.683
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1.698	2.592	392	4.682

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad tenía elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Otras instalaciones	-	12
	-	12

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018, calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, asciende a 4.698 y a 4.698 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2019, la sociedad ha procedido a valorar por expertos independientes las inversiones inmobiliarias de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

Durante el ejercicio 2019 se han revertido provisiones netas por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 313 miles de euros (554 miles de euros de dotación de provisión por depreciación durante el ejercicio 2018).

Ubicación y uso

Las inversiones incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto, que se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, y el uso de las mismas, son las siguientes:

- El edificio de oficinas María Tubau (Madrid), tiene una la superficie bruta alquilable de 1.539 metros cuadrados y 5 plazas de garaje, encontrándose el mismo actualmente ocupado.

- El campo de Golf Hato Verde (Sevilla), consta de una superficie bruta para la práctica de deporte de 339.136 metros cuadrados, y una superficie bruta edificable de uso por 2.661 metros cuadrados, ambas alquiladas y en explotación por una empresa del Grupo.

Ingresos y gastos relacionados

En los ejercicios 2019 y 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, ascendieron a 231 y 224 miles de euros respectivamente (Nota 17.1), y los ingresos por repercusión de los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 32 miles de euros (32 miles de euros en 2018) al arrendatario del edificio de oficinas de María Tubau (Madrid) y 69 miles de euros (96 miles de euros en 2018) a la Sociedad Guillena Golf, S.L, participada al 100% por Realía Business, S.A.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no existe ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

8. Arrendamientos

8.1 Arrendamiento operativo (arrendatario)

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad tiene contratado con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Valor Nominal	
	2019	2018
Menos de un año	70	95
Entre dos y cinco años	30	59
Más de cinco años	6	9
	106	163

Las cuotas por arrendamiento del ejercicio 2019 comprenden, fundamentalmente, al alquiler de la sede social en Avenida Camino de Santiago, 40 formalizado con la Sociedad FEDEMES, S.L. (FCC).

8.2 Arrendamiento operativo (arrendador)

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Miles de Euros Valor Nominal	
	2019	2018
Menos de un año	166	164
Entre uno y cinco años	190	263
Más de cinco años	-	-
	356	427

9. Inversiones financieras (largo y corto plazo) y otros activos no corrientes

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y/o asociadas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

Instrumentos Financieros a Largo Plazo	Miles de euros		
	Instrumentos de Patrimonio	Imposiciones a largo plazo	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	145.786	-	145.786
Créditos a empresas	-	15.284	15.284
Total	145.786	15.284	161.070

Ejercicio 2018

Instrumentos Financieros a Largo Plazo	Miles de euros		
	Instrumentos de Patrimonio	Imposiciones a largo plazo	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	137.122	-	137.122
Inversiones financieras a largo plazo	-	939	939
Total	137.122	939	138.061

1) Participación:

Compañía	Domicilio	Objeto social	% Participación			
			2019		2018	
			Directa	Efectiva	Directa	Efectiva
Grupo						
Servicios Índice, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	50,50%	50,50%	50,50%	50,50%
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	Avda. Libertade, 249 (Lisboa)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Valaise, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Polska Inwestycje S.P., ZOO (*)	Ul Pulawska, 228 (Vasorvia)	Promoción Inmobiliaria	-	-	100,00%	100,00%
Realia Patrimonio, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Contesti S.R.L.	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Guillena Golf S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Prestación serv. Inmob.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Asociadas						
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	C/ Ayala,3 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	33,36%	33,36%	33,36%	33,36%
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación	Aljarafe Center, Plaza de las Naciones, Edificio de Oficinas (Mairena de Aljarafe - Sevilla)	Promoción Inmobiliaria	30,52%	30,52%	30,50%	30,50%
Ronda Norte Denia, S.L. (**)	Pza. Nicolás Mª Garellly, 2 (Valencia)	Promoción Inmobiliaria	-	-	32,63%	32,63%

*Sociedad liquidada el 31 de diciembre de 2019

**Sociedad liquidada el 10 de abril de 2019

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

2) Situación patrimonial:

Al 31 de diciembre de 2019:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	4.160	(107)	(107)	177	4.230	-
Realia Business Portugal Unipersonal Lda. (b)	250	(20)	(20)	350	580	-
Valaise S.L.U. (b)	910	(22)	(16)	8.095	8.989	-
Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (b)	-	(29)	(28)	28	-	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	90.000	23.487	16.714	20.755	127.469	-
Realia Contesti, S.R.L (b)	3.997	53	61	(645)	3.413	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(416)	(416)	537	125	-
Total Grupo	99.321	22.946	16.188	29.297	144.806	-
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(19)	(24)	34.638	34.634	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L., en liquidación (b) (c)	1.392	-	-	(220.087)	(218.695)	-
Ronda Norte Denia, S.L. (b)	-	(4)	1	(1)	-	-
Total asociadas	1.412	(23)	(23)	(185.450)	(184.061)	-
Total	100.733	22.923	16.165	(156.153)	(39.255)	-

(a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2019

(b) Cuentas anuales no auditadas.

(c) Datos a mayo de 2018.

Al 31 de diciembre de 2018:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	4.160	(134)	(134)	311	4.337	-
Realia Business Portugal Unipersonal Lda. (b)	250	-	-	167	417	-
Retingle, S.L. (b)	-	-	-	-	-	25
Valaise S.L.U. (b)	10	(2)	(2)	1	9	-
Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (b)	4.491	(28)	(28)	(4.362)	101	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	90.000	22.631	14.211	9.402	113.613	7.500
Realia Contesti, S.R.L (b)	3.997	541	547	(1.106)	3.438	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(455)	(455)	553	102	-
Total Grupo	102.912	22.553	14.139	4.966	122.017	7.525
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(15)	(18)	34.656	34.658	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L., en liquidación (b) (c)	1.392	(133)	(3.653)	(216.434)	(218.695)	-
Ronda Norte Denia, S.L. (b)	475	5	57	(59)	473	-
Total asociadas	1.887	(143)	(3.614)	(181.837)	(183.564)	-
Total	104.799	22.410	10.525	(176.871)	(61.547)	7.525

(a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2018

(b) Cuentas anuales no auditadas.

(c) Datos a mayo de 2018.

3) Inversiones:

A 31 de diciembre de 2019:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Nota 17.6)	Deterioro Acumulado	Total
Grupo:				
Servicios Índice, S.A.	6.498	(54)	(4.362)	2.136
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	7.353	(19)	(6.955)	398
Valaise, S.L.U.	9.010	1	-	9.010
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	-	(25)	-	-
Realia Patrimonio, S.L.U.	118.781	-	-	118.781
Realia Contesti S.R.L.	13.611	(25)	(10.198)	3.413
Guillena Golf S.L.U.	5.834	(416)	(5.708)	126
Total Grupo	161.087	(538)	(27.223)	133.864
Asociadas:				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	(8)	(8.257)	11.922
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación	61.401	-	(61.401)	-
Ronda Norte Denia, S.L.	-	1	-	-
Total asociadas	81.580	(7)	(69.658)	11.922
Total	242.667	(545)	(96.881)	145.786

A 31 de diciembre de 2018:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Nota 17.6)	Deterioro Acumulado	Total
Grupo:				
Servicios Índice, S.A.	6.498	(68)	(4.308)	2.190
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	7.353	-	(6.936)	417
Valaise, S.L.U.	10	(1)	(1)	9
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	6.175	(83)	(6.074)	101
Realia Patrimonio, S.L.U.	118.781	-	-	118.781
Realia Contesti S.R.L.	13.611	155	(10.173)	3.438
Guillena Golf S.L.U.	5.394	(455)	(5.292)	102
Total Grupo	157.822	(452)	(32.784)	125.038
Asociadas:				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	(5)	(8.249)	11.930
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación	61.401	-	(61.401)	-
Ronda Norte Denia, S.L.	155	18	(1)	154
Total asociadas	81.735	13	(69.651)	12.084
Total	239.557	(439)	(102.435)	137.122

Los deterioros registrados en el ejercicio se basan en la estimación del valor razonable de las participaciones, realizadas con arreglo a los criterios descritos en la Nota 4 f).

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2019 son las que se detallan a continuación:

a) *Ampliación de Capital y prima de asunción Valaise, S.L.*

El 8 de marzo de 2019, se eleva a escritura pública el acuerdo de ampliación de capital en 40 mil participaciones sociales a 10 euros por acción con una prima de asunción de 3.600 miles de euros (90 euros por participación social). Así mismo, el 20 de junio de 2019, se eleva a escritura pública el acuerdo de otra ampliación de capital, esta vez de 50 mil participaciones sociales a 10 euros por acción y una prima de asunción de 4.500 miles de euros (90 euros por participación social).

b) *Disolución y Liquidación Realia Polska Inwestycje, S.P. ZOO*

En la Junta General Universal de Realia Polska Inwestycje, ZOO celebrada el día 27 de febrero se acuerda disolver la sociedad. El 31 de diciembre de 2019 se produce su liquidación con un resultado de 10 miles de euros.

c) *Disolución y Liquidación Ronda Norte Denia, S.L.*

El 10 de abril 2019, mediante escritura pública, se aprueba la disolución de Ronda Norte Denia, S.L. y, por lo tanto, la adjudicación de 155 miles de euros que corresponde con el 32,63% de participación que la Sociedad mantenía a dicha fecha.

d) *Aportación de fondos a Guillena Golf, S.L*

En los meses de abril y septiembre del ejercicio 2019, la Sociedad Realia Business, S.A., realizó dos aportaciones de fondos por importe total de 440 miles de euros con el objetivo de reestablecer el equilibrio patrimonial.

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2018 son las que se detallan a continuación:

a) *Reducción de Capital Retingle, S.L.*

El 28 de junio de 2018 mediante escritura pública, se acuerda la reducción de capital de la sociedad Retingle, S.L. por importe de 10.762 miles de euros. La finalidad de reducción de capital es la restitución de fondos a Realia Business, S.A., mediante compensación parcial del crédito que la Sociedad mantenía con Retingle. Esta operación ha supuesto un resultado positivo de 541 miles de euros.

b) *Aportación de fondos a Guillena Golf, S.L.*

En los meses de marzo y octubre del ejercicio 2018, la Sociedad Realia Business, S.A., realizó dos aportaciones de fondos por importe total de 527 miles de euros con el objetivo de reestablecer el equilibrio patrimonial.

c) *Devolución de fondos de Realia Business Portugal, LDA*

En el mes de octubre 2018, la sociedad Realia Business Portugal, Unipersonal LDA, redujo sus fondos propios en 1.846 miles de euros, tras la devolución de prestaciones suplementarias a su único socio Realia Business, sin que ello haya supuesto alteración alguna en la participación accionarial.

4) Créditos a largo plazo a empresas del grupo.

El 28 de enero de 2019, la Sociedad concedió a su participada, Valaise, S.L. un crédito por importe de 9 millones de euros con vencimiento enero de 2020, y prorrogable por plazos de un año hasta el 28 de enero de 2024. Dicho préstamo devenga un interés referenciado al Euribor más un 1.5%. El 2 de octubre de 2019, se firmó una novación de dicho préstamo para una ampliación del nominal de 10 millones de euros. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2019 asciende a 15.284 miles de euros. Dicho crédito tiene por objeto la adquisición de parcelas en Tres Cantos (Madrid) para el desarrollo de viviendas de protección pública destinadas al alquiler.

5) Inversiones financieras a largo plazo

A 31 de diciembre de 2018 se recogía en este epígrafe los importes anticipados por los clientes de la promoción Brisas de Son Dameto, que ascendían a 939 miles de euros. Estas cantidades fueron ingresadas en una cuenta bancaria especial, que será disponible en el momento de la entrega de llaves y la devolución de los avales que garantizan.

A 31 diciembre de 2019 se ha procedido a reclasificar los importes anticipados al corto plazo debido al avance de la promoción Brisas de Son Dameto. A su vez, y debido al incremento de preventas, a cierre del ejercicio el importe por este concepto es de 3.230 miles de euros.

9.2 Inversiones financieras a corto plazo e inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

Instrumentos Financieros a Corto Plazo	Miles de Euros	
	Créditos y Otros	Créditos con Empresas Grupo/ Asociadas (Nota 18.2)
Préstamos y partidas a cobrar	148	7.615
Otros activos financieros	3.483	-
	3.631	7.615

Ejercicio 2018

Instrumentos Financieros a Corto Plazo	Miles de Euros	
	Créditos y Otros	Créditos con Empresas Grupo/ Asociadas (Nota 18.2)
Préstamos y partidas a cobrar	148	20.195
Otros activos financieros	400	-
	548	20.195

A diciembre de 2018 la Sociedad tenía registrado un crédito que fue otorgado a Realía Patrimonio, S.L.U. por importe de 13.466 miles de euros y que fue amortizado totalmente durante 2019.

A 31 de diciembre de 2019 la sociedad tiene concedidos créditos a corto plazo por importe de 7.615 miles de euros, de los cuales 3.588 miles de euros se corresponden con créditos concedidos a la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (Asociada) y 3.075 miles de euros resultan del régimen de consolidación fiscal que la sociedad mantiene con la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U.

La partida de Otros activos financieros recoge a 31 de diciembre de 2019 principalmente el importe de las imposiciones a corto plazo depositadas en el banco y que corresponden al cobro anticipado de clientes de la promoción las Brisas de Son Dameto por importe de 3.230 miles de euros.

Dentro de la categoría de préstamos y partidas a cobrar, se encuentran registrados principalmente créditos a empresas del grupo y asociadas que devengan intereses a tipo de mercado.

9.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Información cualitativa

La Sociedad 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.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

a) Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8.188 miles de euros (8.188 a 31 de diciembre de 2018), de los que la compañía ha deteriorado la totalidad por el correspondiente riesgo (Nota 9.4). Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

b) Riesgo de liquidez

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

Al cierre del ejercicio 2019, la sociedad no mantiene deuda financiera con entidades de crédito tras la cancelación, durante 2018, del único préstamo que tenía con CaixaBank por importe de 120 millones de euros. Esta cancelación se produjo con fondos obtenidos de la ampliación de capital formalizada con fecha 28 de diciembre de 2018 (ver nota 12). Consecuentemente Realia no ha tenido necesidad de acudir al sistema financiero en busca de apalancamiento, y estima que dada la solvencia de la compañía y la calidad comercial y de rentabilidad de sus proyectos no tendría problema de beneficiarse del alto nivel de liquidez y bajos costes que ofrece el conjunto de entidades financieras.

Asimismo, al cierre de 2019 Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 359 millones de euros (369 millones de euros en 2018).

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Realia Business elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 41 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 19 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 22 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería de la Sociedad por importe de 43 millones de euros, irá destinada a nuevas inversiones por 60 Mill. de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones.

c) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2019 Realia Business, S.A., no tiene endeudamiento financiero bancario disponiendo de tesorería y equivalentes por importe de 43.203 miles de euros (60.322 miles euros en 2018).

	Miles de euros	
	2019	2018
Deudas con entidades financieras por clasificación de endeudamiento Tesorería y Equivalentes (Nota 11)	(43.203)	(60.322)
Endeudamiento financiero neto bancario	(43.203)	(60.322)

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 359 millones de euros.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

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 deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero recogido en sus presupuestos y las tendencias de curvas de tipos han hecho que la compañía haya optado por no 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 sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo en el corto y largo plazo y no descarta la conveniencia de realizar coberturas de tipo de interés en un futuro.

e) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad no presenta endeudamiento en monedas distintas del euro y sus inversiones financieras en mercados con otras monedas son reducidas, por lo que el riesgo no es significativo.

f) Riesgo de mercado

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

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

No obstante, a pesar de la situación expuesta en los párrafos anteriores, se ha de significar que el stock de producto es todavía elevado en la mayoría de ubicaciones de los distintos territorios nacionales, y por tanto la recuperación de precios, con respecto a antes del inicio de la crisis, es selectiva y concentrada en las zonas con demanda, y el acceso a la financiación de promotores y compradores es muy selectiva.

Por lo que respecta al mercado de alquileres en el que el Grupo opera a través de la Sociedad, su filial Realia Patrimonio S.L.U., y Hnos. Revilla, se observa una continuada recuperación de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado, la actividad inversora de capex en el segmento patrimonial ha sido importante, especialmente en Hnos. Revilla y Realia Patrimonio.

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

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

9.4 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Cientes y deudores	4	7
Cientes Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 18.2)	2.121	1.870
Deudores varios	2.400	2.568
Personal	1	-
Activos por impuesto corriente (Nota 16.1)	5.331	3.711
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	616	101
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10.473	8.257

El saldo de “clientes y deudores” en activos corrientes del balance de situación recoge principalmente los créditos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos, destacando el valor bruto de los créditos comerciales por venta de suelo que asciende a 8.188 miles de euros, y que se encuentran provisionados en su totalidad. El movimiento durante el ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.2018	Adiciones	Bajas	Saldo al 31.12.2019
Cientes y deudores	8.206	-	(4)	8.202
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	(8.199)	-	1	(8.198)
Total	7	-	(3)	4

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.2017	Adiciones	Bajas	Saldo al 31.12.2018
Cientes y deudores	8.206	-	-	8.206
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	(8.192)	-	(7)	(8.199)
Total	14	-	(7)	7

El epígrafe “Deudores varios”, recoge principalmente la cuenta por cobrar pendiente por la devolución de los anticipos entregados por la compra venta del terreno de Valdemoro (R7) tras la sentencia firme que declara la ineficiencia del contrato. Con fecha 7 de junio de 2018, la sociedad se adjudicó por subasta judicial e importe de 2.300 miles de euros la finca RC 1.9 sita en la unidad de ejecución UDE Oeste-Norte de Valdemoro. A 31 de diciembre de 2019 está pendiente el auto judicial que formalice la adjudicación y permita la cancelación de la deuda pendiente. Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

10. Existencias

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

	Miles de Euros					
	2019			2018		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	618.635	(406.462)	212.173	639.309	(418.754)	220.555
Obras en curso de construcción de ciclo corto	34.629	(4.475)	30.154	-	-	-
Obras en curso de construcción de ciclo largo	78.107	(23.709)	54.398	73.589	(31.142)	42.447
Edificios construidos	36.006	(9.135)	26.871	48.339	(12.514)	35.825
Anticipos a proveedores	2.981	-	2.981	2.981	-	2.981
Total	770.358	(443.781)	326.577	764.218	(462.410)	301.808

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2019 y 2018, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.g, asciende a 357.335 y a 328.435 miles de euros, respectivamente. En el ejercicio 2019, la Sociedad ha revertido deterioros de existencias para adecuar su valor contable hasta su valor de mercado, lo que ha supuesto una aplicación o reversión neta positiva de deterioro de terrenos y solares de 12.292 miles de euros (aplicación o reversión neta por deterioro de 275 miles de euros en el ejercicio 2018) y una aplicación o reversión neta positiva de deterioro de productos terminados y en curso de fabricación por las entregas de producto terminado y por la adecuación de su valor contable a su valor de mercado por importe de 6.338 miles de euros (reversión o aplicación neta de 2.496 miles de euros en el ejercicio 2018) registrados en los epígrafes de “deterioros de terrenos y solares” y “deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

El impacto que este cambio de metodología ha tenido en la valoración de las existencias no ha sido significativo. El incremento de valoración en 2019 de los activos residenciales ha sido de 28,9 M €, si homogenizamos y eliminamos las inversiones realizadas en solares y promociones en curso durante el ejercicio que ascienden a 18,6 M.€ y ajustamos el valor del producto terminado entregado durante 2019 que representan aproximadamente 10,5 M.€, hace que el incremento del valor razonable homogenizado entre diciembre de 2019 y diciembre de 2018 es de 20,8 M € y que se desglosa en:

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

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

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

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

El movimiento en coste bruto habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en el epígrafe de existencias ha sido el siguiente:

	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Edificios Construidos	Deterioros netos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	632.593	48.516	-	60.046	(465.181)	275.974
Adiciones	29.345	2.444	-	-	(9.810)	21.979
Bajas	-	-	-	(11.707)	12.581	874
Trasposos	(22.629)	22.629	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	639.309	73.589	-	48.339	(462.410)	298.827
Adiciones	1.610	11.220	5.704	-	(6.617)	11.917
Bajas	-	(61)	-	(12.333)	25.246	12.852
Trasposos	(22.284)	(6.641)	28.925	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	618.635	78.107	34.629	36.006	(443.781)	323.596

Terrenos y solares

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

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

Anticipos a proveedores

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

Suelos	Provincia	Miles de Euros	
		2019	2018
Valdebebas	Madrid	2.963	2.963
El Molar	Madrid	18	18
Total		2.981	2.981

Los anticipos a proveedores de 2019 y 2018 corresponden básicamente a gastos de urbanización girados por la Junta de Compensación de Valdebebas.

Existencias en garantía de créditos hipotecarios

No existen a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 existencias en garantía de créditos hipotecarios.

Compromisos de venta

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2019 y 2018 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 47.695 y a 15.977 miles de euros, respectivamente.

De las cantidades citadas en el párrafo anterior, 10.005 y 4.962 miles de euros corresponden a "Anticipos de clientes" y se encuentran registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación adjunto (véase Nota 15). Los importes que se han materializado en cobros ascienden a 3.955 miles euros en 2019 (1.342 miles de euros en 2018), el resto 3.620 miles de euros son compromisos derivados de operaciones de permutas de activos y de cesión de derechos a la Junta de Compensación de Valdebebas.

Gastos financieros capitalizados

Tal y como se describe en la Nota 4-g, la Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. Durante el ejercicio 2019 no se han capitalizado gastos por este concepto (17 miles de euros en el ejercicio 2018)

El detalle de los gastos financieros capitalizados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2019		31.12.2018	
	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados
Terrenos y solares	-	7.739	-	8.725
Obras en curso de construcción de ciclo largo	-	2.371	(17)	1.402
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	17	-	-
Edificios construidos	-	1.640	-	2.117
Total	-	11.767	(17)	12.244

11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" se compone del siguiente detalle a cierre de los ejercicios 2019 y 2018:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Cuentas corrientes	43.198	60.316
Otros activos líquidos equivalentes	5	6
Total	43.203	60.322

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

A 31 de diciembre de 2019, ni a 31 de diciembre de 2018, existen importes pignorados por este concepto.

12. Patrimonio neto y Fondos propios

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.

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

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

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

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

A 31 de diciembre del ejercicio 2018 el capital social de la Sociedad, estaba representado por 820.265.698 acciones. Los accionistas más representativos, según las participaciones declaradas a CNMV eran los siguientes:

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

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

12.1 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

12.2 Acciones Propias

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

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

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

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

12.3 Reserva indisponible

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 existen reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros, las cuales se generaron el 15 de junio de 2000 debido al traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Proinsa Este, S.A., actualmente Realia Business, S.A. y un importe de 112 miles de euros constituido con motivo de la entrada en vigor del euro en el ejercicio 2002 (mismo importe a 31 de diciembre de 2018).

12.4 Prima de emisión

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

13. Provisiones y contingencias

13.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, así como los principales movimientos registrados durante dichos ejercicios, son los siguientes:

A largo plazo

Provisiones a Largo Plazo	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	6.918	1.136	8.054
Adiciones	-	85	85
Aplicaciones y reversiones	(1.557)	(198)	(1.755)
Traspasos	327	-	327
Saldo al 31 de diciembre de 2018	5.688	1.023	6.711
Adiciones	-	8.668	8.668
Aplicaciones y reversiones	(1.124)	(260)	(1.384)
Traspasos	42	-	42
Saldo al 31 de diciembre de 2019	4.606	9.431	14.037

El importe registrado como "Garantías" al cierre de 2019, corresponde en primer lugar a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a los gastos previstos desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias, costes del servicio postventa y otras contingencias en los inmuebles entregados en los últimos diez años, derivadas de reclamaciones de terceros o de litigios en curso, y en segundo lugar, a la garantía en la venta de participaciones financieras.

El importe registrado como “Otras Provisiones”, corresponde principalmente a posibles reclamaciones derivadas de cambios en el planeamiento urbanístico actual o en su tramitación que reduzcan la edificabilidad en algunos ámbitos donde está posicionada la sociedad.

A corto plazo

Provisiones a Corto Plazo	Miles de Euros
	Provisiones por Garantías
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1.140
Aplicaciones/Reversiones	165
Traspasos	(327)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	978
Aplicaciones/Reversiones	(27)
Traspasos	(42)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	909

El importe reflejado se corresponde con las “Garantías” señaladas anteriormente que se prevé impliquen una salida de recursos a corto plazo.

13.2 Contingencias

La Sociedad interviene como parte demandada en determinados contenciosos por las responsabilidades propias de la actividad que desarrolla. Los litigios que mantiene, que en número pueden ser significativos, son de importes poco relevantes considerados individualmente y no existe ninguno que resulte especialmente destacable. En cualquier caso, la Sociedad estima que el riesgo por litigios está adecuadamente provisionado en las cuentas anuales adjuntas y no existen riesgos posibles cuyo desglose sea necesario.

14. Pasivos financieros

El saldo de los epígrafes y “Deudas a corto plazo” y “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” y “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

Ejercicio 2019

Categorías	Clases		Total
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	6.379	6.379
Otros pasivos financieros	-	312	312
Total	-	6.691	6.691

Ejercicio 2018

Categorías	Clases		
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total
	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	6.849	6.849
Otros pasivos financieros	-	242	242
Total	-	7.091	7.091

El movimiento experimentado por las deudas y partidas a pagar a corto plazo durante el ejercicio 2019, es como sigue:

Ejercicio 2019	31.12.2018	Disposiciones	Amortizaciones	31.12.2019
<i>Deudas y partidas Grupo y asociadas -</i>				
Otra deuda con empresas del Grupo C/P	6.849	-	(470)	6.379
<i>Otros pasivos financieros -</i>				
Otros pasivos financieros	242	70	-	312
Total	7.091	70	(470)	6.691

Ejercicio 2018	31.12.2017	Disposiciones	Amortizaciones	31.12.2018
<i>Deudas y partidas a pagar -</i>				
Préstamo bilateral	133.499	-	(133.499)	-
Préstamos hipotecarios	1.199	-	(1.199)	-
Intereses	236	-	(236)	-
<i>Deudas y partidas Grupo y asociadas -</i>				
Otra deuda con empresas del Grupo C/P	18.036	568	(11.755)	6.849
<i>Otros pasivos financieros -</i>				
Otros pasivos financieros	119	177	(54)	242
Total	153.089	745	(146.743)	7.091

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 12). Con parte de esos fondos, la Sociedad procedió a la amortización anticipada del préstamo novado con fecha 21 de junio de 2018 por importe de 120.000 miles de euros (133.499 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Préstamo hipotecario

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad amortizó totalmente el préstamo hipotecario (1.199 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Deudas con empresas del Grupo

El saldo de deudas con empresas del Grupo incluye, principalmente, las cuentas acreedoras correspondientes al saldo de las deudas impositivas de consolidación fiscal, por importe de 6.297 miles de euros, (6.288 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Proveedores -		
Proveedores por compra de suelo	3.170	3.170
Resto Proveedores	3.470	2.847
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	6.066	1.060
Acreedores varios	840	1.151
Personal	142	5
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	1.191	611
Anticipos de clientes (Notas 4-k y 10)	10.005	4.962
	24.884	13.806

El epígrafe de Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por ejecuciones de obra y costes asociados, compras de suelos, así como los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

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

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

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	61	26
Ratio de operaciones pagadas	74	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	32	36
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	16.062	38.703
Total pagos pendientes	6.820	1.452

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

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

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

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

Así mismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se entregue el bien o preste el servicio hasta el último día del periodo al que se refieren las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2019 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio. La Sociedad realiza todos sus pagos los días 15 de cada mes.

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

Desde el ejercicio 2007, la Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal, del que es matriz del Grupo fiscal. El Grupo de consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital.

El número del Grupo fiscal asignado es el n.º 135/07.

16.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2019	2018
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	613	98
Organismos de la Seguridad Social	3	3
Hacienda Pública deudora por IS (Impuesto de Sociedades)	5.331	3.711
Total (Nota 9.4)	5.947	3.812

El saldo deudor con Hacienda Pública por el Impuesto de Sociedades a 31 de diciembre de 2019 corresponde a las retenciones y pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 3.964 miles de euros y del ejercicio anterior por importe de 1.367 miles de euros (1.342 miles de euros y 2.369 miles de euros al 31 de diciembre de 2018):

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2019	2018
Hacienda Pública acreedora por retenciones	89	118
Hacienda Pública acreedora IVA e IGIC	799	215
Organismos de la Seguridad Social acreedores	58	55
Otros	245	223
Total (Nota 15)	1.191	611

El apartado de Otros recoge básicamente tributos locales (plusvalías municipales, IAEs, etc.).

16.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			7.222
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			(22)
Aportaciones seguro vida	18	(41)	
Recargos y sanciones			
Donaciones	1		
Exenciones de dividendos (Nota 9.1)			
Diferencias temporales			7.760
Con origen en el ejercicio -			14.349
Gastos financieros no deducibles			
Deterioro cartera de valores	545		
Otras provisiones	9.473		
Gastos de ampliación de capital reservas		(121)	
Reversión provisión cartera carácter deducible	4.452		
Con origen en ejercicios anteriores -			(6.589)
Otras provisiones			
Amortización no deducible		(30)	
Ajuste fiscal Cartera de Valores	55	(515)	
Resultados por liquidación R.Polska		(6.099)	
Diferimiento ingreso por quitas (Nota 16.5)			
Base Imponible previa sociedad matriz grupo fiscal			14.960
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			6.731
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			(10.637)
Base imponible grupo fiscal			11.054

Ejercicio 2018

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			5.813
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			(3.550)
Aportaciones seguro vida	19		
Recargos y sanciones			
Donaciones	2		
Exenciones de dividendos (Nota 9.1)		(8.066)	
Reversión provisión cartera carácter deducible	4.495		
Diferencias temporales			2.257
Con origen en el ejercicio -			6.380
Gastos financieros no deducibles			
Deterioro cartera de valores	614		
Otras provisiones	5.775		
Gastos de ampliación de capital reservas		(9)	
Con origen en ejercicios anteriores -			(4.123)
Otras provisiones		(5.674)	
Amortización no deducible		(30)	
Ajuste fiscal Cartera de Valores	55	(690)	
Diferimiento ingreso por quitas (Nota 16.5)	2.216		
Base Imponible previa sociedad matriz grupo fiscal			4.520
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			13.088
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			(9.911)
Base imponible grupo fiscal			7.697

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

- Ajuste negativo en el ejercicio 2018, por el importe de los dividendos percibidos de las sociedades del grupo al cumplir con los requisitos del artículo 21 de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, que establece que, para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015, estarán exentos los dividendos o participaciones en beneficios de entidades cuando el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea al menos del 5 por ciento o bien, que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros.
- En aplicación de la modificación de la Disposición Transitoria Decimosexta de la Ley del Impuesto, introducida por el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre que dispone que la reversión de la pérdida por deterioro de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en periodos impositivos previos a 2013 y que a partir de esa fecha no los son, deberá realizarse por un importe mínimo anual, de forma lineal durante cinco años, se ha efectuado un ajuste positivo al resultado contable de 4.452 miles de euros como diferencia permanente (4.495 miles de euros a 31 de diciembre 2018) y 55 miles de euros como reversión de una diferencia temporal de pasivo registrada en ejercicios anteriores (55 miles de euros en 2018), quedando pendiente de integrar en el próximo ejercicio un importe de 4.016 miles de euros (8.524 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).
- Ajuste negativo de 6.099 miles de euros por las pérdidas obtenidas con motivo de la liquidación de la sociedad participada Realia Polska, (ver nota 9.1). Dicho ajuste se ha efectuado en aplicación del art. 17.8 de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, que establece que se deberá integrar en la base imponible la diferencia entre el valor de mercado de los elementos recibidos y el valor fiscal de la participación anulada y del art 21.8 que establece que serán fiscalmente deducibles las rentas negativas generadas en caso de extinción de la entidad participada, salvo que la misma sea consecuencia de una operación de reestructuración, minorándose estas rentas negativas en el importe de los dividendos recibidos en los diez años anteriores a la fecha de extinción, siempre que dichos dividendos se hayan beneficiado de un régimen de exención.
- Ajuste positivo por importe de 545 miles de euros (614 miles de euros en el ejercicio 2018) por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 13.2 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se introdujo que no serán deducibles las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades (véase Nota 9.1).
- Ajuste positivo por importe de 9.473 miles de euros por provisiones de activos y 5.775 miles de euros en el ejercicio 2018.
- Ajuste positivo en el ejercicio 2018 por importe de 2.216 miles de euros por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 11.13 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se introdujo que el ingreso correspondiente al registro contable de quitas y esperas consecuencia de la aplicación de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, se imputará en la base imponible del deudor a medida que proceda registrar con posterioridad gastos financieros derivados de la misma deuda y hasta el límite del citado ingreso.

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

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar del Grupo fiscal al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

Miles de euros								
Ejercicio	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos/ Cartera)	Compensación Bases	Total bases del Grupo	Tota bases negativas activadas	Crédito fiscal Activado
	Cabecera	Dependientes						
2008	21.186	(15.807)	5.379	59.636	-	-	-	-
2009	43.221	(27.005)	16.216	11.475	-	-	-	-
2010	52.849	10.229	63.078	550	-	59.784	59.784	14.946
2011	45.804	1.347	47.151	17.725	-	64.876	64.876	16.219
2012	259.438	(24.581)	234.857	11.968	-	246.824	56.369	14.092
2013	48.582	(31.337)	17.245	13.879	-	31.125	-	-
2014	(3.798)	15.177	11.379	21.066	-	32.446	-	-
2015	14.947	(19.646)	(4.699)	-	(1.314)	-	-	-
2016	(39.081)	(25.294)	(64.375)	-	(63.213)	-	-	-
2017	(6.993)	(12.550)	(19.543)	-	(11.730)	-	-	-
2018	(4.464)	(12.632)	(17.096)	-	(9.656)	-	-	-
2019	(14.960)	(6.344)	(21.304)	-	(10.637)	-	-	-
Total	416.731	(148.443)	268.288	136.299	(96.550)	435.055	181.029	45.257

Ejercicio 2018

Miles de euros								
Ejercicio	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos/ Cartera)	Compensación Bases	Total bases del Grupo	Tota bases negativas activadas	Crédito fiscal Activado
	Cabecera	Dependientes						
2008	21.186	(15.807)	5.379	59.636	-	-	-	-
2009	43.221	(27.005)	16.216	11.475	-	6.996	6.996	1.749
2010	52.849	10.229	63.078	550	-	63.628	63.628	15.907
2011	45.804	1.347	47.151	17.724	-	64.876	64.876	16.219
2012	259.438	(24.581)	234.857	11.968	-	246.824	56.369	14.092
2013	48.582	(31.337)	17.245	13.879	-	31.125	-	-
2014	(3.798)	15.177	11.379	21.066	-	32.446	-	-
2015	14.947	(19.646)	(4.699)	-	(1.314)	-	-	-
2016	(39.081)	(25.294)	(64.375)	-	(63.213)	-	-	-
2017	(6.993)	(12.550)	(19.543)	-	(11.730)	-	-	-
2018	(4.519)	(12.629)	(17.148)	-	(9.911)	-	-	-
Total	431.636	(142.096)	289.540	136.299	(86.168)	445.895	191.869	47.967

Durante el ejercicio 2019 la variación de los créditos fiscales por bases negativas ha sido de 2.710 miles de euros, como consecuencia de la compensación de bases imponibles aplicadas por la Sociedad (2.502 miles de euros en el ejercicio 2018).

Los ajustes de consolidación se producen principalmente por la eliminación de los dividendos repartidos entre las distintas sociedades que conforman el Grupo Fiscal originando su eliminación un traslado de los créditos fiscales por deducciones pendientes de aplicar a mayores bases imponibles negativas del Grupo Fiscal.

La Sociedad únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los Administradores estiman posible su recuperación (véanse Nota 4.j), dentro de los plazos de recuperabilidad de acuerdo con la nueva normativa fiscal aplicable (véase Nota 16.4).

A cierre de 2019 la Sociedad mantiene créditos fiscales no activados por importe de 63.899 miles de euros (64.971 miles de euros a cierre de 2018), de los que 63.507 miles de euros, se corresponden con bases imponibles negativas y 392 miles de euros por deducciones (véase Nota 16.4); (63.507 miles de euros y 1.464 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2018). El detalle de los créditos fiscales no activados es como sigue:

Año origen	Total base no activada	Crédito por BIN no activado	Crédito por deducciones no activado
2009	-	-	9
2010	10.840	2.710	-
2011	-	-	147
2012	179.615	44.904	-
2013	31.125	7.781	61
2014	32.446	8.112	-
2015	-	-	175
Total	254.026	63.507	392

16.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, en 2019 y 2018, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	7.222	5.813
Diferencias permanentes	(22)	(3.550)
Diferencias temporales no activadas	8.371	540
Total base	15.571	2.803
Cuota al 25%	(3.893)	(701)
Otros	14	(2)
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados	(3.879)	(703)

El detalle del apartado "otros" es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Ajuste liquidación IS ejercicio anterior	(14)	2
Total	(14)	2

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Impuesto corriente	(4.046)	(272)
Impuesto diferido neto (Notas 16.4 y 16.5)	153	(429)
Ajuste por impuesto	14	(2)
Total ingreso/(gasto) por impuesto	(3.879)	(703)

16.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Impuestos anticipados	Miles de Euros	
	2019	2018
Diferencias temporales:		
Gastos financieros no deducibles	15.154	15.154
Gastos amortización no deducibles	37	45
Provisión para gastos	604	604
Eliminación de provisiones en consolidación fiscal	129	258
Otros	114	114
Crédito fiscal activado	59.455	63.788
Total activos por impuesto diferido	75.493	79.963

Al 31 de diciembre de 2019, existen registrados créditos y deducciones fiscales por importe de 59.455 miles de euros (63.788 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), los cuales, aunque el periodo de recuperación de una parte de los mismos, pudiera ser superior a 10 años, se encuentran registrados en el balance de situación por considerar los administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad y a las plusvalías tacitas de los activos del Grupo es probable que dichos activos sean recuperados.

El total del 'Crédito fiscal activado' a 31 de diciembre de 2019 asciende a 59.455 miles de euros (63.788 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) y corresponde a la cuota de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 a 2015 por importe de 45.257 miles de euros (47.967 miles de euros a 31 de diciembre 2018), tal y como se detalla en la Nota 16.2, así como la cantidad de 14.198 miles de euros (15.821 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) correspondientes a las deducciones pendientes de compensar, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros						Total Deducciones
	Deducciones Pendientes		Total Deducciones	Ajustes	Deducciones no activadas	Deducciones activadas	
	Sociedades	Grupo Fiscal		Consolidación (Dividendos)			
	Cabecera	Dependientes					
2008	15.140	439	15.579	(15.120)	-	460	460
2009	3.020	5.210	8.231	(3.000)	9	5.222	5.321
2010	504	15	519	(450)	-	69	69
2011	3.291	6.231	9.522	(5.401)	147	3.974	4.121
2012	3.189	1.983	5.172	(3.185)	-	1.987	1.987
2013	1.664	2.046	3.710	(2.432)	61	1.217	1.278
2014	4.558	1.969	6.527	(5.265)	-	1.262	1.262
2015	7	175	183	-	175	7	182
	31.373	18.068	49.443	(34.853)	392	14.198	14.590

La mayor parte de las deducciones pendientes, reflejadas en la columna "Total Deducciones", corresponden por la deducción por doble imposición de dividendos de la cabecera del Grupo Fiscal y de las Sociedades del Grupo, las cuales, tras las eliminaciones de consolidación, se convierten en bases imponibles negativas en el consolidado fiscal.

Según la Disposición Transitoria 24.3 de la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, el desglose de las deducciones con limitación temporal para su aplicación según su vencimiento correspondientes principalmente a reinversión de beneficios extraordinarios y doble imposición internacional, es el siguiente:

Miles de euros		
Fecha límite de compensación	Deducciones Pendientes 2019	Deducciones Pendientes 2018
2024	5.210	5.775
2025	15	15
Total	5.225	5.790

16.5 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Cartera de valores 2012	13	13
Cartera de valores 2010	1	11
Cartera de valores 2008	-	4
Total pasivos por impuesto diferido	14	28

16.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

17. Ingresos y gastos

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad de la cifra de ventas se ha realizado en territorio nacional.

El desglose de las ventas por tipología de ingreso, para los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

Actividad	Miles de Euros	
	2019	2018
Ingresos por venta de promociones y suelo	11.048	10.764
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	231	224
Ingresos por prestaciones de servicios	4.373	3.999
	15.652	14.987

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2019	2018
España:		
Andalucía	5.269	2.987
Madrid	4.330	4.530
Cataluña	1.855	1.096
Valencia	2.500	3.628
Castilla y León	1.698	2.746
	15.652	14.987

17.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Consumos y aprovisionamientos	(38.809)	(24.158)
Deterioro de terrenos y solares	12.292	275
	(26.517)	(23.883)

17.3 Detalle de compras según procedencia

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2019 y 2018 se han realizado en territorio nacional.

17.4 Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2019 y 2018 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Cargas sociales:		
Aportaciones planes de pensiones (Nota 4.n)	(163)	(176)
Otras cargas sociales	(694)	(654)
	(857)	(830)

17.5 Servicios exteriores

La composición del epígrafe de “Servicios exteriores” de la cuenta de resultados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Arrendamientos y cánones	121	273
Reparación y conservación	26	24
Servicios profesionales independientes	164	200
Primas de seguros	22	28
Gastos bancarios y similares	82	15
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	289	224
Suministros	10	34
Otros servicios	2.981	3.036
Total servicios exteriores	3.695	3.834

17.6 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Ingresos de participaciones en capital (Nota 9.1):		
Retingle	-	25
Realia Patrimonio	-	7.500
Ingresos de valores negociables en empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	104	104
Ingresos de valores negociables en terceros	140	27
Total ingresos financieros	244	7.656
Gastos financieros por intereses de deuda	1	(890)
Otros Gastos financieros	-	(637)
Total gastos financieros	1	(1.527)
Deterioro de participaciones de capital con empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.1)	(545)	(299)
Resultado enajenaciones y otros (Nota 9.1)	(10)	542
Activación carga financiera	-	17
Resultado financiero	(310)	6.389

La Sociedad, a tenor de lo dispuesto en la consulta relativa al BOICAC 79 correspondiente al registro de ingresos de participación en capital en las sociedades holding, no ha procedido a realizar la clasificación de los mismos dentro del importe neto de la cifra de negocios por considerar que su actividad es puramente industrial y por tanto la tenencia de participaciones en empresas del Grupo responde a la propia organización empresarial y su actividad ordinaria en ningún caso puede considerarse que incluye la actividad de una sociedad holding.

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

18.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	155	-
Prestación de servicios	2.455	1.913
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	75	24
Aprovisionamientos	-	(12.466)
Servicios exteriores	(6)	(215)
Ingresos financieros	100	4
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros (Notas 9.1)	(538)	(7)
	2.241	(10.747)

Ejercicio 2018

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	153	-
Prestación de servicios	2.388	1.577
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	98	-
Aprovisionamientos	-	(1.179)
Servicios exteriores	(209)	(141)
Dividendos (Nota 9.1 y 17.6)	7.525	-
Ingresos financieros	98	7
Gastos financieros	(33)	-
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros (Notas 9.1)	(451)	12
	9.569	276

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Al cierre del ejercicio 2019

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	133.864	11.922
Créditos a empresas (Nota 9.1)	15.284	-
Deudores comerciales (Nota 9.4)	920	1.201
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	3.153	4.462
Otros pasivos no corrientes	25	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	6.379	-
Acreedores comerciales	1	6.065
	146.816	11.520

Al cierre del ejercicio 2018

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	125.038	12.084
Créditos a empresas (Nota 9.1)	-	-
Otros activos no corrientes	-	-
Deudores comerciales (Nota 9.4)	639	1.231
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	15.613	4.582
Otros pasivos no corrientes	25	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	6.849	-
Acreedores comerciales	-	1.060
TOTAL	148.164	18.957

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

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

Ejercicio 2019

	Número Medio personas	Miles de Euros				
		Sueldos	Otras retribuciones	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	6	-	355	343	-	-
Alta Dirección	3	906	3	-	39	4
TOTAL		906	358	343	39	4

Ejercicio 2018

	Número Medio personas	Miles de Euros				
		Sueldos	Otras retribuciones	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	7	-	355	393	-	-
Alta Dirección	3	571	2	-	37	3
TOTAL		571	357	393	37	3

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

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

18.4 Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Al cierre del ejercicio 2019 los miembros del Consejo de Administración de Realía Business, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad, salvo lo indicado a continuación:

- D. Juan Rodríguez Torres, D. Gerardo Kuri Kaufmann, Meliloto, S.L., E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. y D. Carlos Manuel Jarque Uribe, se abstuvieron de participar en la deliberación y votar en varios acuerdos relacionados con la adjudicación de contratos de prestación de servicios y con la adquisición de bienes a empresas del Grupo FCC.

19. Información sobre medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

20. Otra información

20.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2019 y 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Número Medio de Personas Empleadas	
	2019	2018
Consejeros	-	-
Alta dirección	3	3
Directivos y titulados superiores	21	20
Técnicos y titulados medios	7	8
Personal administrativo	9	9
	40	40

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 el número de personas empleadas en la Sociedad ascendía a 40 y 42 personas respectivamente.

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2019 y 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2019		2018	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta dirección	3	1	2	1
Directivos y titulados superiores	11	9	12	10
Técnicos y titulados medios	7	-	8	-
Personal administrativo	4	5	4	5
	25	15	26	16

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad no mantiene en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual al 33%.

20.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios durante el ejercicio 2019 relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor, han sido los siguientes:

Ejercicio 2019

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	61
Total servicios de auditoría y relacionados	61

Ejercicio 2018

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	60
Total servicios de auditoría y relacionados	60

21. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio no han acontecido hechos o circunstancias que afecten significativamente las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

Realia Business, S.A.

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. LA SOCIEDAD Y SU ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE FUNCIONAMIENTO

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

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

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

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

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS

Durante el ejercicio 2019 se han producido las siguientes alteraciones dentro de su cartera de participaciones financieras:

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

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

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

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

3. PERIODO MEDIO DE PAGO

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

	2019
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	61
Ratio de operaciones pagadas	74
Ratio de operaciones pendientes de pago	32
	Miles de euros
Total pagos realizados	16.062
Total pagos pendientes	6.820

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

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

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

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

Así mismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se entregue el bien o preste el servicio hasta el último día del periodo al que se refieren las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

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

4. HECHOS IMPORTANTES ACAECIDOS DURANTE EL PERIODO:

CAMBIO DE METODOLOGIA EN LA VALORACION DE EXISTENCIAS: Con fecha 21 de marzo de 2019, fue acordado por el Consejo de Administración de la Sociedad y comunicado mediante hecho relevante a la CNMV el cambio de metodología a aplicar en la valoración de los activos afectos a la actividad de promoción (existencias) pasando a ser valorados por el experto independiente TINSA a partir de Junio 2019 aplicando la metodología RICS. En diciembre de 2018, la valoración la 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.

5. MAGNITUDES PRINCIPALES DEL AÑO 2019:

Las principales magnitudes de la sociedad durante el ejercicio 2019 han sido:

- Realia Business ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2019 de 16,4 millones de euros, frente a los 15,5 millones del año 2018, lo que supone un incremento del 5,8%. Durante 2019 no se han entregado nuevas unidades de promociones en curso que todavía no pueden ser entregada a sus compradores al no estar finalizadas.
- El Ebitda (ver APMS punto 7) se sitúa en -3,9 millones de euros en el ejercicio 2019, mismo resultado que el obtenido en el ejercicio 2018.
- Durante el ejercicio 2019, la sociedad ha revertido deterioro de sus existencias de terrenos y solares por importe de 12,3 millones de euros y de promociones en curso y terminado por importe de 6,3 millones de euros. También se ha procedido a dotar provisiones por operaciones comerciales por importe de 7,2 millones de euros frente a la reversión de 1,4 millones de euros del ejercicio precedente.
- El cambio de metodología a aplicar en la valoración de los activos afectos a la actividad de promoción en el ejercicio 2019, no ha sido significativo. El incremento de valoración en 2019 de los activos residenciales ha sido 28,9 M €, si homogenizamos y eliminamos las inversiones realizadas en solares y promociones en curso durante el ejercicio que ascienden a 18,6 M.€ y ajustamos el valor del producto terminado entregado durante 2019 que representan aproximadamente 10,5 M.€, hace que el incremento del valor razonable homogenizado entre diciembre de 2019 y diciembre de 2018 sea de 20,8 M € y que se desglosa en:
 - Por cambios en 2019 de situación y/o expectativas urbanísticas de suelos: +11,8 M.€
 - Por actualización de la valoración de activos clasificados como existencias: +9,0 M.€
- Los ingresos financieros durante el ejercicio 2019 han sido de 0,2 millones de euros, frente a los 7,7 millones de euros del año 2018. Esta caída de los ingresos financieros corresponde mayoritariamente a que en 2019 no se ha recibido dividendos por sus inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas.

- El resultado financiero de Realia, al 31 de Diciembre de 2019 ha sido de -0,3 millones de euros frente a 6,4 millones de euros del ejercicio 2018, principalmente por lo señalado en el punto anterior. En 2019, la sociedad no ha tenido gastos financieros, frente a los 1,5 millones de euros del ejercicio 2018. Esta mejora obedece a la reducción total del endeudamiento de la compañía, tras la amortización de la totalidad de la deuda existente en 2018.
- El beneficio antes de impuestos a 31 de diciembre 2019 alcanza 7,2 millones de euros y el beneficio neto después de impuestos alcanza la cifra de 3,3 millones de euros, frente a 2018 que se obtuvo 5,8 millones de euros y 5,1 millones de euros respectivamente. La mejora del resultado antes de impuestos se justifica por el mejor resultado de explotación y a pesar del peor resultado financiero ya comentado anteriormente. El resultado después de impuestos cae por el mayor impacto de gasto por impuesto respecto a 2018 donde se produjo la deducción por doble imposición de los dividendos recibidos de las participaciones financieras.

ENDEUDAMIENTO BANCARIO

Tras la ampliación de capital realizada en 2018, se procedió a la amortización de la totalidad del préstamo que se tenía con la entidad financiera Caixa por importe de 120 millones de euros con lo cual, al cierre del dicho ejercicio, la matriz Realia Business no tenía endeudamiento financiero vivo, situación que sigue vigente al cierre de 2019

Todos los activos inmobiliarios están libres de cargas hipotecarias y se ha liberado la garantía que Inversora Carso tenía prestada como contragarantía del préstamo citado en el párrafo anterior.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- Al cierre de 2019, los activos inmobiliarios del Grupo Realia, incluidos los de las sociedades consolidadas por el método de la participación, tienen un valor de mercado de 1.934,8 millones de euros, un 4,9% de incremento respecto al mismo periodo de 2018. Esta evolución positiva es debida a:
 - 1- A la compra de una promoción en curso (85 viviendas), destinada a alquiler de vivienda, ubicada en Tres Cantos (Madrid), y que a cierre de ejercicio está terminada, pendiente de la licencia de primera ocupación, se espera que entre en explotación en el primer trimestre 2020, y a la adquisición de 2 suelos destinados a promover viviendas en alquiler (195 viviendas), ubicados en Tres Cantos (Madrid), y cuyo desarrollo se iniciarán en 2020. Esta actividad de alquiler de viviendas se realiza a través de la participada Valaise S.L. (100% Realia). La inversión en estos 3 suelos ha ascendido a 25,2 millones de euros y han sido valorados a 31 diciembre de 2019 por 25,5 millones de euros.
 - 2- A las inversiones realizadas en las promociones en curso, que en 2019 han ascendido a 16,9 millones de euros.
 - 3- A la mejora de la valoración de los activos patrimoniales en renta, que excluida la inversión realizada por Valaise señalada en el primer punto, se han incrementado en un 2,4%, pasando de los 1.479,1 millones de euros en 2018 a 1.515,3 millones de euros en 2019.
- El valor de liquidación neto (NNAV) (ver APMS punto 7), a Diciembre de 2019, es de 1.064 millones de euros frente a 1.022 millones a la misma fecha de 2018. En términos unitarios se sitúa en 1,30 euros por acción, un 4% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,25 euros por acción.
- El 80% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.540,8 millones de euros) y el 20% (394,1 millones de euros) al negocio residencial.

NEGOCIO PATRIMONIAL

Esta actividad se realiza a través de las participaciones en las sociedades filiales Realia Patrimonio, Hermanos Revilla y la puesta en equivalencia As Cancelas Siglo XXI.

- Los ingresos por alquileres en 2019, incluyendo a As Cancelas S XXI y excluyendo los gastos repercutidos, ascienden a 66,9 millones, con un incremento del 2,3% respecto a 2018, debido fundamentalmente a actualizaciones de renta.
- La ocupación global de los inmuebles en renta se sitúa en el 93,6% al final 2019, frente al 91,8% del mismo periodo de 2018. Esta recuperación de la ocupación se produce por la mejora de ocupación de Torre Realia/The Icon y la recomercialización de los espacios que coyunturalmente habían quedado vacíos en el último trimestre de 2018, tal y como se citaba e el informe de gestión de dicho ejercicio. En 2019 no se ha producido ninguna inversión en activos patrimoniales, salvo los suelos comprados por Valaise señalados anteriormente, sin embargo si se está invirtiendo en la modernización de las prestaciones de algunos de ellos, tales como eficiencia energética, zonas de hospitality, servicios comunes, gimnasios...) así como la adecuación de los espacios alquilables para las nuevas modalidades de demanda que plantea el mercado (coworking, Flexible space..), todo ello con el ánimo de estar en la vanguardia de las demandas más actualizadas de nuestros clientes actuales y futuros. El importe realizado en 2019 en capex de nuestros edificios ha ascendido a 7,4 millones de euros.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Esta actividad se realiza principalmente través de la matriz Realia Business S.A. y con aportaciones menores de sociedades participadas como Realia Polska y Realia Portugal. En el caso de la sociedad Realia Polska ya se han entregado todo el producto terminado a sus compradores, y no tiene más activos inmobiliarios para desarrollar, por lo que se ha producido la liquidación de dicha sociedad en Diciembre 2019.

Los datos conjuntos de esta actividad son:

- En 2019 se han entregado 82 unidades por un importe de 11,2 millones de euros, mientras que en 2018 fueron 89 unidades por importe de 14,01 millones de euros, lo que representa un decremento interanual del -20,2%. Realia cuenta, a Diciembre de 2019, con un stock de 575 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (125 de ellas vendidas o señaladas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial. La cartera de suelo del Grupo Realia, al cierre de 2019, asciende a 5.752.433 m² en sus distintos estadios de consolidación urbanística, y con una edificabilidad estimada de 1.619.033 m² edificables. Respeto a los datos de suelo de 2018, es significativo que se ha reducido la edificabilidad por la inclusión de nuevos parámetros urbanísticos del Plan Parcial de la finca "Guadalquiron", en tramitación, en lugar de los parámetros del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque. Se ha clasificado como suelo en ordenación dada las incertidumbres de su consolidación pues se encuentra dentro de la ampliación del Parque Natural de los Alcornocales.

Adicionalmente, ha disminuido la edificabilidad del suelo finalista en 29.324 m² por el traspaso de tres suelos a productos en curso.

- A Diciembre 2019 el valor razonable de los suelos, promociones en curso y producto terminado que configuran el importe del epígrafe de existencias, se ha valorado con la metodología RICS para la determinación de su valor razonable por el experto independiente TINSA. El cambio de metodología de valoración se ha realizado siguiendo el acuerdo del Consejo de Administración de fecha 21 de marzo de 2019.

DATOS BURSATILES

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

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

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

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

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

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

6. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

- Crecimiento, aunque más moderado de la demanda de vivienda, que permitirá en determinadas zonas la iniciación de nuevas promociones, y con estancamiento o ligeros incrementos de precios en zonas muy selectivas.
- Estancamiento de la financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, fundamentalmente es previsible una mayor exigencia del porcentaje de preventas.
- Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.

- d) Consolidación de otros agentes financieros que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.
- e) Que el segmento de los activos en alquiler, las rentas continúen con su lenta pero continuada senda alcista, con mayor moderación en la exigencia de incentivos al alquiler (carencias, ayudas a la implantación etc), no obstante en el valor de los activos se espera que continúen en valores máximos si no cambian las actuales rentabilidades del sistema financiero y haya confianza en los sistemas políticos mundiales y doméstico.

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

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

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

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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

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

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

Los riesgos de índole financiero, más significativos son:

Riesgo de crédito

Las actividades principales de Realía Business 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

La sociedad Matriz Realía Business, no tiene a 31 de Diciembre 2019, endeudamiento financiero bancario, por lo que este riesgo no existe en la compañía, aunque sí en las sociedades donde participa. El Grupo de sociedades 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 31 de diciembre de 2019 ascendía a 383,5 millones de euros y el vencimiento es el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euríbor al 0%. Al cierre del ejercicio 2019, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 0,43 millones de euros y negativo en el patrimonio neto de 2,9 millones de euros.

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

Asimismo, al cierre de 2019 Realía Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 359 millones de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Realía Business elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 41 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 19 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 22 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería de la Sociedad por importe de 43 millones de euros, irá destinada a nuevas inversiones por 60 Mill. de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones.

El incremento de las previsiones de pago, obedece a las inversiones que se van realizando en las nuevas promociones que generaran cash flow positivo en los siguientes ejercicios.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2019 Realía Business, S.A. no tiene endeudamiento financiero bancario disponiendo de tesorería y equivalentes por un importe de 43.203 miles de euros,

	Miles de euros	
	2019	2018
Deudas con entidades financieras por clasificación de endeudamiento	-	-
Tesorería y Equivalentes	(43.203)	(60.322)
Endeudamiento financiero neto bancario	(43.203)	(60.322)

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 359 miles de euros.

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros Riesgos: Riesgo de Mercado

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

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

No obstante, a pesar de la situación expuesta en los párrafos anteriores, se ha de significar que el stock de producto es todavía elevado en la mayoría de ubicaciones de los distintos territorios nacionales, y por tanto la recuperación de precios, con respecto a antes del inicio de la crisis, es selectiva y concentrada en las zonas con demanda, y el acceso a la financiación de promotores y compradores es muy selectiva.

Por lo que respecta al mercado de alquileres en el que el Grupo opera a través de la Sociedad, su filial Realía Patrimonio S.L.U., y Hnos. Revilla, se observa una continuada recuperación de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora de capex en el segmento patrimonial ha sido importante, especialmente en Hnos. Revilla y Realía Patrimonio.

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

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

7. 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. 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.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO:

El Grupo define endeudamiento financiero bancario neto como la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes, excluyendo de éstos la financiación procedente de préstamos participativos y las deudas por proveedores de inmovilizado menos el saldo de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

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

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.

8.- PREVISIONES PARA EL AÑO 2020

Las grandes líneas de actuación para 2020 del Grupo Realia Business, se centrarán en:

1º) Continuidad de los proyectos actualmente en desarrollo e inicio de nuevas promociones en zonas donde la demanda sigue consistente y la oferta es baja, sobre todo en zonas de Madrid, Barcelona, Canarias, Valencia y alguna otra con esas características de mercado.

2º) Mejora de los márgenes en el área de promociones, tanto por una racionalización y optimización de los gastos, como de los costes de producción y por la recuperación/mantenimiento de precios.

3º) Continuar con todas aquellas actuaciones que den lugar a la optimización de ingresos y gastos de todos y cada uno de los activos en renta.

4º) Seguir con acciones de actualización y mejora de los edificios de oficinas y Centros Comerciales, con la idea de actualizarlos a las nuevas tendencias tecnológicas y de demanda de los clientes con el objetivo de hacerlos más atractivos a nuestros actuales clientes y a los potenciales futuros inquilinos, de forma a que mejore el interés del operador por el centro y ayude a su comercialización.

5º) Invertir en la adquisición de nuevos activos terciarios destinados al alquiler. Los segmentos y activos donde invertir deben ser con las características, usos y ubicaciones que no desvirtúen el actual portfolio de la sociedad.

6º) Potenciar su nueva actividad de viviendas en alquiler, para ello se iniciarán 2 nuevos desarrollos cuyo suelo ya tiene la sociedad participada Valaise, y adquirir nuevas ubicaciones donde se pueda incrementar en un futuro próximo la cartera de este tipo de activo residencial en alquiler.

7º) Gestionar su actual cartera de inquilinos para la optimización de los niveles de ocupación de todos sus activos, y de la satisfacción de los actuales arrendatarios.

Durante 2019, el mercado de inversión de activos de oficinas y centros comerciales ha continuado activo, con buen volumen de operaciones de compraventa. Dentro de las operaciones realizadas a lo largo del año se sigue aplicando unos yields de capitalización muy bajos pero atractivos para los inversores ante los rendimientos que los mercados financieros están ofreciendo. Para 2020, se espera que esta situación continúe ante el retraso del repunte de tipos de interés.

Si analizamos la tipología de activos que posee el Grupo Realía donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades, permitirá al Grupo Realía, al igual que en ejercicios anteriores seguir contando con elevados niveles de ocupación, incremento de sus rentabilidades y creación de valor para el accionista.

Por último y a pesar de la competitividad que ha existido en los mercados de inversión, y consecuentemente el incremento de los valores de los activos, el Grupo Realía seguirá atento a cualquier oportunidad de inversión que surja y que cumpla con los parámetros del actual portfolio en cuanto a ubicación, segmentos y rentabilidades, todo ello en aras a la creación de valor para el accionista.

9.- POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha destinado presupuesto alguno a actividades de investigación y desarrollo.

10.- HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio 2019.

11.- INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe de Gobierno Corporativo 2019, que ha elaborado la sociedad y que se anexa, forma parte de este informe de gestión.

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2019]

CIF: [A-81787889]

Denominación Social:

[**REALIA BUSINESS, S.A.**]

Domicilio social:

[AVENIDA DEL CAMINO DE SANTIAGO 40 MADRID]

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
15/11/2018	196.863.767,52	820.265.698	820.265.698

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

[] Sí
[✓] No

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	33,84	36,93	0,00	0,00	70,77
BLACKWELL PARTNERS LLC	0,00	0,00	5,00	0,00	5,00
POLYGON EUROPEAN EQUITY OPPORTUNITY MASTER FUND	0,00	0,00	8,01	0,00	8,01
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	34,34	2,58	0,00	0,00	36,93
READE EUGENE GRIFFITH	0,00	0,00	10,45	0,00	10,45
UBS GROUP AG	0,00	5,23	0,01	0,00	5,24

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	34,34	0,00	34,34

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acontecidos durante el ejercicio:

Movimientos más significativos

- Blackwell Partners LLC ha incrementado su porcentaje de derechos de voto a través de instrumentos financieros de 3,18% a 5,00%.
- UBS Group AG ha superado el umbral del 5% de derechos de voto.

La información recogida en este apartado es la que consta en la CNMV a 31 de diciembre de 2019.

A.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros		
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto	
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	0,15	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00	
% total de derechos de voto en poder del consejo de administración							0,15	

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros
Sin datos					

Los derechos de votos de los que, a 31 de diciembre de 2019, son titulares los Consejeros a los que se ha identificado en el cuadro son los siguientes:

- Don Juan Rodríguez Torres: 1.254.171.
- EAC Inversiones Corporativas, S.L.: 2.100.

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L., FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Societaria	EAC Inversiones Corporativas, S.L. es miembro del Consejo de Administración del Accionista Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES, FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Societaria	Don Juan Rodríguez Torres es miembro del Consejo de Administración del Accionista Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DOÑA ESTHER ALCOECER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Doña Esther Alcocer Koplowitz es representante persona física de Dominum Desga, S.A., en su calidad de Presidente Dominical de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	EAC Inversiones Corporativas, S.L. es Consejero dominical de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
DON GERARDO KURI KAUFMANN	INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	CARSO INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCIÓN, S.A. DE C.V.	Don Gerardo Kuri Kaufmann es Consejero de Inmuebles Carso y de Carso Infraestructura y Construcción, empresas del Grupo del Accionista Significativo Inversora Carso, S.A. de C.V.
DON GERARDO KURI KAUFMANN	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Don Gerardo Kuri Kaufmann es Consejero ejecutivo de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Don Juan Rodríguez Torres es Consejero dominical de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
DOÑA ALICIA ALCOECER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A.	Doña Alicia Alcocer Koplowitz es representante persona física de EAC Inversiones Corporativas, S.L., en su calidad de Consejero dominical de Cementos Portland Valderrivas, S.A.
DOÑA ESTHER ALCOECER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A.	Doña Esther Alcocer Koplowitz es representante persona física de EAC Medio Ambiente, S.L., en su calidad de Consejero dominical de Cementos Portland Valderrivas, S.A.
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A.	EAC Inversiones Corporativas, S.L. es Presidente dominical de Cementos Portland Valderrivas, S.A.
MELILOTO, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A.	Meliloto, S.L. es Consejero dominical de Cementos Portland Valderrivas, S.A.
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A.	Don Juan Rodríguez Torres es Consejero dominical de Cementos Portland Valderrivas, S.A.
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	MINERA FRISCO, S.A.B. DE C.V.	Don Juan Rodríguez Torres es miembro del Consejo de Administración de Minera Friso, S.A.B. de C.V.
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	ELEMENTIA, S.A. DE C.V.	Don Juan Rodríguez Torres es miembro del Consejo de Administración de Elementia, S.A.
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	CARSO INFRAESTRUCTURA Y	Don Juan Rodríguez Torres es miembro del Consejo de Administración de

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
		CONSTRUCCIÓN, S.A. DE C.V.	Carso Infraestructura y Construcción, S.A.B. de C.V.
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	TELESITES, S.A.B. DE C.V.	Don Juan Rodríguez Torres es miembro del Consejo de Administración de Telesites.
DON GERARDO KURI KAUFMANN	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A.	Don Gerardo Kuri Kaufmann es consejero delegado de Cementos Portland Valderrivas, S.A.
DON GERARDO KURI KAUFMANN	INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	MINERA FRISCO, S.A.B. DE C.V.	Don Gerardo Kuri Kaufmann es miembro del Consejo de Administración de Minera Friso, S.A.B. de C.V.
DON GERARDO KURI KAUFMANN	INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	ELEMENTIA, S.A. DE C.V.	Don Gerardo Kuri Kaufmann es miembro del Consejo de Administración de Elementia, S.A.
DON GERARDO KURI KAUFMANN	INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	TELESITES, S.A.B. DE C.V.	Don Gerardo Kuri Kaufmann es miembro del Consejo de Administración de Telesites, S.A.B. de C.V. y de sus sociedades subsidiarias.
DON GERARDO KURI KAUFMANN	INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	INMUEBLES CARSO, S.A. DE C.V.	Don Gerardo Kuri Kaufmann es miembro del Consejo de Administración de Inmuebles Carso, S.A. de C.V. y de sus sociedades subsidiarias.
DOÑA ALICIA ALCO CER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	Doña Alicia Alcocer Koplowitz es representante persona física de EAC Inversiones Corporativas, S.L., en su calidad de Consejero dominical de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí
 No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí
 No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí
 No

Nombre o denominación social
INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
3.434.241		0,42

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

El día 22 de junio de 2015, la Junta General reunida en sesión Ordinaria, acordó por mayoría absoluta autorizar a Realia Business, S.A. así como a las sociedades de su Grupo en las que concurra cualquiera de las circunstancias del artículo 42, párrafos 1 y 2, C.Co., la adquisición derivativa de acciones propias, mediante su compra en cualquiera de las Bolsas de Valores en que se encuentren admitidas a cotización, al precio que resulte de su cotización bursátil el día de la adquisición, debiendo estar comprendido entre los valores máximo y mínimo que a continuación se detallan:

- Como valor máximo, el que resulte de incrementar en un 10 por ciento la cotización máxima de los 3 meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición.
- Como valor mínimo, el que resulte de deducir un 10 por ciento la cotización mínima, también de los 3 meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición.

En virtud de dicha autorización el Consejo de Administración y la Comisión Ejecutiva indistintamente, podrán adquirir acciones propias, en los términos contenidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

Esa autorización se concedió por el periodo máximo permitido legalmente, debiéndose respetar igualmente el límite del capital social que resulte de aplicación conforme a la normativa vigente en el momento de la adquisición.

La adquisición de las acciones, que tendrán que estar íntegramente desembolsadas, deberá permitir a la sociedad dotar la reserva prescrita por la norma c) del artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital.

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	23,43

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

- Sí
 No

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

- Sí
 No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

Sí
 No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera:

B. JUNTA GENERAL

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general:

Sí
 No

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí
 No

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

El artículo 16 de los Estatutos Sociales (ES), relativo a la Constitución de la Junta (JC), establece que para que la JC ordinaria y extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los ES, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital. Cuando concurran accionistas que representen menos del cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos antes referidos sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

Lo mismo se establece en el apartado 8.b) del artículo 15 del Reglamento de la Junta (RJG).

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
27/06/2017	37,07	38,59	0,00	0,09	75,75
De los que Capital flotante	0,05	4,06	0,00	0,09	4,20
27/06/2018	37,09	8,29	0,00	31,57	76,95
De los que Capital flotante	0,00	8,14	0,00	0,00	8,14
08/05/2019	37,19	40,72	0,00	0,00	77,91
De los que Capital flotante	0,03	9,10	0,00	0,00	9,13

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

Sí
 No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí
 No

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

Sí
 No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

En la página web de Realía Business, S.A. (www.realia.es) existe un apartado dedicado al Gobierno Corporativo, al que se accede desde la página de inicio a través de la sección "Accionistas e Inversores". En esta página se ha incluido la información relativa a los Órganos de Gobierno, la Junta General de Accionistas, la Normativa Social, los Informes Anuales de Gobierno Corporativo, los Informes sobre las Remuneraciones de los Consejeros y las Políticas internas.

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	6

La Junta General de la Sociedad, celebrada en sesión ordinaria el día 8 de mayo de 2019, acordó fijar el número de miembros del Consejo de Administración en seis (6).

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
MELILOTO, S.L.	DOÑA ALICIA ALCOCER KOPLOWITZ	Dominical	CONSEJERO	05/06/2012	27/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS S.L.	DOÑA ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ	Dominical	CONSEJERO	15/12/2004	27/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON GERARDO KURI KAUFMANN		Ejecutivo	CONSEJERO DELEGADO	27/02/2015	22/06/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES		Dominical	PRESIDENTE	06/10/2015	21/06/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ELÍAS FERERES CASTIEL		Independiente	CONSEJERO	08/05/2019	08/05/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA XIMENA CARAZA CAMPOS		Independiente	CONSEJERO	08/05/2019	08/05/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros

6

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO	Independiente	27/06/2017	08/05/2019	Doña Carmen Iglesias Cano era Presidenta del Comité de Auditoría y Control y Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.	SI
DON CARLOS MANUEL JARQUE URIBE	Dominical	21/06/2016	08/05/2019		SI
DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA	Independiente	27/06/2018	08/05/2019	Doña María Antonia Linares Liébana era Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y Vocal del Comité de Auditoría y Control.	SI

Causa de la baja y otras observaciones

Doña Carmen Iglesias Cano y Doña María Antonia Linares Liébana renunciaron a su cargo por haberse cumplido el plazo máximo de 12 años que establece la Ley para mantener el carácter de consejero independiente.
Por su parte, Don Carlos Manuel Jarque Uribe renunció a su cargo por razones de índole personal.

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON GERARDO KURI KAUFMANN	CONSEJERO DELEGADO	Licenciado en Ingeniería Industrial por la Universidad Anáhuac (Huixquilucan, México) y tiene una amplia experiencia en el sector

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
		inmobiliario, donde ha ocupado y ocupa cargos de la máxima relevancia. Ha trabajado como Director de compras de Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V. y actualmente forma parte del consejo de administración de dicha sociedad. A partir de la constitución de Inmuebles Carso, S.A. de C.V. asumió la Dirección General de la misma, desde el año 2010 hasta el año 2015, donde forma parte de su Consejo de Administración, así como también de todas sus empresas subsidiarias. Adicionalmente, es miembro de los Consejos de Administración de Minera Frisco, S.A.B. de C.V. y Elementia, S.A.B. de C.V. Es Consejero y Director General de Telesites, S.A.B. de C.V. y empresas subsidiarias. En España, es miembro del Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., donde es, además, miembro de la Comisión Ejecutiva. A su vez, es miembro del Consejo de Administración de Cementos Portland Valderrivas, S.A., así como Consejero Delegado de la citada compañía.

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	16,67

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
MELILOTO, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	D ^a Alicia Alcocer Koplowitz (representante de Meliloto, S.L.): Licenciada en Derecho, inició su actividad profesional en el Banco Zaragozano, donde durante cuatro años trabajó en la Dirección Financiera y en la mesa de tesorería de la entidad. Ha sido Consejera del Banco Zaragozano y de la sociedad Gesinar. Es Presidenta de Cementos Portland Valderrivas, S.A., miembro de su Comisión Ejecutiva, y de las Comisiones de Auditoría y Control, de Nombramientos, Retribuciones y Gobierno Corporativo, de la que es Presidenta, y de la Comisión de Estrategia. Es Consejera de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., de FCC Construcción, S.A., y de ProA Capital. Es miembro del Comité de Innovación, dependiente de la Secretaría de Estado de Investigación, Desarrollo e Innovación. Es igualmente miembro de los patronatos de la Fundación Esther Koplowitz y de la Fundación Valderrivas.
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	D ^a Esther Alcocer Koplowitz (representante de EAC Inversiones Corporativas, S.L.): Licenciada en Derecho y PADE (Programa de Alta Dirección de Empresas) por IESE. Es Presidenta del Consejo de

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y miembro de su Comisión Ejecutiva y de los Comités de Estrategia y de Auditoría y Control. Forma parte del Consejo de Administración de Cementos Portland Valderrivas. Tiene experiencia internacional como consejera de FCC Environment, filial del área de servicios medioambientales en Reino Unido de FCC, y de SmVaKOstravaa.s. (ciclo integral del agua, República Checa), y como miembro del Consejo de Vigilancia de A.S.A AbfallService AG (infraestructuras, Europa central y del este).
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	Ingeniero Civil por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Maestro de Matemáticos, Stage en Francia en Beton Precontraint, Estudios Maestría en Ingeniería en Planeación e Investigación de Operaciones en UNAM y Programa Alta Dirección de Empresas AD-2 del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE Business School). Ha sido Jefe de Producción y Controlador de Presforzados Mexicanos, S.A. de ICA y Director General del Grupo Domit, del sector del calzado. Fundador y Director de varias empresas de Calzado. Es Consejero Consultivo de Grupo Financiero Banamex, Consejero de Procorp, S.A. de C.V., Sociedad de Inversión de Capitales, Consejero de Minera Frisco, S.A.B. de C.V. y Presidente de su Comité de Auditoría. Es, asimismo, Consejero de Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V., Consejero de Elementia y Presidente de su Comité de Auditoría. Es Consejero de Cementos Portland Valderrivas, S.A., y miembro de sus distintas Comisiones y de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

Número total de consejeros dominicales	3
% sobre el total del consejo	50,00

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DOÑA XIMENA CARAZA CAMPOS	Licenciada en relaciones internacionales por la Universidad de las Américas (México), cuenta con un Máster en Dirección y Administración de Empresas por el Instituto de la Empresa (España). Inició su trayectoria profesional en la Secretaría de Relaciones Exteriores de México, donde desempeñó diversos cargos hasta ser nombrada Cónsul de México en Milán (Italia) en 1996. En 1998 fue nombrada Consejera de Asuntos Económicos en la Embajada de México en España y, durante su gestión, fue condecorada por el Rey Juan Carlos I con la Gran Cruz de la Orden de Isabel La Católica. En 2004 fue nombrada Directora del Consejo de Promoción Turística de

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	México para España y Portugal, y en 2005 fue designada como Directora Regional para Europa del mismo Consejo. Del año 2009 a 2017, desempeñó su cargo como Directora de la Oficina de representación de ProMéxico en España, Consejería Económica de la Embajada de México en España. Desde enero de 2018 es la Directora General de la Casa de México en España.
DON ELÍAS FERERES CASTIEL	Licenciado en Ingeniería Agrónoma por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Agrónomos de la Universidad Politécnica de Madrid (1969). Realizó el Master MSc. en riegos (1974) y el Doctorado Ph.D. en Ecología (1976), en la Universidad de California, Davis (EE.UU.). A partir de 1983 desempeña diversos cargos administrativos relacionados con la gestión de la investigación española. En 1991 es nombrado Presidente del Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC), cargo que desempeñará hasta que en 1992 pasa a ocupar la Secretaría de Estado de Universidades e Investigación del Ministerio de Educación y Ciencia, donde permanece hasta 1994. De 1995 a 2003 es Presidente de la Real Academia de Ingeniería de España. Simultáneamente, de 1995 a 1999, es Director del Instituto de Agricultura Sostenible (CSIC), y de 1998 a 2003 es miembro del Consejo Científico del Grupo Consultivo de Investigación Agraria Internacional (TAC/CGIAR, Washington D.C.). De 2000 a 2002 preside la Sociedad Europea de Agronomía. Ha sido Consultor de la Oficina de Evaluación de Tecnologías del Congreso de EE.UU., de la Agencia para el Desarrollo Internacional de los EE.UU., del Banco Mundial y numerosas veces de la Organización de Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO). En 2005 es nombrado Director de la Agencia Andaluza de Evaluación de la Calidad y Acreditación Universitaria de la Junta de Andalucía. Fue Premio Andalucía de investigación en Arquitectura e Ingeniería en el 2012. Actualmente, desde enero de 2017 es el Presidente del Consejo Mundial de Academias de Ingeniería y Tecnología (Caets).

Número total de consejeros independientes	2
% sobre el total del consejo	33,33

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	2	2	2	2	33,33	28,57	28,57	28,57
Independientes	1	2	2	2	16,67	28,57	28,57	28,57
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	3	4	4	4	50,00	57,14	57,14	57,14

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

- Sí
 No
 Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

Una de las características del órgano de administración de Realia es, precisamente, la diversidad que preside su composición. Así, la compañía cuenta con un Consejo en el que hay paridad de géneros (tres mujeres y tres varones); en el que el rango de edades va desde los 35 años del Consejero Delegado, hasta los 81 del Presidente; y en el que la experiencia laboral de sus componentes abarca sectores tan diversos como el inmobiliario, el del calzado, las relaciones internacionales, la agricultura y la ecología o el de la energía, contando con profesionales del derecho y de la alta dirección de empresas, profesionales de la economía y las finanzas, así como ingenieros expertos en diversas disciplinas, que han desarrollado su vida profesional tanto en el ámbito público como privado.

Por ello, si bien la Sociedad no cuenta con una política formalizada de diversidad en la composición de su órgano de administración, en la que se haga referencia a cuestiones como la edad, el género, la discapacidad o la formación y experiencia profesionales, es evidente que las políticas de diversidad se han aplicado para la determinación de la composición del Consejo de Administración.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres:

Explicación de las medidas

Debido a la diversidad de género que viene caracterizando el Consejo de Administración de Realia Business, S.A., (en el que la representación femenina ha pasado en los últimos años del 40% al 57,14%, y siendo actualmente del 50%), la Comisión de Nombramientos y Retribuciones no ha visto necesario aprobar ninguna medida específica encaminada a favorecer la contratación de consejeras.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

No se considera escaso el número de consejeras.

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Como ha quedado expuesto, en el Consejo de Administración de Realia el número de consejeras supera con creces el porcentaje del 30% que se ha establecido como objetivo para el año 2020. De ahí que su política (no expresa) de selección de consejeros no incluya medidas encaminadas a conseguir este objetivo, por considerarse el mismo superado.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

[] Sí
[✓] No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
GERARDO KURI KAUFMANN	<p>1. Abrir y cancelar cuentas. 2. Disponer de cuentas. 3. Domiciliar pagos. 4. Contratar Créditos y Préstamos. 5. Créditos y Préstamos como prestamista. 6. Endosar certificaciones. 7. Efectuar ingresos. 8. Cobrar. 9. Cobrar mediante documentos nominativos. 10. Librar y negociar efectos comerciales. 11. Solicitar extractos. 12. Conformar extractos. 13. Contratar fianzamientos a favor de la poderdante. 14. Afianzar y Avalar a la Poderdante y a sus Empresas Participadas. 15. Aceptar efectos comerciales y firmar pagarés. 16. Constituir y cancelar depósitos. 17. Pagar. 18. Ofertar y licitar. 19. Representación en apertura de plicas. 20. Contratar la ejecución de obras, prestación de servicios y venta de suministros. 21. Replanteo de obras. 22. Comprar y contratar. 23. Suministro de agua, electricidad y teléfono. 24. Seguros. 25. Licencias de comercio exterior. 26. Recibir correspondencia. 27. Suscribir correspondencia. 28. Librar certificaciones. 29. Negociación colectiva. 30. Relaciones laborales. 31. Procedimientos laborales. 32. Urbanizar y parcelar fincas. 33. Derechos reales sobre bienes inmuebles. 34. Arrendar inmuebles de terceros. 35. Ceder inmuebles en arrendamiento. 36. Arrendamiento Financiero (Leasing) Inmobiliario. 37. Compraventa de vehículos y muebles. 38. Arrendar vehículos y muebles de terceros. 39. Ceder vehículos y muebles en arrendamiento. 40. Arrendamiento Financiero (Leasing) Mobiliario. 41. Derechos reales sobre bienes muebles. 42. Compra de créditos y demás derechos incorporales. 43. Venta de créditos y demás derechos incorporales. 44. Constituir Sociedades. 45. Constituir Uniones Temporales de Empresas y otras asociaciones. 46. Representación ante Órganos de Gobierno de Sociedades y otras Asociaciones. 47. Representación. 48. Transacción. 49. Arbitraje. 50. Apoderar a Abogados y Procuradores. 51. Aceptar el reconocimiento de deudas y dación en pago. 52. Asistencia a Juntas de acreedores. 53. Instar actas notariales. 54. Declaraciones tributarias. 55. Comprar valores mobiliarios. 56. Vender valores mobiliarios. 57. Compra de Acciones propias. 58. Venta de Acciones propias. 59. Avalar y afianzar a terceros. 60. Compra de inmuebles. 61. Venta de unidades inmobiliarias. 62. Venta de promociones inmobiliarias. 63. Sustitución de poderes. Dichas facultades se desarrollan en la escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Emilio Recoder de Casso, el día 20 de octubre de 2015, bajo el número 2.320 de su protocolo, inscrita en el</p>

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
	Registro Mercantil de Madrid, al tomo 33.719, folio 142, hoja M-197.745, inscripción 326 ^a

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON GERARDO KURI KAUFMANN	HERMANOS REVILLA, S.A.	REPRESENTANTE DE PRESIDENTE DEL CONSEJO	NO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	PLANIGESA, S.A.	REPRESENTANTE DE PRESIDENTE DEL CONSEJO	NO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	BOANE 2003, S.A.U.	REPRESENTANTE DE PRESIDENTE DEL CONSEJO	NO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON GERARDO KURI KAUFMANN	AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO	NO

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	ELEMENTIA, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	TELESITES, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
DOÑA ALICIA ALCOCER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DOÑA ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	MINERA FRISCO, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	ELEMENTIA, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	TELESITES, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON GERARDO KURI KAUFMANN	MINERA FRISCO, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	GRUPO SANBORNS, S.A.B DE C.V	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	PROCORP S.A.B DE C.V	CONSEJERO

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

[] Sí
[✓] No

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	698
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
DOÑA ANA HERNÁNDEZ GÓMEZ	DIRECTORA DE NEGOCIO
DON ANTONIO ROMÁN CALLEJA	RESPONSABLE DE AUDITORÍA INTERNA
DON FILOMENO ORTIZ ASPE	DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
DON JOSÉ MARÍA RICHI ALBERTI	DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	952

La diferencia respecto de la remuneración total del ejercicio anterior se ha debido a que, de acuerdo con el nuevo organigrama de la compañía (publicado en la web corporativa), en el ejercicio 2019 son 4 los empleados que tienen la consideración de altos directivos, mientras que en el ejercicio anterior solo tenían esta consideración 3 empleados. Además, de acuerdo con las instrucciones de cumplimiento del presente Informe, en la remuneración total debe incluirse la que ha recibido cualquier alto directivo durante el ejercicio, aunque no tenga tal condición al final del mismo. En 2019 un alto directivo ha causado baja en la compañía; por lo tanto, a pesar de no tener tal consideración a 31 de diciembre de 2019, la totalidad de la retribución recibida por él en dicho ejercicio está incluidas en la cantidad total consignada en este apartado.

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

[] Sí
[✓] No

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Selección de Consejeros:

Corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.

Nombramiento de Consejeros:

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 16º del Reglamento del Consejo (RCA), la propuesta de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros ejecutivos y dominicales, y previa propuesta de esta misma Comisión, en el caso de los consejeros independientes.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que se refieran a ellos.

Reelección de Consejeros:

Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo fijado en los Estatutos Sociales (ES), esto es, por un periodo de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración (artículo 22 ES). No obstante, de conformidad con el artículo 19º RCA, previamente a cualquier reelección de Consejeros que se someta a la Junta, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá emitir un informe en el que se evaluará la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los Consejeros propuestos durante el mandato precedente.

Remoción de Consejeros:

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal y estatutariamente. El Consejo no propondrá el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que hubieran impedido su nombramiento como consejero independiente.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes a resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad de consejeros dominicales e independientes conforme al capital representado en el Consejo.

Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

La autoevaluación no ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna ni sobre los procedimientos aplicables a sus actividades.

En la composición actual del Consejo, una amplia mayoría de sus miembros (cinco de seis) son externos (de los cuales, dos son independientes), y solo uno es ejecutivo. Teniendo en cuenta la estructura accionarial de la compañía, se considera que su actual composición se ajusta a dicha estructura.

Los consejeros independientes cumplen el requisito de poder desempeñar sus funciones sin verse condicionados por relaciones con la Sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos. Los consejeros dominicales cumplen el requisito de representar a los accionistas significativos. Y el consejero ejecutivo cumple el requisito de desempeñar funciones de alta dirección de la Sociedad.

Por tanto, el Consejo de Administración cumple con las exigencias de composición y cualificación establecidas en su propio RCA, considerándose estas adecuadas y óptimas para el eficaz y diligente cumplimiento de sus competencias.

Los Consejeros han cumplido los deberes impuestos por las leyes, los Estatutos y los Reglamentos de la Sociedad, con fidelidad al interés social. En el desempeño de sus funciones todos y cada uno de los miembros del Consejo han obrado con la diligencia de un ordenado empresario y con la lealtad de un fiel representante, actuando siempre de buena fe y en el mejor interés de la sociedad.

Del resultado de la evaluación resulta que durante el ejercicio 2019 el Consejo ha desempeñado sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispensando el mismo trato a todos los accionistas y guiándose por el interés de la compañía, entendido este como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa. Asimismo, ha velado para que, en sus relaciones con los distintos grupos de interés, la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de

los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

De acuerdo con lo anterior, cabe afirmar que el Consejo de Administración se organiza y funciona de una manera adecuada y eficiente, atendiendo en todo momento a los criterios establecidos en los ES y en su propio RCA; asume y desempeña responsablemente las funciones y competencias que dichas normas le atribuyen, atendiendo de forma diligente y eficaz los asuntos de la Sociedad que requieren una atención y seguimiento constante.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

La evaluación del funcionamiento del Consejo de Administración se ha llevado a cabo a través de un proceso formal de valoración de múltiples aspectos que inciden en la eficacia y calidad de las actuaciones y toma de decisiones por parte del Consejo de Administración, así como en la contribución de sus miembros al desempeño de las funciones del mismo. Por otro lado, en dicha evaluación se han tenido en cuenta, como es lógico, el RCA y los ES de la Sociedad.

En la evaluación se han analizado las funciones y competencias del Consejo de Administración, su composición actual, su funcionamiento y las actuaciones llevadas a cabo por dicho órgano.

Las conclusiones de dicha evaluación se recogen en el apartado anterior.

Igualmente, el Consejo de Administración ha evaluado el funcionamiento de la Comisión Ejecutiva, de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y del Comité de Auditoría y Control a partir del informe que cada una de estas le ha elevado. También ha evaluado el desarrollo de sus funciones por parte del Presidente del Consejo de Administración y del Primer Ejecutivo de la compañía, a partir de los Informes emitidos por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Respecto de las tres Comisiones del Consejo, se han analizado las funciones y competencias de cada una de ellas, su composición actual, su funcionamiento y las actuaciones llevadas a cabo por dichos órganos. Respecto del Presidente del Consejo de Administración y del Primer Ejecutivo de la compañía, se han evaluado sus funciones, la ocupación de ambos cargos durante el ejercicio, así como las actuaciones llevadas a cabo por dichos cargos.

De dicha evaluación, se concluye, en resumen, que las referidas Comisiones asumen y desempeñan responsablemente las funciones y competencias que les son delegadas por el Consejo de Administración, atendiendo de forma diligente y eficaz los asuntos de la Sociedad que requieren una atención y seguimiento constante. Respecto del Presidente del Consejo de Administración y del Primer Ejecutivo de la compañía, se concluye, en resumen, que han dado cumplimiento a sus funciones como titulares de dichos cargos, atendiendo a los principios de Buen Gobierno Corporativo contenidos en los ES y en el RCA.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

En ningún ejercicio la evaluación ha estado auxiliada por un consultor externo.

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

El apartado 2 del artículo 20º del RCA prevé que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición de dicho órgano y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) Si se trata de consejeros ejecutivos, cuando se cese en los puestos, cargos o funciones, a los que estuviere asociado su nombramiento como tales consejeros ejecutivos.
- b) Si se trata de consejeros dominicales, cuando el accionista cuyos intereses representen, transmita íntegramente o reduzca, en la debida proporción, la participación que tenía en la Sociedad.
- c) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- d) Cuando el propio Consejo así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios de sus miembros, en los siguientes casos:
 - (i) Si, por haber infringido sus obligaciones como Consejeros, resultaren gravemente amonestados por el Consejo, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; o

(ii) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.

En cualquier caso, según el artículo 29.2º RCA, si un Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 LSC, el Consejo examinará el caso a la mayor brevedad y, a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo. De todo ello dará cuenta el Consejo, razonadamente, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

- Sí
 No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

- Sí
 No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

- Sí
 No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

- Sí
 No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Asistir personalmente a las reuniones de los órganos de los que forman parte, es una de las principales obligaciones de los consejeros. Ello no obstante, en el supuesto de no poder asistir a una reunión por causas inexcusables, podrán delegar su representación en otro consejero, mediante escrito dirigido al Presidente del Consejo de Administración. En cualquier caso, los consejeros no ejecutivos solo podrán delegar su voto en otro consejero no ejecutivo.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	8
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	5
Número de reuniones de COMISIÓN EJECUTIVA	3
Número de reuniones de COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL	9

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	8
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	96,08
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	6
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	96,08

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

[] Sí
[] No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
DON FILOMENO ORTIZ ASPE	DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Nombre	Cargo
DON GERARDO KURI KAUFMANN	CONSEJERO DELEGADO

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

De acuerdo con el artículo 44º.4.a.i del Reglamento del Consejo, el Comité de Auditoría y Control tiene, entre otras funciones, la de supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva relativa a la Sociedad y al Grupo, y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad. Igualmente, según el apartado c. del mismo artículo 44.4, al Comité de Auditoría y Control le corresponde supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidadas, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley, así como informar al Consejo, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí
 No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON JESÚS RODRIGO FERNÁNDEZ	

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

Corresponde al Comité de Auditoría y Control asegurar la independencia del auditor externo. Los mecanismos para ello se recogen en el artículo 44º del RCA, en el que se dispone que, en relación con el auditor externo, y al objeto de asegurar su independencia:

- Establecerá las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer una amenaza para su independencia, para su examen por el Comité, así como sobre cualesquiera otras cuestiones relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa reguladora de la actividad de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en esta.
- Solicitará anualmente de los auditores externos de la Sociedad una declaración de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.
- La sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- En caso de renuncia del auditor externo, el Comité examinará las circunstancias que la hubieran motivado. Asimismo, este Comité deberá emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales de cualquier clase prestados por el auditor, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

Igualmente, al Comité le corresponde:

- Supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley;
- Informar al Consejo, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.
- Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna;
- Informar al Consejo, con carácter previo a la adopción de las correspondientes decisiones, sobre la información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

Para el mejor cumplimiento de sus funciones el Comité podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

- Sí
 No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

- Sí
 No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

- Sí
 No

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	0	8	8
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	0,00	6,96	6,96

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

- Sí
 No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	3	3

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	17,65	17,65

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí
 No

Detalle del procedimiento

El artículo 41º del RCA establece que, en relación con la convocatoria de dicho órgano, se procurará que dichas convocatorias se realicen con una antelación no inferior a diez días. Junto con la convocatoria de cada reunión se incluirá siempre el orden del día de la sesión y la documentación pertinente para que los miembros del Consejo de Administración puedan formular su propia opinión y, en su caso, emitir su voto en relación con los asuntos sometidos a su consideración.

Además, el mismo artículo dispone que cuando a solicitud de los Consejeros se incluyeran puntos en el orden del día, los Consejeros que hubieran requerido dicha inclusión deberán, bien remitir junto con la solicitud la documentación pertinente, bien identificar la misma, con el fin de que sea remitida a los demás miembros del Consejo.

Paralelamente, el artículo 23º de los ES dispone que entre las obligaciones del Presidente está la de velar por que los Consejeros reciban con carácter previo la información suficiente para deliberar sobre los puntos del orden del día; y entre las del Secretario, la de asistir al Presidente para el cumplimiento de dicha función.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí
 No

Explique las reglas

El apartado 2 del artículo 20º del RCA, prevé que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión, en los siguientes casos:

(...)

(ii) cuando su presencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad.

Asimismo, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 29º del RCA, relativo al deber de información de los consejeros, esos están obligados a informar de las causas penales en las que aparezca como imputado, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un consejero resultara procesado o se dictara contra el auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 LSC, el Consejo examinará el caso a la mayor brevedad, y a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo. De todo ello dará cuenta el Consejo, razonablemente, en el IAGC.

C.1.37 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí
 No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No existen.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	0
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
NINGUNO	NINGUNO

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	

	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	√	

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES		
Nombre	Cargo	Categoría
MELILOTO, S.L.	VOCAL	Dominical
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	VOCAL	Dominical
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	VOCAL	Dominical
DON ELÍAS FERERES CASTIEL	VOCAL	Independiente
DOÑA XIMENA CARAZA CAMPOS	PRESIDENTE	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	60,00
% de consejeros independientes	40,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La Sociedad tendrá una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, compuesta por un mínimo de tres y un máximo de seis Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueran como Consejeros. La Comisión estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos, dos de los cuales, al menos, deberán ser consejeros independientes, y serán elegidos teniendo en cuenta sus conocimientos, aptitudes y experiencia.

La Comisión elegirá de entre sus consejeros independientes un Presidente, pudiendo elegir, además, un Vicepresidente. Actuará como Secretario, y en su caso Vicesecretario, la persona que, sin precisar la cualidad de Consejero, designe la Comisión.

Entre sus competencias están las que se indican a continuación. Las mismas se desarrollan en el artículo 45º del Reglamento del Consejo:

1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
2. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
3. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de Accionistas.
4. Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de Accionistas.
5. Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
6. Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
7. Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de la Comisión Ejecutiva o de consejeros delegados, en su caso, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, velando por su observancia.

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada miembro de dicha Comisión, consideren conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz, pero sin voto.

Para el mejor cumplimiento de sus funciones la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos.

La Comisión se reunirá con la periodicidad que se determine y cada vez que la convoque su Presidente o lo soliciten dos de sus miembros. Anualmente, la Comisión elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo.

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá consultar al Presidente ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y a los altos directivos. Cualquier consejero podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

El Presidente de la Comisión dará cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a la reunión de la Comisión, de su actividad y responderá del trabajo realizado. Anualmente, la Comisión elevará un informe al Consejo sobre su funcionamiento.

(Se completa la información relativa a esta Comisión en el documento adjunto del apartado H.1)

COMISIÓN EJECUTIVA		
Nombre	Cargo	Categoría
MELILOTO, S.L.	VOCAL	Dominical
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	VOCAL	Dominical
DON GERARDO KURI KAUFMANN	VOCAL	Ejecutivo
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	PRESIDENTE	Dominical

% de consejeros ejecutivos	25,00
% de consejeros dominicales	75,00
% de consejeros independientes	0,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

El Consejo podrá delegar permanentemente en la Comisión Ejecutiva todas las facultades que competen al Consejo de Administración, salvo aquellas cuya competencia tenga reservadas por ministerio de la Ley, de los ES o del RCA. La Comisión Ejecutiva estará compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de (10) miembros, incluido el Presidente, todos ellos pertenecientes al Consejo de Administración.

Con carácter general, se encarga del seguimiento y supervisión de la gestión y dirección ordinaria de la Sociedad que requieren una atención continuada y, en su caso, una adecuación rápida y diligente, así como de aquellos asuntos que puedan influir en el posicionamiento y proyección de futuro de la Sociedad y de su Grupo en el Mercado.

En particular, de acuerdo con lo establecido en el artículo 43.1 del RCA, le corresponde decidir en materia de inversiones, desinversiones, créditos, préstamos, líneas de avales o fianzamiento o cualquier otra facilidad financiera, cuyo importe unitario no supere la cifra de dieciocho millones de euros.

La Comisión Ejecutiva se reunirá siempre que lo requieran los intereses sociales, cuantas veces sea convocada por su Presidente, o en su caso, Vicepresidente que le sustituya, pudiendo asistir a sus sesiones, para ser oída, cualquier persona, sea o no extraña a la sociedad, que sea convocada al efecto, por acuerdo de la propia Comisión o del Presidente de la misma, a los efectos que se determinen, en razón de la finalidad del asunto de que se trate.

La Comisión Ejecutiva será convocada por el Presidente, por propia iniciativa, y necesariamente en los casos en que lo pidan, al menos, dos de los componentes.

Las convocatorias se harán por carta, e-mail, telegrama, telefax o fax que justifique la recepción por el consejero convocado con un mínimo de 24 horas. Junto con la convocatoria de cada reunión, se remitirá a los miembros de la Comisión Ejecutiva la documentación pertinente para que puedan formar su opinión y emitir su voto.

Serán Presidente y Secretario de la Comisión el Presidente y el Secretario, respectivamente, del Consejo de Administración. En ausencia del Presidente de la Comisión Ejecutiva, sus funciones serán ejercidas por el miembro que resulte elegido a tal fin.

La Comisión Ejecutiva quedará válidamente constituida con la asistencia, presentes o representados, de, al menos, la mayoría de sus miembros; y adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de sus miembros. Los miembros de la Comisión podrán delegar su representación en otro de ellos, pero ninguno podrá asumir más de dos representaciones, además de la propia.

Los acuerdos de la Comisión se llevarán en un libro de actas, que será firmado, para cada una de ellas, por el Presidente y el Secretario o, en su caso, por quienes hayan desempeñado estas funciones, en la sesión de que se trate.

En cuanto a sus actuaciones durante el ejercicio, la Comisión Ejecutiva ha celebrado tres (3) reuniones durante el año 2019, en los meses de febrero, julio y diciembre. Las actuaciones que ha llevado a cabo han sido las siguientes:

1.- Autoevaluación. En la primera sesión del ejercicio 2019, la Comisión evaluó su propio funcionamiento durante el ejercicio 2018, analizando los diversos asuntos tratados, las reuniones celebradas y demás circunstancias relativas a su actividad, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 41.6° del RCA.

2.- Toma de posición respecto de los acuerdos a someter al Consejo. El Presidente de la Comisión, en cada una de las reuniones de la misma, informa a los asistentes sobre la marcha de la sociedad, así como sobre los asuntos a tratar en la siguiente sesión del Consejo, a fin de adoptar una posición respecto de los posibles acuerdos a adoptar.

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL		
Nombre	Cargo	Categoría
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	VOCAL	Dominical
DON ELÍAS FERERES CASTIEL	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA XIMENA CARAZA CAMPOS	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La Sociedad tendrá un Comité de Auditoría y Control, compuesto por un mínimo de tres y un máximo de seis Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueran como Consejeros. El Comité estará compuesto exclusivamente por Consejeros no ejecutivos, la mayoría de los cuales, al menos, deberán ser consejeros independientes y uno (1) de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. En su conjunto, los miembros del Comité de Auditoría y Control tendrán los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad al que pertenece la sociedad.

El Comité elegirá de entre sus Consejeros independientes un Presidente, pudiendo elegir, además, un Vicepresidente. La duración de estos cargos no podrá exceder de cuatro años ni de la de sus mandatos como miembros del Comité, pudiendo ser reelegidos una vez transcurrido al menos un año desde su cese.

Actuará como Secretario, y en su caso Vicesecretario, la persona que, sin precisar la cualidad de Consejero, designe el Comité.

Los miembros del Comité podrán ser asistidos en sus sesiones por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada uno de dichos miembros, consideren éstos conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz pero sin voto.

Constituye la función primordial del Comité servir de apoyo al Consejo en sus cometidos de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico- financiera, de la función de auditoría interna y de la independencia del Auditor externo. Supervisará, asimismo, la auditoría interna, que velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Entre sus competencias están las que se indican a continuación. Las mismas se desarrollan en el artículo 44º del Reglamento del Consejo:

1. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia, y en particular sobre el resultado de la auditoría explicando cómo dicha auditoría ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que el Comité ha desempeñado en ese proceso.
2. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia.
3. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
4. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas, responsabilizándose del proceso de selección, de conformidad con la normativa aplicable, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.

5. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer una amenaza para su independencia, para su examen por el Comité, así como sobre cualesquiera otras cuestiones relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en esta. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.

(Se completa la información relativa a este Comité en el documento adjunto del apartado H.1)

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	08/05/2019

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2019		Ejercicio 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	3	60,00	4	80,00	4	80,00	4	80,00
COMISIÓN EJECUTIVA	2	50,00	2	50,00	2	50,00	2	40,00
COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL	1	33,33	2	66,67	2	66,67	2	66,67

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

COMISIÓN EJECUTIVA:

La Comisión Ejecutiva se encuentra regulada en el art. 43º del RCA y en el art. 25º de los ES. Ambos documentos pueden ser consultados en la web de la sociedad (www.realia.es).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 41.6º del RCA, el 20 de enero de 2020 el Consejo evaluó el funcionamiento de la Comisión Ejecutiva durante el ejercicio 2019, a partir del Informe que dicha Comisión le había elevado.

Conclusiones: La Comisión Ejecutiva asume y desempeña responsablemente las funciones y competencias que le son delegadas por el Consejo, atendiendo de forma diligente y eficaz los asuntos de la Sociedad que requieren una atención y seguimiento constante.

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL:

El Comité de Auditoría y Control se encuentra regulado en el art. 44º del RCA, en el art. 27º de los ES y en el Título VIII del Reglamento Interno de Conducta. Dichos documentos pueden ser consultados en la web de la sociedad (www.realia.es).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 41.6° del RCA, el 20 de enero de 2020 el Consejo evaluó el funcionamiento del Comité de Auditoría y Control durante el ejercicio 2019, a partir del Informe que dicho Comité le había elevado.

Conclusiones: El Comité ha estado en contacto permanente con el responsable de auditoría interna y con los auditores externos, pudiendo, en consecuencia, comprobar la calidad y transparencia de información financiera facilitada a los mercados, así como la eficacia de los sistemas internos de control y gestión de riesgos. En resumen, cabe afirmar que el Comité asume y desempeña responsablemente las funciones y competencias que le son delegadas por el Consejo, atendiendo de forma diligente y eficaz los asuntos de la Sociedad que requieren una atención y seguimiento constante.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se encuentra regulada en el art. 45° del RCA y en el art. 28° de los ES. Dichos documentos pueden ser consultados en la web de la sociedad (www.realia.es).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 41.6° del RCA, el 20 de enero de 2020 el Consejo evaluó el funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones durante el ejercicio 2019, a partir del Informe que dicha Comisión le había elevado.

Conclusiones: La Comisión asume y desempeña responsablemente las funciones y competencias que le son delegadas por el Consejo, atendiendo de forma diligente y eficaz los asuntos de la Sociedad que requieren una atención y seguimiento constante.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

El artículo 25 del RCA establece que las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados deberán ser autorizadas por el Consejo de Administración previo informe del Comité de Auditoría y Control.

Dicho artículo continúa diciendo que los consejeros a los que afecten dichas operaciones, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, deberán ausentarse de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ellas. En todo caso, las transacciones relevantes de cualquier clase, realizadas por cualquier consejero con la sociedad Realia, sus filiales o participadas, deberán constar en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Esta obligación abarca, asimismo, las transacciones relevantes realizadas entre la Sociedad y sus accionistas -directos e indirectos- significativos.

D.2. Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
F C Y C, S.L.U.	REALIA BUSINESS, S.A.	Contractual	Recepción de servicios	1.648
FCC INDUSTRIAL E INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS, S.A.U.	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Contractual	Prestación de servicios	1.329
FCC CONSTRUCCIÓN, S.A.	REALIA BUSINESS, S.A.	Contractual	Prestación de servicios	12.465
SOINMOB INMOBILIARIA ESPAÑOLA, S.A.	REALIA BUSINESS, S.A.	Contractual	Recepción de servicios	252
SERVICIOS ESPECIALES DE LIMPIEZA, S.A.	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Contractual	Prestación de servicios	750
F C Y C, S.L.U.	VALAISE, S.L.U.	Contractual	Ventas de bienes terminados o no	18.921
FCC CONSTRUCCIÓN, S.A.	VALAISE, S.L.U.	Contractual	Prestación de servicios	5.289

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
SERVICIOS ESPECIALES DE LIMPIEZA, S.A.	HERMANOS REVILLA, S.A.	Contractual	Prestación de servicios	158

Las sociedades que se han identificado en el epígrafe "Nombre o denominación social del accionista significativo" son sociedades del Grupo FCC y del Grupo Carso, ambos accionistas significativos de Realia Business, S.A.
Se han considerado operaciones significativas aquellas firmadas con un mismo accionista significativo que en conjunto tienen un importe superior a 250 miles de euros.

D.3. Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

D.4. Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y con otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores:

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.6. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El artículo 25 del RCA, relativo a los conflictos de intereses y operaciones vinculadas, establece lo siguiente:

1. El Consejero deberá abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de interés, directo o indirecto. Se excluirán de la anterior obligación de abstención los acuerdos o decisiones que le afecten en su condición de administrador, tales como su designación o revocación para cargo en el órgano de administración u otros de análogo significado.
2. El Consejero deberá informar al Consejo, con la debida antelación, de cualquier situación susceptible de suponer un conflicto de intereses con el interés del Grupo de sociedades de Realia o de sus sociedades vinculadas.
3. Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas deberán ser autorizadas por el Consejo, previo informe del Comité de Auditoría y Control.
4. El Consejo decidirá sobre las operaciones vinculadas previo informe del Comité de Auditoría y Control. Los consejeros a los que afecten dichas operaciones, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, deberán ausentarse de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ellas.
5. En todo caso, las transacciones relevantes de cualquier clase, realizadas por cualquier consejero con la sociedad Realia, sus filiales o participadas, deberán constar en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Esta obligación abarca, asimismo, las transacciones relevantes realizadas entre la Sociedad y sus accionistas- directos e indirectos- significativos.

Igualmente, el Rgto. Interno de Conducta (RIC) en su apartado 4.7, el cual se refiere a la información relativa a conflictos de intereses, establece que las Personas Sujetas al mismo (entre las que se encuentran los consejeros y altos directivos de la Sociedad), están obligadas a informar al Presidente del Comité de Auditoría y Control sobre los posibles conflictos de intereses a que estén sometidas por causa de sus relaciones familiares, su patrimonio personal, o por cualquier otro motivo con alguna compañía integrada en el Grupo Realia, mediante escrito dirigido a dicho Presidente en el que se expongan con el suficiente detalle tales conflictos de intereses. Cualquier duda sobre esta materia deberá ser consultada por escrito dirigido al Presidente del Comité de Auditoría y Control antes de adoptar cualquier decisión que pudiera resultar afectada por dicho conflicto de intereses.

No se considerará que se produce un conflicto de intereses por relaciones familiares cuando, no afectando a Personas Vinculadas, el parentesco exceda del cuarto grado por consanguinidad o afinidad.

En todo caso, se considerará que existe un posible conflicto de intereses derivado del patrimonio personal, cuando el mismo surja en relación con una sociedad en cuyo capital participe la Persona Sujeta, por sí sola o en unión de personas con las que le una la relación de parentesco definida en el párrafo anterior, en más de un 15% de los derechos políticos o económicos, o, cuando, sin alcanzar tal porcentaje, pueda designar a un miembro, al menos, de su órgano de administración.

La mencionada información deberá mantenerse actualizada, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como del surgimiento de nuevos posibles conflictos de intereses.

D.7. ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

- Sí
 No

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal:

El Grupo Realia ha desarrollado un sistema de gestión del riesgo que tiene en cuenta tanto las características propias del Grupo, como aquéllas propias de los entornos en los que desarrolla sus actividades tanto a nivel económico, como geográfico y regulatorio. Dicho sistema se basa en tres puntos:

- 1) una estructura organizativa ejecutada por el Consejero Delegado del Grupo, en su calidad de primer ejecutivo, bajo delegación del Consejo de Administración, en la que están claramente especificados los roles y responsabilidades funcionales;
- 2) un marco de identificación, cuantificación y evaluación de los riesgos que pueden afectar al Grupo; y
- 3) una respuesta ante los riesgos identificados, supervisada por el Comité de Auditoría y Control.

Actualmente, el sistema de gestión de riesgos del Grupo se encuentra implantado a nivel corporativo y se está trabajando para que funcione de una forma integral y continua.

En el ejercicio 2019, la compañía ha seguido desarrollando un Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal. En este contexto se ha llevado a cabo un proceso de "Identificación, Análisis y Evaluación de los Riesgos Penales", con el objetivo de gestionar este tipo de riesgos, del que ha resultado la elaboración de "Mapas de Riesgos Penales". Asimismo, se ha elaborado la "Matriz Inventario de Controles" y la "Matriz de Riesgos y Controles Penal", base para el funcionamiento del sistema de gestión de riesgos penales. El propósito es que este modelo cumpla con los requisitos exigidos en el artículo 31.5 del Código Penal, y pueda llegar a exonerar a la Organización en el caso de comisión de delito penal cometido en el seno de la empresa que pudiera derivar responsabilidad penal para ésta.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos, incluido el fiscal:

Según el artículo 10º de los ES de la Sociedad, corresponde al Consejo de Administración la gestión, administración y representación de la Sociedad. En el apartado 2 del artículo 7º del RCA, se atribuye al propio Consejo de Administración la definición de la estrategia en materia de política de control y gestión de riesgos -incluyendo los fiscales-, especialmente aquellos que pudieran afectar a la información financiera que la Sociedad debe hacer pública por su condición de cotizada. La Dirección de cada una de las áreas funcionales, por delegación del Consejo de Administración, será responsable de su desarrollo e implementación, siendo el Sistema de Control y Gestión de Riesgos supervisado por parte del Comité de Auditoría y Control, según determina el artículo 44º del RCA.

E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio:

En el ejercicio de la actividad, tanto inmobiliaria como patrimonial, nos podemos encontrar con diferentes tipos de riesgo.

1. Riesgos financieros.-

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

a) Riesgo de crédito.

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios a través de sus filiales y participadas. 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, de los que la compañía ha deteriorado la totalidad, y se mantiene en niveles semejantes al ejercicio precedente. Por último, respecto del arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

b) Riesgo de tipo de interés.-

Realia Business no tiene, a 31 de diciembre de 2019, endeudamiento financiero bancario, por lo que este riesgo no existe en la compañía, aunque sí en las sociedades donde participa. El Grupo de sociedades tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2019 ascendía a 383,5 millones de euros y el vencimiento es el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. Al cierre del ejercicio 2019, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 0,43 millones de euros y negativo en el patrimonio neto de 2,9 millones de euros.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero y las

tendencias de curvas de tipos hace que la compañía opte o no, por cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

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

c) Riesgo de liquidez.-

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

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

Asimismo, al cierre de 2019 Realía Business presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 359 millones de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses de Realía Business, elaborado sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 41 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 19 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 22 millones de euros que, junto con la actual posición de tesorería de la Sociedad, por importe de 43 millones de euros, irá destinada a nuevas inversiones por 60 Millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones.

El incremento de las previsiones de pago, obedece a las inversiones que se van realizando en las nuevas promociones que generaran cash flow positivo en los siguientes ejercicios.

d) Riesgo de tipo de cambio.-

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

e) Riesgo de solvencia.-

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene endeudamiento financiero bancario disponiendo de tesorería y equivalentes por un importe de 43.203 miles de euros.

[El contenido del resto de Riesgos se recoge en el documento anexo al presente Informe.]

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal:

El Grupo Realía está trabajando actualmente en la actualización formal de los niveles de tolerancia a los distintos riesgos que afectan al desarrollo de sus actividades (riesgos financieros, operativos, tecnológicos y de cumplimiento entre otros) como parte de su estrategia de creación de valor. Dichos niveles de tolerancia y de apetito por el riesgo, que se basan en criterios cuantitativos y cualitativos, son revisados teniendo en cuenta que los factores que contribuyeron en su definición han podido variar a lo largo del tiempo.

Respecto a los riesgos fiscales, el Consejo de Administración aprobó en 2016 la "Política Fiscal Corporativa", documento que forma parte de las políticas de Gobierno Corporativo y cumplimiento normativo de la Sociedad, y recoge el compromiso de la aplicación de buenas prácticas tributarias. La estrategia fiscal de la Sociedad tiene como objetivos asegurar el cumplimiento de la normativa tributaria aplicable y procurar una adecuada coordinación de la política fiscal, objetivos que deben conjugarse adecuadamente con la consecución del interés social y la generación de valor para el accionista. En este documento se recogen una serie de "principios" y "buenas prácticas tributarias", entre los que se encuentran, entre otras, "la prevención y reducción de los riesgos fiscales significativos", "no utilizar estructuras de carácter artificioso, ni estructuras opacas", "no constituir ni adquirir sociedades residentes en paraísos fiscales" o "realizar las transacciones con entidades vinculadas siempre a valor de mercado". El documento está disponible en la web de la compañía.

Respecto a los riesgos de carácter normativo -especialmente la comisión de delito penal-, la posición de la Organización es clara: "tolerancia cero" ante prácticas de corrupción, soborno, blanqueo de capitales y cualquier otro delito tipificado en el Código Penal que pudiera conllevar responsabilidad para Realía. Estos principios quedan claramente expresados además de en el Código Ético, en la "Política Anticorrupción", documento que fue aprobado por el Consejo de Administración en mayo de 2019 y distribuido a todos los empleados con acuse de recibo y compromiso de cumplimiento. Además, existe la obligación de comunicar -por el Canal Ético- cualquier indicio o sospecha de operaciones que implique la comisión de un delito.

E.5. Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio:

Riesgos de mercado.

A pesar del repunte de la demanda en los últimos años, el stock de producto inmobiliario es todavía elevado en la mayoría de ubicaciones del territorio nacional. Por ello, la recuperación de precios con respecto al inicio de la crisis es selectiva y se concentra en las zonas con demanda, y el acceso a la financiación, tanto de promotores como de compradores, es todavía limitada.

Ello no obstante, en algunas zonas de ciudades como Madrid y Barcelona, en las que la oferta de producto es muy escasa, y en otras ciudades en las que existe una interesante demanda de producto residencial, Realia ha reactivado el lanzamiento de nuevas promociones.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan:

La gestión y control de riesgos del Grupo Realia se configura en función de una serie de políticas y procedimientos ajustados a los diferentes riesgos que le afectan o pueden afectarle.

El Consejo de Administración de la compañía está comprometido con los procesos de gestión y control del riesgo, aprobando políticas, procedimientos, límites y estructura.

Desde la Dirección de Administración y Finanzas y la Dirección de Negocio, se analiza la situación y evolución de los principales riesgos que afectan al Grupo, tomando medidas correctoras si se estima necesario y comentando estos asuntos en las reuniones periódicas con el Consejero Delegado.

El Área de Auditoría Interna, bajo supervisión del Comité de Auditoría y Control, proporciona una evaluación independiente de la adecuación, suficiencia y eficacia del sistema de control interno y del sistema de gestión de riesgos, proponiendo medidas correctoras o mitigantes si fuese necesario. Estas se comentan en el Comité de Auditoría y Control, elevando la decisión de implementarlas al Consejo de Administración.

Cualquier riesgo que se considere crítico es tratado en las reuniones periódicas de las direcciones de Administración y Finanzas y de Negocio con el Consejero Delegado, proponiendo tanto al Comité de Auditoría y Control, como al Consejo de Administración, los planes específicos de respuesta ante cualquier riesgo crítico. El Consejo de Administración, en última instancia, toma en consideración la propuesta, aceptándola o modificándola en su caso.

F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

Según el artículo 10º de los ES de la Sociedad, corresponde al Consejo de Administración la gestión, administración y representación de la Sociedad. En el apartado 2 del artículo 7º del RCA, se atribuye al propio Consejo de Administración la definición de la estrategia en materia de política de control y gestión de riesgos, incluyendo aquellos que específicamente pudieran afectar a la información financiera que la Sociedad debe hacer pública por su condición de cotizada. La Alta Dirección, por delegación del Consejo de Administración, será responsable de su desarrollo e implementación en cada una de las áreas funcionales, siendo el Sistema de Control y Gestión de Riesgos supervisado por parte del Comité de Auditoría y Control, según reza el artículo 44º del RCA.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:

El máximo responsable del diseño y revisión de la estructura organizativa del Grupo es el Consejero Delegado, bajo delegación del Consejo de Administración. La organización del Grupo fue actualizada en diciembre de 2011 a través de la emisión de una Circular por parte de la anterior Presidencia en la que se definían, específicamente, las responsabilidades de los Directores de Departamentos y/o Áreas de Negocio en lo referente a la gestión de los SCIIF.

En enero de 2018 se aprueba un nuevo organigrama, figurando dos grandes Direcciones en dependencia directa del Consejero Delegado (C.E.O.): la "Dirección Corporativa" y la "Dirección de Negocio". La primera aglutina las direcciones de "Administración, Finanzas y Recursos Humanos", "Asesoría Jurídica" y "Planificación, Estrategia, Relaciones con inversores; Comunicación e Informática". En la Dirección de Negocio convergen la "Dirección de Patrimonio" y la "Dirección de Promociones".

En noviembre de 2019 se modifica y aprueba el nuevo Organigrama, con dos únicas direcciones generales dependiendo del C.E.O.: la "Dirección de Negocio" (de la que dependen las direcciones de "Patrimonio" y de "Promociones"), y la "Dirección de Administración y Finanzas" (de la que dependen las direcciones de "RRHH", "I.T." y "Relaciones con Inversores"). Desaparece la "Dirección Corporativa", y la "Dirección de Asesoría Jurídica" pasa a depender directamente del C.E.O.

Adicionalmente existe una política de apoderamientos definida dentro del Grupo.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:

El comportamiento ético y el respeto y cumplimiento de la normativa, tanto interna como externa, son el patrón de actuación del Grupo Reiala, que se materializa en su Código Ético. El compromiso de la Alta Dirección con el respeto a los valores éticos y con el cumplimiento normativo se plasma a través del Código Ético, que es uno de los pilares fundamentales y eje sobre el que se apoya el modelo de cumplimiento y prevención penal y el sistema de gestión de riesgos de cumplimiento (en especial de riesgos penales), que el Grupo está diseñando y planificando su implementación.

Desde la elaboración de la primera edición (en noviembre de 2010), han acontecido cambios importantes tanto en la normativa (especialmente relevante es la reforma del Código Penal de 2015, con la introducción de la "responsabilidad penal de las personas jurídicas"), como en el contexto socio-económico y tecnológico. Por ello, el Consejo de Administración del Grupo Realía impulsó, a través del Comité de Auditoría y Control, la revisión y actualización del Código Ético para que se adaptara a la nueva realidad empresarial, normativa, y societaria, y para que sirviera como pilar del sistema de prevención de riesgos y de cumplimiento.

El actual Código Ético de Realía se aprobó por el Consejo de Administración el 4 de abril de 2018. Va dirigido a todos los administradores, directivos y empleados del Grupo Realía, con independencia de la modalidad contractual que determine su relación laboral, posición que ocupen, o del ámbito geográfico en el que desempeñen su trabajo. Lo complementan la Responsabilidad Social Corporativa, el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores y el Reglamento del Consejo de Administración. Estos, junto con las normas legales, perfilan el marco que debe regir la actuación de sus directivos y empleados.

Por este motivo, el Código Ético es de obligado cumplimiento, por lo que cada empleado de Realía debe suscribirse formalmente a dicho Código y dispone de una copia de este, siendo accesible también a través de la intranet de Realía y de la página web externa. Está redactado en un lenguaje claro y conciso que lo hace comprensible a todos los destinatarios (alta dirección, trabajadores, socios de negocio...).

Los objetivos primordiales del Código Ético son:

- Establecer los principios, valores y normas de conducta que deben presidir la actuación de las empresas que conforman el Grupo Realía y la de todos sus empleados, con el fin de procurar un comportamiento ético y responsable en el desempeño profesional de su actividad; a la vez que recoger el compromiso de la empresa con los principios de ética empresarial y de transparencia, consolidando una cultura y pautas de actuación compartidas, aceptadas y respetadas por todos sus empleados.
- Delimitar los criterios de actuación de los directivos y empleados; marcando las líneas que jamás deberán cruzarse aun cuando pudieran generar beneficios para la empresa; para prevenir y evitar conductas que lleven aparejadas el fraude, la estafa y la corrupción en los negocios.
- Es el eje y pilar del sistema de cumplimiento normativo; norma fundamental que guía el comportamiento de todos los empleados del Grupo en el ejercicio de su actividad y en su relación con terceros.

El Código Ético se inspira en los valores que definen al Grupo Realía: Servicio al Cliente, Transparencia, Vocación de Liderazgo, Innovación y Diálogo.

Los "principios básicos de conducta y actuación" recogidos en el Código Ético se clasifican en las siguientes categorías:

- Cumplimiento normativo y respeto a los valores éticos. Integridad y honestidad.
- Respeto y compromiso con las personas. Igualdad de oportunidades, desarrollo profesional y no discriminación. Compromiso con la seguridad y salud de las personas.
- Prevención y lucha contra el fraude y la corrupción. Tolerancia cero ante el fraude, corrupción y soborno. Política de aceptación de regalos e invitaciones. Prevención del blanqueo de capitales. Fiabilidad en la información (incluyendo menciones específicas al registro de operaciones y a la elaboración de la información financiera). Protección de los activos y medios de la Organización.
- Protección y confidencialidad de datos personales.
- Compromiso con los clientes.
- Compromiso con el mercado, la compañía y la comunidad.
- Compromiso con la sociedad y el medio ambiente.

El Código Ético sí hace mención específica al registro de operaciones y elaboración de información financiera, concretamente en el bloque dedicado a la "Prevención y lucha contra el fraude y la corrupción", en su apartado dedicado a la "Fiabilidad de la información (pautas de conducta anti manipulación de información)". En dicho apartado se dice que los destinatarios del código de conducta han de tener en cuenta: "El proceso de contabilización, registro y documentación adecuada e íntegra de todas las operaciones, ingresos y gastos, en el momento en el que se producen, sin omitir, ocultar o alterar ningún dato o información, de manera que los registros contables y operativos reflejen fielmente la realidad y puedan ser verificados por las áreas de control y por los auditores, internos y externos. No seguir estas premisas podría ser considerado fraude. La elusión de los controles internos de la organización será motivo de sanción".

En este contexto los directivos son el modelo de referencia en su comportamiento y nivel de cumplimiento del Código Ético ("Tone from the Top"). El Consejo de Administración a través del Comité de Auditoría y Control se encarga de verificar su cumplimiento, así como analizar los incumplimientos que se produjesen, proponiendo las acciones correctoras y las sanciones pertinentes en base al grado y gravedad del incumplimiento. En esta tarea el Comité de Auditoría cuenta con la ayuda del Responsable de Cumplimiento.

Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial:

El Grupo Realía dispone del Canal Ético o Canal Interno de Comunicación de Incidencias, un canal de notificación abierto a todos los empleados del Grupo Realía que les permite:

- Poner en conocimiento del Comité de Auditoría y Control actuaciones que constituyan conductas o actuaciones inapropiadas a la luz de las prescripciones contenidas en el Código Ético (incumplimientos del Código Ético).

- La comunicación de irregularidades de potencial trascendencia, especialmente de naturaleza financiera y contable; así como aquellas relacionadas con (o que presenten indicios de) los delitos de fraude, corrupción, soborno, cohecho, tráfico de influencias, delitos contra el urbanismo y medio ambiente, así como cualquier ilícito que pueda acarrear consecuencias penales para la Organización.
- Comunicar, incluso anónimamente, información relevante sobre posibles incumplimientos de la normativa aplicable en materia de Blanqueo de Capitales y financiación del terrorismo, y relativas a protección de datos personales.
- Prevenir y/o denunciar situaciones de acoso laboral y sexual, así como aquellas actuaciones discriminatorias por razón de sexo, ideología o raza.
- Formular propuestas de mejora en los procedimientos y sistemas de control interno en vigor en el Grupo Realia en relación con las materias anteriores.
- Plantear dudas en la aplicación de las pautas de conducta recogidas en el Código.

Los principios que rigen este procedimiento son: la confidencialidad, no represalia y el derecho al honor de las personas.

En el ejercicio 2019 se ha revisado y redactado el nuevo "Reglamento del Procedimiento del Canal Interno de Comunicación de Incidencias (Canal Ético)", para adaptarlo al nuevo Código Ético, al contexto normativo actual, y al Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal, cuya implantación se está llevando a cabo. Se aprobó por el Consejo de Administración en marzo de 2019.

Este documento fue distribuido a todos los empleados de Realia junto con una nota informativa y explicativa del procedimiento para realizar una comunicación. Está a disposición de todos los empleados a través de la INTRANET de Realia.

El Comité de Auditoría y Control recibe periódicamente información sobre el funcionamiento del Canal, que incluye el número de denuncias recibidas detalladas por origen y tipología. Si se diera el caso, el Comité recibiría información sobre el resultado de las investigaciones y las propuestas de actuación, para que en caso de que lo estime necesario, proponga las acciones oportunas encaminadas a mejorar su funcionamiento y reducir el número de irregularidades que se cometan en el futuro. El Comité ha delegado la gestión del Canal en el Responsable de Cumplimiento.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:**

Dentro del Grupo Realia se han realizado durante el ejercicio varias acciones formativas relacionadas con normas contables, fiscales, laborales y mercantiles, gestión de riesgos, sumando un total de aproximadamente 80 horas de formación.

Desde el Departamento de Auditoría Interna, en concreto, se ha asistido a jornadas y monográficos relacionados, tanto con la profesión de la auditoría interna, y el papel a desempeñar por el auditor interno en el nuevo entorno empresarial y tecnológico; como con materias en cuestión de cumplimiento normativo ("Compliance"), sistemas de gestión de riesgos penales, norma UNE-19601, canales de denuncias, prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo. Asimismo, se ha asistido a seminarios sobre los nuevos requisitos a cumplir por los emisores cotizados para la presentación de la información financiera (ESEF). En el Plan Anual de Auditoría se contempla la formación a recibir por el responsable del departamento.

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado:

El proceso de identificación de riesgos del Grupo Realia comienza con una identificación preliminar de los riesgos potenciales, por parte de los responsables de las Áreas Funcionales, pasando a evaluarse los mismos en función de su probabilidad de ocurrencia y su impacto económico en el caso de que se materializaran, generándose mapas de riesgo. Este procedimiento se realiza para cada proceso de negocio y empresarial clave identificado. Con dicha valoración se priorizan riesgos, analizando la necesidad de establecer potenciales mejoras y procediendo a su implementación por parte de las áreas funcionales, quedando todo este proceso documentado por escrito. Se realiza un especial seguimiento de la evolución de los riesgos que requieran mayor atención en función de su valoración ("riesgos críticos"), complementándose con análisis de sensibilidad. Este procedimiento se realiza con periodicidad anual, y cuando el entorno de riesgo haya cambiado.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:

El proceso de identificación de riesgos del Grupo Realia cubre todos los objetivos de la información financiera y se actualiza, como mínimo anualmente, y cuando las circunstancias de mercado y de negocio lo precisen.

Las pautas de actuación para cumplir este objetivo quedan definidas en el Código Ético, concretamente en el bloque dedicado a la "Prevención y lucha contra el fraude y la corrupción", en su apartado dedicado a la "Fiabilidad de la información (pautas de conducta anti manipulación de información)". En dicho apartado se dice que: la falsificación, manipulación o utilización deliberada de información falsa constituye un fraude. Para prevenirlo y mitigarlo, la organización cuenta con los procedimientos y actividades de control integradas cuyo objetivo es que la información elaborada sea fiable, asegurando que:

- Las transacciones registradas efectivamente existen, y se han registrado en el momento adecuado ("existencia y ocurrencia").
- La información refleja la totalidad de las transacciones ("integridad").
- Las transacciones, hechos y eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable ("valoración").
- Las transacciones se presentan, clasifican y revelan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable ("presentación, desglose y comparabilidad").
- La información financiera refleja los derechos y obligaciones (activos y pasivos) de acuerdo con la normativa vigente y en el período adecuado ("derechos y obligaciones").

En este contexto cabe señalar que uno de los principios contenidos en la "Política Anticorrupción" –documento aprobado en Consejo de Administración de mayo 2019- es el "rigor en el control, la fiabilidad y la transparencia", por el que el personal implicado en la elaboración de la información financiera se compromete a reflejar fielmente y de forma adecuada todas las actuaciones, operaciones y transacciones de la Compañía en los libros y registros de la misma, de acuerdo al principio de control, fiabilidad y transparencia de la información del Grupo.

- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:**

La adecuación del perímetro de consolidación es evaluada de forma periódica, (dicha adecuación se encuentra formalizada dentro del proceso de "Cierre Contable"), atendiendo, tanto a la participación efectiva como al grado de influencia en cada sociedad participada. En la actualidad no hay estructuras complejas en el Grupo Realia.

- **Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:**

La Política de Control y Gestión de Riesgos tiene en cuenta no sólo riesgos de carácter financiero, sino también otras tipologías de riesgos como son los operacionales, fiscales, de reporte, tecnológicos, de reputación, de fraude, de gestión de recursos humanos, regulatorios y de cumplimiento, etc.

Cobra especial importancia en la actualidad la gestión de riesgos de carácter normativo, en concreto la gestión de los riesgos penales, debido a la última reforma del Código Penal que contempla la responsabilidad penal de las personas jurídicas. En este sentido, el Comité de Auditoría y Control de Realia acordó la implantación de una función de Cumplimiento Normativo en el Grupo que incluya el cumplimiento en materia penal. Actualmente se está desarrollando el Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal, cuyo primer paso fue la aprobación del nuevo Código Ético.

En el ejercicio 2019 se han aprobado por el Consejo de Administración la "Política Anti-corrupción" y la "Política de Relación con Socios", que establecen una serie de principios cuyo objetivo es prevenir, detectar y gestionar el riesgo de comisión de delito penal. Paralelamente, se ha estado trabajando en el sistema de gestión de riesgos penales, que incluye la identificación, análisis y evaluación de este tipo de riesgos. Este trabajo ha dado como resultado: la elaboración de un "inventario de riesgos penales", una matriz con la afectación de estos a los distintos procesos identificados en el SCIIF, que ha servido de base en la valoración de los riesgos y en la elaboración de los "Mapas de Riesgos Penales" para la Organización. En dicha valoración se tiene en cuenta no sólo el impacto económico directo en los Estados Financieros, sino también el impacto en la reputación del Grupo, que derivará en consecuencias económicas futuras reflejadas en los Estados Financieros.

Este proceso se revisará actualizándose al menos una vez al año, y en caso de cambios significativos en la estructura, actividades (productos y servicios y/o localizaciones geográficas) o cambios legislativos relevantes.

- **Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:**

Una de las funciones del área de Auditoría Interna, bajo la supervisión del Comité de Auditoría y Control, es responsabilizarse de coordinar, elaborar y supervisar la actualización periódica de los mapas de riesgos junto con los responsables de cada una de las Áreas Funcionales, que son en último término quienes identifican los riesgos a los que está sujeto el Grupo, y los evalúan: en términos de probabilidad de ocurrencia e impacto económico en caso de que se materializasen.

Respecto a la gestión de los riesgos de cumplimiento normativo (en especial los riesgos penales), el Responsable de Cumplimiento es el encargado de reportar de manera periódica al Comité de Auditoría y Control sobre aquellos aspectos relacionados con el cumplimiento normativo, y sistemas de gestión de riesgos penales, dando cuenta a este Comité de los avances y los resultados obtenidos, y de las políticas establecidas en esta materia.

F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes

El Grupo Realía dispone de un procedimiento interno de revisión de la información financiera (incluyendo cuentas anuales, cuentas de periodos intermedios, informes de gestión, y el Informe Anual de Gobierno Corporativo) que tutela el proceso desde que dicha información es generada en la Dirección de Administración y Finanzas, hasta que es revisada por el Comité de Auditoría y Control y, finalmente aprobada por el Consejo de Administración antes de su publicación.

Por otro lado, la Política de Control y Gestión de Riesgos del Grupo Realía, cuya definición estratégica corresponde al Consejo de Administración, siendo implementada por la Dirección de cada una de las áreas funcionales y supervisada por parte del Comité de Auditoría y Control, incorpora la necesidad de establecer un Sistema de Control de la Información Financiera que aglutine criterios, políticas, procedimientos, controles y documentación al respecto. La implementación de dicho Sistema se ha llevado a cabo a partir de la identificación de una serie de "Procesos clave" que distinguen la dualidad de negocios aglutinados en el Grupo Realía; por un lado la promoción inmobiliaria, y por otro el negocio de patrimonio inmobiliario -rentas alquiler-, así como aquellos procesos comunes:

Negocio patrimonial:

- 1) Gestión activos (oficinas).
- 2) Contratación clientes y gestión de cobros (oficinas).
- 3) Contratación proveedores y gestión de pagos (oficinas).
- 4) Gestión activos (C. Comerciales).
- 5) Contratación clientes y gestión de cobros (C. Comerciales).
- 6) Contratación proveedores y gestión de pagos (C. Comerciales).
- 7) Asesoría jurídica e impuestos (Patrimonio).

Negocio de promoción inmobiliaria:

- 1) Compra de suelo y gestión urbanística.
- 2) Desarrollo de proyectos y gestión post-venta.
- 3) Venta de suelo.
- 4) Contratación clientes y gestión de cobros.
- 5) Contratación de proveedores y gestión de pagos.
- 6) Asesoría jurídica e impuestos (promoción).

Comunes:

- 1) Gestión RRHH.
- 2) Sistemas información.
- 3) Cierre contable.

Para cada uno de los procesos identificados se han desarrollado narrativas y flujogramas que contienen una descripción de los flujos de actividades y controles que afectan de modo material a los estados financieros, así como matrices de riesgos y controles que resumen los riesgos identificados en las narrativas y los controles implementados para mitigarlos. Dichas matrices incorporan información sobre la naturaleza de cada control (manual/automático, preventivo/detectivo...), adjuntando una mención específica al riesgo de fraude cuando así corresponda.

Los procesos de "gestión de activos" en el negocio de Patrimonio, desarrollan los procedimientos establecidos en las operaciones de venta de activos, compra directa, y promoción propia de activos (adquisición suelo y construcción), aplicándose tanto a oficinas como a centros comerciales u otro tipo de activo cuyo destino sea el arrendamiento operativo a terceros. Los procesos claves "comunes" incluidos son: el proceso denominado "cierre contable", que aglutina no sólo el flujo correspondiente a la captura, homogeneización y presentación de la información financiera, sino también otras partidas como pueden ser financiación, o los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes que afecten a la información financiera. Asimismo, se incorpora el proceso de "gestión de los sistemas de Información" en relación con la información financiera y de gestión, que tiene entre sus atribuciones principalmente asuntos relacionados con el mantenimiento, junto con proveedores externos, de las aplicaciones, software, hardware, seguridad física y lógica de la información, y gestión de accesos a los sistemas de información por parte del personal del Grupo. El proceso de "gestión de recursos humanos", si bien se desarrolla en su mayor parte en el negocio de promoción, se considera como proceso común.

Todas las narrativas, flujogramas y matrices de riesgos y controles han sido validadas con los propietarios de los procesos. Las áreas y/o departamentos son, en las distintas narrativas, los responsables del cumplimiento de las mismas y de comunicar cualquier cambio en los procesos que pueda afectar a su diseño.

F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Las políticas y procedimientos de control interno asociados a los sistemas de información dependen en última instancia de la Dirección de Administración y Finanzas.

Las políticas y procedimientos asociados a los sistemas de información se encuentran formalizadas, disponiéndose como en el resto de los procesos clave de narrativas, flujogramas y matrices de riesgos y controles. Los principales riesgos contemplados por el Grupo Realia, y a los que se da respuesta, afectan a la seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores...), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, protección frente a virus y demás malware...), segregación de funciones suficiente, registro y trazabilidad de la información, privacidad (LOPD), desarrollo de sistemas y mantenimiento de sistemas. El Grupo dispone de un Plan de Continuidad de Negocio que aglutina las prácticas actuales que permiten dar respuesta a un eventual siniestro o contingencia grave que afectara a los sistemas de información. Este Plan está siendo revisado y actualizado, con el fin de adaptarse al nuevo entorno en los que los sistemas de información del Grupo se encuentran ubicados.

Por otro lado, y de manera complementaria a la auditoría de las Cuentas Anuales, se realiza una auditoría de los sistemas de información y tecnología relacionados con la elaboración de la información financiera. Esta auditoría la realiza un equipo especializado del auditor externo del Grupo.

F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

La actividad subcontratada a terceros que tiene un mayor impacto sobre los estados financieros, corresponde a la valoración de activos por parte de un experto independiente en la materia. El procedimiento al respecto implantado en el Grupo Realia recoge fundamentalmente las recomendaciones de la CNMV a las sociedades de valoración e inmobiliarias cotizadas en relación con la valoración de inmuebles. Los activos inmobiliarios de Realia (inversiones inmobiliarias -edificios de oficinas y centros comerciales- y la cartera de suelo, producto en curso y terminado) son valorados por expertos independientes, entidades con dilatada experiencia y reconocido prestigio. Estas aplican los métodos de valoración reconocidos nacional e internacionalmente. Adicionalmente, como materia de especial relevancia en la auditoría de Cuentas Anuales, las valoraciones son contrastadas por los especialistas en valoración de activos inmobiliarios del auditor externo del Grupo.

Las actividades de control en esta materia se incluyen dentro del proceso de "Cierre Contable" que dispone de una narrativa, flujograma y matriz de riesgos y controles que contienen una descripción de los flujos de actividades y controles que afectan de un modo material a los estados financieros. El procedimiento de selección y contratación de la empresa subcontratada se incluye dentro de los procesos relacionados con la "Contratación de Proveedores y gestión de pagos".

F.4. Información y comunicación.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

Dentro del Grupo Realia las funciones de definir, actualizar políticas contables y responder dudas y consultas al respecto son llevadas a cabo por parte del Departamento de Administración y Finanzas. La Sociedad dispone de un Manual de Políticas Contables en el que, entre otros temas, se definen los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros. Dicho manual es actualizado periódicamente, bajo supervisión de la

Dirección de Administración y Finanzas, en función tanto de la aparición de nueva normativa y/o legislación relevante, como de las necesidades propias del Grupo.

F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Para la elaboración de cuentas consolidadas, el Grupo Realia dispone varios sistemas informáticos y sistemas de planificación de recursos empresariales ("erp's"), que capturan la información y la homogenizan en un formato homogéneo a través del paquete SAP BPC, a partir del cual se realizan los sucesivos ajustes y eliminaciones propios del proceso de consolidación de los estados financieros.

El Grupo tiene implementados una serie de controles para asegurar la fiabilidad y el correcto tratamiento de la información recibida de cada una de las unidades de negocio. Estos controles están asociados a los procedimientos de "Cierre contable" y "Sistemas de información".

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

Tal y como se indica en el artículo 44º apartado 4, del RCA, al Comité de Auditoría y Control le corresponde, entre otras funciones:

- Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

La Sociedad dispone de una función de Auditoría Interna que reporta, tanto al Comité de Auditoría y Control, como al Consejero Delegado del Grupo, el Plan Anual de Auditoría, los trabajos realizados, así como las debilidades de control detectadas. A finales de año emite una "Memoria" comprensiva de los trabajos realizados y los informes emitidos, el ajuste de las actividades realizadas con la "Planificación" inicial y actualizaciones de ésta, y un resumen inventario de las incidencias y debilidades de control detectadas, recomendaciones y planes de acción propuestos.

Con respecto al alcance de la evaluación del SCIIF, a lo largo del ejercicio 2019, se ha seguido profundizando en la evaluación de la eficacia operativa de los controles implementados, mediante la utilización de muestras selectivas y análisis específicos, así como en la actualización de los diferentes ciclos de actividades. Los trabajos de actualización anteriormente mencionados han sido realizados con la colaboración de las diferentes áreas de negocio, bajo la supervisión del Comité de Auditoría y Control a través de la función de Auditoría Interna.

De esta manera, desde el departamento de Auditoría Interna se evalúa de manera periódica la eficacia operativa de los controles y procedimientos, y se procede a revisar, y actualizar si proceden, las narrativas, flujos, y matrices de riesgos y controles. Las deficiencias de control que pudieran detectarse, con impacto significativo en la información financiera, son comunicadas a los responsables de los procedimientos para que establezcan el plan de acción oportuno que incluya las medidas necesarias para solventarlas. Asimismo, como consecuencia de esta revisión se pueden poner de manifiesto mejoras en los procesos y controles que son trasladadas a los responsables de los procedimientos, para que evalúen su implantación.

Las tareas de revisión del SCIIF se incluyen dentro del Plan de trabajo del departamento de Auditoría Interna. Los resultados del trabajo de revisión del SCIIF son reportados al Comité de Auditoría y Control.

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El Comité de Auditoría y Control, que se reúne con una periodicidad mínima trimestral y todas las veces que considere oportuno (durante el ejercicio 2019 se ha reunido en nueve ocasiones) para cumplir con su función principal, esto es, servir de apoyo al Consejo de Administración en su cometido de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económica-financiera, de la función de Auditoría Interna y de la independencia del Auditor Externo, realiza, junto con otras posibles actuaciones las siguientes:

1) Interacción continua con Auditoría Interna para:

- Obtener información sobre la planificación, alcance y conclusiones de los trabajos realizados, comprobando que se centra en los riesgos y actividades de mayor relevancia. Recabar el informe anual de actividades (Memoria).
- Obtener información acerca del estado de los procesos de mejora de las debilidades identificadas y de los planes de acción al respecto.
- Obtener un punto de vista independiente de la función financiera sobre cuestiones puntuales.
- Obtener la información necesaria para, en cumplimiento de las funciones del Comité de Auditoría y Control, comprobar la independencia del Auditor Interno.

2) Relación con los Auditores Externos (con especial relevancia cuando se haya producido una actuación por parte de éstos: Informes de auditoría, revisiones limitadas, etc.) para:

- Obtener información sobre su independencia, la planificación, cifras de materialidad, alcance y conclusiones de los trabajos realizados.
- Obtener información acerca de los riesgos más significativos identificados.
- Obtener información acerca de debilidades de control interno detectadas en el transcurso de sus trabajos.
- Informar al Auditor Externo de aquellas cuestiones que pudieran afectar a su trabajo.
- Discutir con el Auditor Externo el contenido previsto de sus informes. Solicitar y revisar el informe para el Comité de Auditoría comentando las incidencias detectadas, en particular las discrepancias que pudieran surgir con la dirección de la empresa (sin que se menoscabe la independencia). Solicitar explicación de cómo se han abordado las áreas más sensibles.
- Obtener la información necesaria para, en cumplimiento de las funciones del Comité de Auditoría y Control, comprobar la independencia del Auditor Externo.

En este campo cabe señalar que se ha establecido un procedimiento específico que regula las relaciones del Comité de Auditoría con el auditor externo, documentado en las correspondientes narrativas, flujos y matrices de riesgos y controles. Este procedimiento recoge y describe las actuaciones del Comité en el proceso de selección, propuesta de nombramiento, contratación de servicios (poniendo especial atención en los servicios "prohibidos"), y en las relaciones con el auditor de cuentas en el transcurso de su trabajo; de tal manera que se asegure el cumplimiento de la normativa aplicable, y se sigan en todo lo posible las recomendaciones contenidas en este apartado en la Guía Técnica de la CNMV de marzo de 2017 sobre Comisiones de Auditoría de entidades de interés público (E.I.P.s). En estas actuaciones está siempre presente el principio de independencia del auditor de cuentas, que vela por la mayor transparencia y fiabilidad posibles en la emisión y publicación de información económica y financiera a los Mercados

Por otro lado, el Comité de Auditoría y Control podrá requerir información adicional o la participación de expertos a la hora de analizar los temas referentes al cumplimiento de sus funciones.

Durante el ejercicio 2019 el Responsable de la Auditoría interna del Grupo presentó al Comité de Auditoría y Control la Planificación de los trabajos a realizar en el ejercicio, así como de manera periódica: informes con los trabajos realizados y las conclusiones obtenidas, en su caso un seguimiento de las acciones correctivas sugeridas. Adicionalmente se presentó la Memoria anual de actividades realizadas, documentando en un informe que detalla las actividades, tareas, e informes realizados en el ejercicio, mostrando un resumen de las incidencias y hechos de mayor relevancia detectados, y en su caso, las acciones, recomendaciones y planes de acción recogidos en los informes y trabajos realizados.

Por último, cabe señalar que en el año 2019 el Comité de Auditoría ha mantenido varias reuniones con el auditor externo del Grupo para revisar el informe de independencia, recabar el informe especial para el Comité de Auditoría, analizar los resultados del trabajo de auditoría y conclusiones del informe; explicar la planificación de los trabajos, revisar la independencia del auditor, informar sobre los riesgos más significativos identificados, la nueva estructura del informe de auditoría de cuentas, y presentar las conclusiones preliminares de su trabajo. El Comité ha mantenido dos reuniones con los auditores externos, coincidiendo con la emisión del informe de auditoría de las cuentas anuales (y la entrega del informe adicional para el Comité), y con la emisión de la presentación de los resultados de la revisión limitada de los estados financieros semestrales intermedios.

F.6. Otra información relevante.

F.7. Informe del auditor externo.

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

El Grupo Realia no ha sometido a revisión por parte del auditor externo la información sobre el Sistema de Control Interno de la Información Financiera.

Ello no obstante, el Auditor Externo de la Compañía, en su informe adicional para el Comité de Auditoría y Control, emitido conforme establece el art. 36 de la Ley de Auditoría de Cuentas, ha informado a dicho comité de que:

“Al efectuar nuestras valoraciones del riesgo, hemos tenido en cuenta el control interno relevante para la preparación de las cuentas anuales por parte de la Sociedad, así como del sistema contable, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la sociedad. No obstante, tenemos la obligación de comunicarles las deficiencias identificadas en el control interno que hayamos evaluado como significativas. A este respecto, no hemos identificado aspectos susceptibles de comunicación.”

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple Cumple parcialmente Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La compañía, en sus relaciones con los accionistas, inversores y asesores de voto, es plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y procura siempre el mismo trato a los accionistas que se encuentran en la misma posición. Ello no obstante, no tiene una Política expresamente aprobada y tampoco figura publicada en la web de la Sociedad. La compañía facilita la información que estima debe ser conocida por los mercados y por sus accionistas a través de la publicación de información privilegiada y otras informaciones relevantes. Además, con ocasión de la celebración de la Junta General, facilita la información que previamente le requieren sus accionistas, en ejercicio de su derecho a la información, así como la que le solicitan in situ los accionistas asistentes. En la Junta General, además, se exponen por el Presidente y por el Consejero Delgado los aspectos que la compañía considera más relevantes.

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

En la Junta General Ordinaria correspondiente al ejercicio 2017 se delegó en el Consejo la facultad de aumentar el capital social en un importe máximo de hasta la mitad del capital social a la fecha de dicha autorización, atribuyéndole además la facultad de excluir, en todo o en parte, el derecho de suscripción preferente. La delegación de la facultad de excluir dicho derecho se ampara en que para que el Consejo pueda hacer una utilización eficiente de la delegación de ampliar capital, es importante la rapidez y la selección del origen de los recursos que, por su disponibilidad inmediata y temporalmente limitada, pueden hacer necesario, para cumplir los objetivos de la operación de aumento de capital, excluir dicho derecho de suscripción preferente de los socios.

En cualquier caso, el acuerdo de delegación prevé que si el Consejo decidiera excluir el derecho de suscripción preferente, emitirá al tiempo de adoptar el correspondiente acuerdo un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe de un auditor de cuentas distinto al de la Sociedad al que se refiere el artículo 506 de la LSC. Dichos informes serían puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de ampliación.

No obstante lo anterior, el Consejo de Administración de la compañía, haciendo uso de la facultad delegada por la Junta General, acordó en 2018 un aumento de capital, y no se excluyó derecho de suscripción preferente de los accionistas.

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

En el ejercicio 2019, la Sociedad elaboró todos los informes a los que se refieren los apartados anteriores, si bien tan solo publicó en su web el relativo a la política de responsabilidad social corporativa.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple [] Explique [X]

En el momento de celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente al ejercicio 2019, la compañía no disponía de los medios técnicos necesarios para transmitir su celebración en directo a través de la página web.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple [X] Explique []

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras presente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

La compañía, si bien no tiene una Política de selección de consejeros expresamente aprobada, sin embargo, en su selección de consejeros sí que tiene en cuenta una serie de objetivos: 1) el equilibrio, con una amplia mayoría de consejeros no ejecutivos y una adecuada proporción entre dominicales e independientes; 2) la diversidad, en todos sus aspectos; y 3) la dedicación, para el eficaz y correcto desarrollo de sus funciones. Además, la Sociedad no solo tiene en cuenta cuáles son las necesidades del órgano de administración antes de seleccionar a ningún candidato, sino que todos los candidatos deben cumplir obligatoriamente los requisitos de honorabilidad y capacitación, dedicación y especialización. Los anteriores objetivos y principios tienen un claro reflejo en la actual composición del Consejo de la compañía, de la que se da una explicación más detallada en el apartado C.1.5 de este Informe.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple Cumple parcialmente Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple Explique

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple Cumple parcialmente Explique

A fecha del presente Informe los consejeros no facilitan a la Sociedad información sobre las actividades a las que se refiere la segunda parte del apartado b).

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [X] Explique []

Si bien no fue a propuesta del Consejo de Administración, las dos anteriores consejeras independientes, Doña Carmen Iglesias Cano y Doña María Antonia Linares Liébana, presentaron su dimisión con efectos a partir de la celebración de la Junta General Ordinaria del ejercicio 2019, por cumplirse el plazo máximo establecido por la LSC para poder mantener su carácter de independientes.

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

El RCA de Realía no limita el número de consejos de los que pueden formar parte sus consejeros. Ello no implica, sin embargo, que no se demande de dichos consejeros la dedicación necesaria, en tiempo y esfuerzo, para cubrir las exigencias de su cargo y para desempeñar correctamente su cometido.

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

Efectivamente, las inasistencias de los consejeros se reducen a los casos indispensables y se han cuantificado en el presente informe (el porcentaje de asistencias), habiéndose delegado la totalidad de ellas en otros consejeros conforme a las reglas establecidas en el RCA. Sin embargo, no se suelen conferir por escrito instrucciones concretas acerca del sentido del voto.

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [] Explique [] No aplicable [X]

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple [X] Explique []

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

La sociedad cumple con casi todos los aspectos que contempla la presente Recomendación. No obstante, la evaluación que se hace del Consejo se realiza sobre todos sus miembros con carácter general, y no sobre cada uno de ellos, y el Consejo nunca se ha auxiliado de un consultor externo.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique [] No aplicable []

Tanto el Secretario como el Vicesecretario del Consejo lo son también de la Comisión Ejecutiva. Sin embargo, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros de esta última no es similar a la del propio Consejo, tal como se aprecia en el apartado C.2.1 del presente Informe.

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

Los miembros del Comité de Auditoría y Control cuentan con los conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos necesarios para ejercer las funciones derivadas de su cargo. Asimismo, al menos uno de ellos ha sido designado teniendo en cuenta sus especiales conocimientos y experiencia en materia de contabilidad y auditoría. Por ello, a pesar de que el consejero designado por sus especiales conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos no es el presidente, el Comité cumple con las exigencias de cualificación establecidas en el Reglamento del Consejo, considerándose estas adecuadas y óptimas para el eficaz y diligente cumplimiento de sus competencias.

En cuanto a la categoría de sus miembros, efectivamente, la mayoría de ellos son independientes (2 de 3)

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.
2. En relación con el auditor externo:
 - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
 - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

El Comité de Auditoría y Control ha asumido todas las funciones recogidas en la presente Recomendación, salvo la recogida en el apartado 2.d).

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

La Compañía cumple con la presente Recomendación en todas sus propuestas salvo en lo que se refiere al último inciso del apartado b), ya que las decisiones sobre la gestión de la estrategia de riesgos corresponden en su caso, al Consejero Delegado o al propio Consejo de Administración.

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

Si bien los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones no son en su mayoría consejeros independientes (lo son 2 de 5), sin embargo la totalidad de los consejeros independientes que integran el Consejo son miembros de esta Comisión.

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple [] Explique [] No aplicable [X]

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
 - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
 - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
 - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
 - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple []

Cumple parcialmente []

Explique []

No aplicable [X]

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:
- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
 - b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
 - c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
 - d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
 - e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
 - f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
 - g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa -incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
 - h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

[La sociedad cumple con todas las propuestas que incluye la presente Recomendación, salvo con la recogida en el apartado f.]

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:
- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
 - b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
 - c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
 - d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
 - e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
 - f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
 - g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple Cumple parcialmente Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad informa en un documento separado sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, si bien la información no se verifica por ningún prestador independiente de servicios de verificación.

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique

En el ejercicio 2019 la retribución de los consejeros ha consistido en una cantidad fija. No ha habido variable.

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

En relación con la nueva redacción dada al subapartado 6º del artículo 540.4.c de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que Realia Business, S.A. es una mediana empresa, de acuerdo con la definición recogida en el artículo 3.10 de la Ley de Auditoría de Cuentas, por lo que solo está obligada a facilitar información sobre las medidas adoptadas en materia de género. En este sentido, tal como ya se ha mencionado, debido a la actual composición del Consejo de Administración, en el que el 50% de sus miembros son mujeres, la Sociedad no se ha visto en la necesidad de aplicar ninguna medida específica que favorezca la diversidad de género en su órgano de administración, ya que dicha diversidad ya está presente en el mismo.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[26/02/2020]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[] Sí
[✓] No

EN EL PRESENTE DOCUMENTO SE COMPLETA LA INFORMACIÓN FACILITADA EN EL INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO INCORPORADO AL INFORME DE GESTIÓN COMO ANEXO QUE NO SE HA PODIDO INCORPORAR EN EL FORMULARIO POR RAZONES DE CONFIGURACIÓN DEL PROGRAMA.

C.2.1) Complemento de la información relativa a las Comisiones del Consejo

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL:

(...)

6. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.

7. Informar con carácter previo, al Consejo de Administración, sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración y, en particular, sobre:

- a) La información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente;
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales; y
- c) Las operaciones con partes vinculadas.

8. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración.

De cada sesión el Secretario o quien ejerza sus funciones levantará acta que será firmada por el Presidente, el Secretario y el Vicesecretario, en su caso. El Presidente del Comité de Auditoría y Control informará al Consejo de Administración de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas en el seno del Comité, desde la última reunión del Consejo.

El Comité se reunirá como mínimo trimestralmente y, además, cada vez que lo convoque su Presidente, o a instancia de dos de sus miembros. Anualmente, el Comité elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración.

Estará obligado a asistir a las sesiones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin, e incluso disponer que los empleados comparezcan sin presencia de ningún otro directivo. También podrá requerir el Comité la asistencia a sus sesiones de los Auditores de Cuentas de REALIA.

El Comité tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

Los miembros del Comité de Auditoría y Control podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada miembro del Comité, consideren conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz, pero sin voto.

En cuanto a sus actuaciones durante el ejercicio, el Comité ha celebrado nueve (9) reuniones durante el año 2019, en los meses de febrero, marzo, mayo (2), junio, julio, septiembre, octubre y diciembre. En sus reuniones el Comité ha tratado materias relacionadas con sus diversos ámbitos de competencia y, en concreto, ha llevado a cabo las siguientes actuaciones:

1.- Auditoría Interna. Conforme a lo establecido en los ES y en el RCA el Comité de Auditoría y Control supervisa la función de auditoría interna del Grupo. Así, tiene entre sus competencias velar por la independencia y eficacia de su función, recibir información periódica de sus actividades y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

En cumplimiento de las anteriores obligaciones, en diferentes sesiones del Comité de Auditoría y Control el responsable de Auditoría Interna de Realía ha presentado y explicado uno o varios informes sobre diversos aspectos relacionados con la actividad de la compañía o las sociedades de su Grupo. Los miembros del Comité han tomado nota de las incidencias y/o riesgos que se han detectado, en su caso, con motivo de los referidos informes y han propuesto al Consejo de Administración las correspondientes medidas subsanatorias.

2.- Autoevaluación. En la primera sesión del ejercicio 2019, el Comité evaluó su propio funcionamiento durante el ejercicio 2018, analizando los diversos asuntos tratados las reuniones celebradas y demás circunstancias relativas a su actividad, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 44º del RCA.

3.- Auditor externo. En el ejercicio 2019, al igual que en el ejercicio anterior, Ernst and Young, S.L. ha sido el auditor externo del Realía Business, S.A. y de las sociedades de su Grupo, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 44º del RCA, conforme al cual el Comité de Auditoría y Control favorecerá que el auditor del Grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integran.

En la reunión del Comité de febrero y julio de 2019, el auditor externo ha proporcionado información detallada sobre los trabajos de auditoría realizados. En tales fechas, el Comité analizó, asistido por el propio auditor, los informes de auditoría correspondientes a las cuentas anuales individuales y a las del grupo consolidado del ejercicio 2018, y a la revisión limitada semestral de junio de 2019, respectivamente. A la vista de dicho análisis, informó al Consejo de Administración, de conformidad con el artículo 44º del RCA, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales y del informe de gestión, individuales y consolidado, así como de la información financiera periódica a difundir a los mercados.

Asimismo, en la misma reunión, el Comité emitió un informe sobre la independencia del auditor externo, emitiendo su opinión favorable al respecto, en el que se pronunciaba sobre la valoración de los servicios adicionales distintos de la auditoría legal, así como de los demás aspectos que se prevén en el RCA.

4.- Información financiera. El Comité de Auditoría y Control ha dedicado especial atención a la revisión y análisis, con carácter previo al que realiza el Consejo de Administración, de las Cuentas Anuales individuales y del grupo consolidado, de la información trimestral intermedia y de la información financiera correspondiente al primer semestre del ejercicio 2019, antes de su difusión a los mercados.

En sus sesiones de mayo (en la primera) y octubre de 2019, el Comité de Auditoría y Control informó favorablemente al Consejo de Administración sobre la información económica relativa al primer y tercer trimestre, respectivamente, a enviar a los mercados.

En relación con las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2018, el Comité, en su sesión de febrero de 2019, una vez analizado en profundidad el informe del Auditor externo, el cual

se emitió sin salvedades, informó favorablemente al Consejo sobre la corrección y fiabilidad de los mismos.

Por último, en julio de 2019, informó favorablemente al Consejo de la información financiera correspondiente al primer semestre de 2019 (en este último caso, tras la revisión limitada del Auditor externo).

5.- Sistemas de control interno y gestión de riesgos. En su sesión de febrero de 2019, el Comité de Auditoría y Control analizó la descripción de las principales características de los sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera que se contiene en el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2018, informando al Consejero favorablemente sobre la misma.

De dicho análisis se concluye que el Grupo Realia ha desarrollado un sistema de gestión del riesgo que tiene en cuenta tanto las características propias del Grupo, como aquellas propias de los entornos en los que desarrolla sus actividades tanto a nivel económico, como geográfico y regulatorio. Dicho sistema se basa en tres puntos:

- 1) una estructura organizativa ejecutada por el Consejero Delegado del Grupo, en su calidad de primer ejecutivo, bajo delegación del Consejo de Administración, en la que están claramente especificados los roles y responsabilidades funcionales;
- 2) un marco de identificación, cuantificación y evaluación de los riesgos que pueden afectar al Grupo; y
- 3) una respuesta ante los riesgos identificados, supervisada por el Comité de Auditoría y Control.

El sistema de gestión de riesgos del Grupo se encuentra implantado a nivel corporativo y su finalidad es que funcione de una forma integral y continua.

6.- Operaciones vinculadas. En la primera sesión del 2019, el Comité elaboró un Informe sobre las operaciones vinculadas celebradas durante el ejercicio 2018. Asimismo, a lo largo de 2019 el Comité de Auditoría y Control ha analizado y propuesto al Consejo de Administración la autorización de diversas operaciones con partes vinculadas.

7.- Prevención de blanqueo de capitales. En relación con la prevención del blanqueo de capitales, durante el ejercicio 2019 el Comité de Auditoría y Control ha revisado los planes de acción de subsanación de deficiencias detectadas por los auditores en la materia, habiendo propuesto su aprobación al el Consejo de Administración. En julio de 2019, el Comité analizó el Informe externo emitido por el auditor en materia de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, antes de su puesta en conocimiento del Consejo de Administración, tal como establece la normativa vigente.

8.- Otros asuntos. En su primera reunión de mayo de 2019, el Comité de Auditoría y Control analizó el borrador de Manual de Política Anticorrupción del Grupo, habiendo acordado proponer su aprobación al Consejo de Administración.

En mayo, con motivo de las modificaciones en la composición del Consejo de Administración y de las Comisiones, nombró también a su nuevo Presidente.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

(...)

En cuanto a sus actuaciones durante el ejercicio, la Comisión se ha reunido en cinco (5) ocasiones a lo largo del ejercicio 2019, en los meses de febrero, marzo, mayo, septiembre y octubre. En sus reuniones la Comisión ha tratado materias relacionadas con sus diversos ámbitos de competencia y, en concreto, ha llevado a cabo las siguientes actuaciones:

1.- Autoevaluación. En la primera reunión del ejercicio 2019, la Comisión evaluó su propio funcionamiento durante el ejercicio 2018, analizando los diversos asuntos tratados, las reuniones celebradas y demás circunstancias relativas a su actividad, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 45º del RCA.

2.- Evaluación del Presidente del Consejo de Administración y del Primer Ejecutivo de la compañía. También en la primera sesión que celebró la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el ejercicio 2019, esta evaluó el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo de Administración (D. Juan Rodríguez Torres) y por el Primer Ejecutivo de la compañía (D. Gerardo Kuri Kaufmann), de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.6 del RCA.

3.- Verificación de los Informes Anuales. También en febrero de 2019, la Comisión informó favorablemente, en la parte que afecta a sus competencias, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros, correspondientes al ejercicio 2018, que fueron aprobados por el Consejo de Administración en su sesión de febrero de 2019.

4.- Nombramiento de nuevos consejeros independientes y nombramiento de cargos de la Comisión. Con motivo de la inminente dimisión de los dos consejeros independientes, en marzo de 2019 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones propuso a la Junta General de Accionistas, previo informe favorable del Consejo, el nombramiento de D^a Ximena Caraza Campos y D. Elías Feres Castiel. Dicha propuesta fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 8 de mayo. Con motivo de dicha aprobación, la Comisión, también en su sesión de mayo de 2019 acordó nombrar presidenta a D^a Ximena Caraza Campos.

5.- Verificación del carácter de los miembros del Consejo de Administración. En septiembre de 2019 la Comisión analizó el carácter de cada uno de los Consejeros a fin de comprobar si alguna circunstancia había modificado su carácter de ejecutivo, dominical o independiente. Se comprobó que no había sido así, por lo que todos los miembros del Consejo de Administración mantenían su carácter.

6.- Otros asuntos. En la última reunión del año, celebrada en octubre, se analizaron temas relacionados con retribución de la alta dirección.

E.3) Señale los principales riesgos que puedan afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

2. Riesgos de mercado.-

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

A pesar de lo expuesto, la demanda sigue consistente en determinadas zonas de ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Palma Mallorca.... donde la oferta de producto es reducida y la demanda es

consistente, pero selectiva en cuanto al producto y al precio. Ante esta situación, Realia tiene previsto el lanzamiento de nuevas promociones en estas ciudades y en alguna otra que también ofrece una interesante demanda de producto residencial.

No obstante, a pesar de la situación expuesta en el párrafo anterior, se ha de significar que el stock de producto es todavía elevado en la mayoría de ubicaciones de los distintos territorios nacionales y, por tanto, la recuperación de precios, con respecto a antes del inicio de la crisis, es selectiva y concentrada en las zonas con demanda, y el acceso a la financiación de promotores y compradores es muy selectiva.

Por lo que respecta al mercado de alquileres, en el que Realia Business, S.A. opera a través de sus filiales Realia Patrimonio, S.L.U. y Hermanos Revilla, S.A., se observa una continuada recuperación de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora de capex en el segmento patrimonial ha sido importante, especialmente en Hermanos Revilla, S.A. y Realia Patrimonio, S.L.U.

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

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

3. Riesgos operativos

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

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

4. Riesgos en materias de índole legal y fiscal.-

Las actividades del grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, Nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la

planificación general de las actividades del Grupo que, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y, en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

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

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.-

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

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

b) Responsabilidades de Realia derivadas de actuaciones de sus contratistas o subcontratistas.-

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

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

c) Responsabilidades de Realia derivadas de procedimientos contenciosos que puedan afectar al planeamiento urbanístico o las licencias de construcción.-

La actividad de Realia puede originar que se emprendan por terceros, basándose en la legitimación pública, procedimientos contenciosos encaminados a la anulación del planeamiento urbanístico o de las licencias otorgadas.

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

5. Riesgos en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo.-

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

propuestas por el experto independiente o simplemente a la puesta en práctica de las propias medidas que se recogen en el mismo.

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

6. Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal.-

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de Realía Business, S.A. Durante el ejercicio 2019 el Grupo ha llevado a cabo la adaptación de su sistema de protección de datos de carácter personal a lo dispuesto por el Reglamento General de Protección de Datos (Reglamento UE 2016/679 de Protección de Datos).

Igualmente, en dicho ejercicio 2019 la sociedad se ha sometió a la auditoría bienal por experto independiente que establece la Norma, de la que tampoco se desprende que haya ningún riesgo significativo para la compañía.

7. Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.-

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

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

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.^a

0,03 EUROS



ON5311504

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA BUSINESS, S.A. correspondientes al Ejercicio de 2019, han sido formulados por el Consejo de Administración de la entidad el día 26 de febrero de 2020, y se identifican por ir extendidos en el reverso de ciento treinta y ocho (138) hojas de papel timbrado numeradas correlativamente de la ON7338466 a la ON7338603, ambos inclusive.

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art.8.1.b), los Administradores de REALIA BUSINESS, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Sres. Consejeros, en señal de conformidad, firman la presente hoja de papel timbrado nº ON5311504 por ambas caras.

D. JUAN RODRÍGUEZ TORRES
Presidente no ejecutivo
Consejero dominical
Presidente de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control

D. GERARDO KURI KAUFMANN
Consejero Delegado
Consejero ejecutivo
Vocal de la Comisión Ejecutiva

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.
Rpte.: D^a ESTHER ALCO CER KOPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

MELIOTO, S.L.
Rpte.: D^a ALICIA ALCO CER KOLPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D. ELÍAS FERERES CASTIEL
Vocal del Consejo de Administración
Consejero independiente
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Presidente del Comité de Auditoría y Control

D^a XIMENA CARAZA CAMPOS
Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente
Presidenta de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control

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

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

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

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

Informe sobre los estados financieros consolidados

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias y Existencias

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

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

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

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

**Nuestra
respuesta**

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

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

Recuperabilidad de Activos por Impuestos diferidos

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

**Nuestra
respuesta**

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para el comité de auditoría de la Sociedad dominante

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

Periodo de contratación

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

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



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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

26 de febrero de 2020

2020 Núm. 01/20/03883
96,00 EUR

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

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

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

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Miles de euros)

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

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

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2019

(Miles de euros)

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

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

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

(Miles de euros)

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

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

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

(Miles de euros)

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

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

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

(Miles de euros)

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

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

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

1. Actividad del Grupo Realia

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

La Sociedad dominante se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en la Avenida Camino de Santiago Nº40, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima y cambió su denominación a Realia Business, S.A. con fecha 16 de junio de 2000.

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

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

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

2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

a) Bases de presentación

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

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

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

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

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

b) Moneda de valoración

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

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

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

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

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

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

d) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

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

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

Negocios en gestión conjunta

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

Sociedades asociadas

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

Operaciones entre empresas del Grupo

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

e) Diferencias de primera consolidación

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

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

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

Entradas al perímetro de consolidación

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

Salidas del perímetro de consolidación

- Ejercicio 2019:

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

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

- Ejercicio 2018:

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

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

g) Fechas de cierre del ejercicio

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

h) Comparación de la información

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

i) Cambios en criterios contables

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

j) Corrección de errores

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

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

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

	2019
Reserva Legal	334
Resultados negativos de ejercicios anteriores	3.009
Total	3.343

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

4. Normas de valoración

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

a) Activos intangibles

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Arrendamientos

Grupo como arrendatario

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

- Derechos de uso

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

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

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

• Pasivos por arrendamiento

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupo como arrendador operativo

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

Permutas de activos

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

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

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

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

del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

f) Existencias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Deudores comerciales

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

h) Anticipos de clientes

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

i) Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

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

Deterioro de los activos financieros

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

j) Pasivo financiero y Patrimonio Neto

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

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

Diferencias de conversión

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

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

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

Acreedores comerciales

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

k) Instrumentos financieros derivados y de cobertura

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

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

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

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

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

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

Coberturas del valor razonable

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

l) Acciones de la Sociedad Dominante

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

m) Provisiones

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

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

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

n) Indemnizaciones por despido

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

ñ) Planes de pensiones y obligaciones similares

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

o) Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

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

Además de lo anterior:

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

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

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

Régimen fiscal en España

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

p) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes al efectivo

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

q) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

r) Costes por intereses

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

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

s) Resultado de explotación

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

t) Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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

u) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

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

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

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

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

w) **Activos y pasivos corrientes**

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

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

x) **Costes repercutidos a inquilinos**

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

y) **Ventas de patrimonio inmobiliario**

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

5. Normas e interpretaciones contables

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

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

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

NIIF 16 – Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

Naturaleza del impacto de la NIIF 16

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

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

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

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

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

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

- *Arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos*

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

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

El Grupo también ha aplicado las siguientes soluciones prácticas disponibles:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Beneficio básico y diluido por acción

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

De acuerdo con ello:

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

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

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

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

Segmentos principales de negocio

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

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

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

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

Segmentos secundarios – geográficos

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

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

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

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

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

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

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

Información de segmentos principales

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

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

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

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

Información de segmentos secundarios

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

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

8. Activos intangibles

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

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

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

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

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

9. Inmovilizaciones materiales

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Inmuebles para arrendamiento

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

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

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

Construcciones en curso y anticipos

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

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

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

Medición del valor razonable y sensibilidad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Ponderada por valor de los activos

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

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

(1) Ponderada por valor de los activos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

Ubicación, grado de ocupación y usos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Inversiones en empresas asociadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A cierre del ejercicio 2019:

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

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

A cierre del ejercicio 2018:

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

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

12. Negocios de gestión conjunta

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

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

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

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

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

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

13. Existencias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

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

Las hipótesis clave consideradas para realizar las valoraciones son:

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

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

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

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

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

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

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

Terrenos y solares y Promociones en curso

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

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

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

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

Anticipos a proveedores

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

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

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

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

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

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

Deterioros de existencias

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

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

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

14. Otros activos

14.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

14.2 Activos financieros corrientes y no corrientes

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

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

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

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

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

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

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

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

14.3 Otros activos corrientes y no corrientes

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

15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

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

16. Patrimonio Neto

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

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

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

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

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

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

Prima de emisión

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

Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

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

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

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

Otras reservas

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

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

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

Reserva en sociedades consolidadas

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

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

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

Acciones propias

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

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

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

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

7. Intereses minoritarios

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

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

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

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

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

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

18. Provisiones

Provisiones no corrientes

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

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

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

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

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

Provisiones corrientes

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

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

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

19. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Préstamos sindicados – Patrimonio en renta

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

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

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

Nota 10, y sobre determinados terrenos clasificados en el epígrafe de existencias, así como prenda de los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento, contratos de seguros, préstamos intragrupo suscritos y dividendos recibidos por Realía Patrimonio S.L.U. y prenda sobre acciones de Hermanos Revilla S.A., 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 31 de diciembre de 2019 la Sociedad cumple con los covenants establecidos en el contrato de crédito. Igualmente, la Sociedad deberá destinar anualmente a la amortización anticipada un importe equivalente al 50% del flujo de caja excedentario, tal como se define en el contrato de financiación.

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

Préstamo bilateral de promoción

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

Préstamos hipotecarios y bilaterales de patrimonio

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

Información sobre coberturas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19.1 Cambios en pasivos provenientes de actividades de financiación

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

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

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

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

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

19.2 Valores razonables de instrumentos financieros

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

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

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

20. Otros pasivos

a) Otros pasivos no corrientes

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

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

b) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

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

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

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

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

c) Periodo medio de pago a proveedores

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Otros pasivos corrientes

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

21. Administraciones públicas y situación fiscal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El detalle de los Ajustes a la imposición es:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

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

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

23. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

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

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

b) Otros ingresos de explotación

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

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

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos

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

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

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

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

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

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

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

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

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

f) Variación de valor de inversiones inmobiliarias

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

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

g) Ingresos y gastos financieros

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

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

h) Aportación al resultado consolidado

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

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

i) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

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

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

j) Variación de provisiones de tráfico

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

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

24. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25. Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Al cierre del ejercicio 2019 los miembros del Consejo de Administración de Realia Business, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad, salvo lo indicado a continuación:

- D. Juan Rodríguez Torres, D. Gerardo Kuri Kaufmann, Meliloto, S.L., E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. y D. Carlos Manuel Jarque Uribe, se abstuvieron de participar en la deliberación y votar en varios acuerdos relacionados con la adjudicación de contratos de prestación de servicios y con la adquisición de bienes a empresas del Grupo FCC.

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

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

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

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

27. Retribución a los auditores

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

28. Información sobre medioambiente

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

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

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

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

29. Gestión de riesgos

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

Gestión de capital

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

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

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

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

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgos financieros

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

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

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de solvencia

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

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

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

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

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

Riesgo de concentración

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

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

Riesgos de mercado

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

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

No obstante, a pesar de la mejora expuesta en el párrafo anterior, se ha de significar que el stock de producto es todavía elevado en la mayoría de ubicaciones de los distintos territorios nacionales, y por tanto la recuperación de precios, con respecto a antes del inicio de la crisis, es selectiva y concentrada en las zonas con demanda, y el acceso a la financiación de promotores y compradores es muy selectiva.

Por lo que respecta al mercado de alquileres en el que el Grupo opera a través de la Sociedad, su filial Realia Patrimonio S.L.U., y Hnos. Revilla, se observa una continuada recuperación de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora de capex en el segmento patrimonial ha sido importante, especialmente en Hnos. Revilla y Realia Patrimonio.

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

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

Riesgos operativos

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

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

Riesgos en materias de índole legal y fiscal

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgos económicos

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

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

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

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

Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal

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

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

Riesgos en materia de protección de los consumidores y usuarios

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

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

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

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

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

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

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

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

30. Hechos posteriores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

CONSEJERO DELEGADO: En dependencia directa del Consejo de Administración y a su vez miembro del mismo.

La gestión diaria del negocio de Promociones y Gestión de Suelo se realiza de forma conjunta desde la central situada en Madrid, y desde la Delegación de zona de cada una de las áreas geográficas donde la sociedad tiene presencia.

La gestión del control de las inversiones en empresas patrimonialistas, se realiza mediante la representación y participación en sus órganos de decisión (Consejos y Comités de Dirección), así como a través del control de los distintos departamentos centrales de Realia Business y Realia Patrimonio.

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

Durante el ejercicio 2019 se han producido las siguientes alteraciones dentro del perímetro de consolidación:

1º) En Enero y Junio, la sociedad Valaise realizó dos ampliación de capital de 400 miles € y 500 miles € y primas de emisión de 3.600 miles € y 4.500 miles € respectivamente. La suscripción fue realizada totalmente por Realía Business SA.

2º) En Febrero, se acordó la disolución en la sociedad Realía Polska Inwestycje ZOO. En Diciembre se produjo la total liquidación y por tanto la salida de perímetro de consolidación.

3º) En Abril, la Junta General Universal de la sociedad Ronda Norte Denia S.L. acuerda disolver y liquidar la sociedad, por lo que dicha sociedad sale de perímetro de consolidación.

4º) En los meses de Abril y Septiembre se han realizado 2 aportaciones dinerarias a la sociedad Guillena Golf SAU, por importes de 180 miles € y 260 miles € respectivamente, con objeto de cubrir pérdidas generadas y restablecer el equilibrio patrimonial.

3. PERIODO MEDIO DE PAGO PROVEEDORES

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2019
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	55
Ratio de operaciones pagadas	61
Ratio de operaciones pendientes de pago	30
	Miles de euros
Total pagos realizados	67.575
Total pagos pendientes	14.215

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "proveedores", "proveedores, empresas del Grupo y Asociadas" y "Acreedores Varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se entregue el bien o preste el servicio hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Así mismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se entregue el bien o preste el servicio hasta el último día del periodo al que se refieren las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2019 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio y con fecha de pago a proveedores los días 15 o posterior hábil de cada mes.

4. MAGNITUDES PRINCIPALES DE 2019

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2019 de 97 millones de euros, un 3,4% mayor al registrado en el mismo periodo de 2018; con un incremento en el área patrimonial del 5,6% (82,4 M. en 2019 frente a 78,04 M. en 2018) y una caída en el área de promociones del 10,9% (12,3 M. en 2019 frente a 13,8 M.€ en 2019), esta disminución de la actividad de promociones se justifica por la progresiva reducción del stock del producto residencial terminado y que su precio medio es inferior al producto entregado en ejercicios precedentes. Es de destacar que en el ejercicio 2019 no se ha producido entrega en las nuevas promociones que se encuentra en curso.
- El EBITDA del Grupo Realia (ver APMS punto 5) se ha situado en 49,5 millones de euros que supone una mejora del 9,4% respecto a 2018. Este incremento del Ebitda se basa en la mejora de los ingresos de área de patrimonio y una reducción de costes operativos y de estructura.
- El beneficio antes de impuestos en 2019 alcanza 80,5 M.€ frente a 72,5 millones € del ejercicio 2018, lo que supone un incremento del 11%.

El beneficio después de impuestos en 2019 es de 60,2 M.€ frente a los 55 M.€ de 2018 (incremento del 9,5%).

El beneficio neto atribuido a la sociedad dominante se sitúa en 44,9 M.€, frente a los 40,2 millones de euros de 2018, que supone una incremento 11,7%.

Estos incrementos en los resultados se justifican principalmente por las mejoras de las provisiones operativas, por la mayor revalorización de las inversiones inmobiliarias y a la evolución negativa del resultado financiero. La cuantificación de estos efectos son:

- Por la valoración realizada por expertos independientes de los activos patrimoniales se ha reflejado un impacto positivo en el beneficio neto atribuible a dominante de 17,4 millones de euros en 2019 y 15,1 millones de euros en 2018.
- Por la variación de provisiones, principalmente de existencias y de tráfico, que en 2019 han tenido un impacto en el beneficio neto atribuido a dominante de 8,6 millones de euros mientras que en 2018 el impacto ascendió a 4,3 millones de euros.
- Por resultados financieros, se ha producido una mejora en 2019 de 2,1 M.€ en cuanto a los costes financieros ordinarios, sin embargo se ha producido un deterioro de 4,9 M.€ en la partida de Otros resultados financieros motivado por la contabilización en 2018 del ingreso de intereses de demora de un litigio fallado a favor de Realia Patrimonio S.L.U.

ENDEUDAMIENTO

Tras la cancelación, realizada en 2018, del préstamo que tenía la Matriz Realia Business, toda la deuda está asociada a la actividad de patrimonio:

- Al cierre del 2019 el Grupo Realia ha reducido su endeudamiento financiero bancario bruto en 19,6 millones de euros, hasta 596,3 millones, un 3,2% menos que en el cierre del ejercicio precedente.
- Al cierre de 2019, el Grupo Realia tiene un endeudamiento financiero bancario neto (ver APMS punto 5) de 520,4 millones de euros (incluyendo la valoración de los derivados por 9,5 millones de euros), un 1,5% inferior que al cierre de 2018 que fue de 528,5 millones de euros (incluyendo la valoración de los derivados por 6,1 millones de euros), con un *loan to value* (LTV) (ver APMS punto 5) del 26,3%.
- El grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al cierre de 2019 ascendía a 383,5 millones de euros y vencimiento el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. Al cierre de 2019, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto desde su contratación un impacto negativo en pérdidas y ganancias de 1,5 millones de euros (0,43 millones de euros positivos en 2019) y negativo en el patrimonio neto de 6,0 millones de euros (2,9 millones negativos en 2019).

- El resultado financiero neto al cierre de 2019 se sitúa en -13,5 millones de euros, frente a los -9,8 millones de euros del cierre 2018, Este incremento de costes se ha producido por una mejora en 2019 de 2,8 M.€ en cuanto a los costes financieros ordinarios, sin embargo se ha producido un deterioro de 6,5 M.€ en la partida de Otros resultados financieros motivado por la contabilización en 2018 del ingreso de intereses de demora de un litigio fallado a favor de Realía Patrimonio S.L.U.
- El interés medio ponderado de la deuda bruta al cierre de 2019, sin considerar el coste de las coberturas de tipos, se sitúa en el 1,68%, frente al 1,70% de la misma fecha de 2018. El coste medio en Diciembre 2019, considerando el coste de las coberturas asciende a 2,12%.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- Es de destacar que según acuerdo del Consejo de Administración y posterior publicación de hecho relevante el 21 de marzo de 2019, se procedió a cambiar de metodología de valoración en los activos destinados a promoción inmobiliaria (suelos y promociones), pasando de utilizar la metodología ECO a la de RICS. Este cambio no ha supuesto un impacto significativo de valor en los distintos elementos valorados.
- Al cierre de 2019, los activos inmobiliarios y existencias, incluidos los de las sociedades consolidadas por el método de la participación, tienen un valor de mercado de 1.934,8 millones de euros, un 4,9% de incremento respecto al mismo periodo de 2018. Esta evolución positiva es debido fundamentalmente a la evolución del mercado inmobiliario, pues los activos en renta son los mismos en 2019 que en 2018, a las inversiones realizadas en el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias (17,7 M .€) y a la incorporación por compra de 2 suelos en Tres Cantos (Madrid) y una promoción en el mismo término municipal (pendiente de licencia de primera ocupación); todos ellos destinados a promover viviendas en alquiler con protección pública, valorados en 2019 por un importe de 25,5 M. €.
- El valor de liquidación neto (NNAV) (ver APMS punto 5), a Diciembre de 2019, es de 1.064 millones de euros frente a 1.022 millones a la misma fecha de 2018. En términos unitarios se sitúa en 1,30 euros por acción, un 4% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,25 euros por acción.
- El 79,6% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.540,8 millones de euros) y el 20,4% (394,1 millones de euros) al negocio residencial.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por alquileres en 2019, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 62,2 millones, con un incremento del 2,4% respecto a 2018, que dado el alto nivel de ocupación de los activos, se debe principalmente a actualizaciones de rentas de los inquilinos
- La ocupación global de los inmuebles en renta se sitúa en el 93,6% al final 2019, frente al 91,8% del mismo periodo de 2018. Esta subida de ocupación es como consecuencia de la re-comercialización realizada de la desocupación producida a finales de 2018 y la mejora de ocupación realizada en el edificio Torre Realía/The Icon. El segmento de oficinas alcanza una ocupación del 93,82%, mientras que en los Centros Comerciales llega al 91,19%.
- En 2019 no se ha producido ninguna nueva inversión en activos patrimoniales en renta. La superficie bruta alquilable del grupo Realía asciende a 406.782 m2. La valoración al cierre de 2019 de los activos patrimoniales, incluyendo 127.291 m2 edificables de suelo pendiente de desarrollo alcanzó la cifra de 1.515,3 millones de euros y que respecto la misma fecha de 2018 ha supuesto un incremento del 2,4%.
- Se ha trabajado en actualizar nuestros edificios, modernizando sus prestaciones (Eficiencia energética, zonas de Hospitality, servicios comunes, instalaciones, gimnasios...), así como la adecuación de espacios alquilables para las nuevas modalidades de demanda (co-working, Flexible space....) todo ello con el objetivo de estar en la vanguardia de las demandas más actualizadas de nuestros actuales y futuros clientes. El importe destinado a capex en nuestros edificios ha ascendido a 7,4 millones de euros.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En 2019 se han entregado 82 unidades por un importe de 11,2 millones de euros, mientras que en 2018 fueron 89 unidades, lo que representa un decremento interanual del 20,2%. que obedece a que el stock de producto terminado se va agotando y en conjunto tienen un precio medio inferior al de ejercicios anteriores. Todavía no se ha entregado producto de nuevas promociones. Realía cuenta, a Diciembre de 2019, con un

stock de 575 unidades (viviendas, locales y oficinas), de las cuales 257 están terminadas y 359 están en construcción. De todo ese stock 125 ya se encuentran vendidas o señaladas. Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

- La cartera de suelo de Realía, en sus distintos estadios urbanísticos al cierre de 2019, asciende a 5.752.433 m² de superficie bruta con una edificabilidad estimada de 1.619.033 m², siendo el 30,22% de ellos suelos finalistas y el 29,31% están ubicados en Madrid.
- A diciembre 2019 el valor razonable derivado de la valoración realizada por experto independiente, y aplicando la metodología RICS, en aplicación del acuerdo del Consejo de Administración y del Hecho Relevante de fecha 21 de marzo de 2019; en los suelos, promociones en curso y producto terminado que configuran el importe del epígrafe de existencias asciende a 373,4 millones de euros.
- Durante el ejercicio 2019, se ha adquirido por la sociedad Valaise dos suelos en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) en el que está desarrollando los proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler, estos proyectos se espera que se inicien la construcción en el ejercicio 2020. También se adquirió una promoción en curso de 85 viviendas con protección pública (VPPB) destinadas a alquiler y que al cierre de 2019 se encontraban finalizadas a la espera de la obtención de la licencia de primera ocupación, esperando que se alquilen a partir del primer trimestre 2020. La valoración de estos tres activos ha ascendido a 25,5 M. €.

DATOS BURSÁTILES

Los principales parámetros bursátiles de la Sociedad dominante Realía Business S.A. de 2019 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2019(€/ acción)	0,934
Cotización al cierre 2018 (€/ acción)	0,910
Variación de cotización (%)	2,64%
Capitalización bursátil al cierre 2018(€)	766,1 M.€
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,945
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,840
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,899
Efectivo medio diario negociado (€)	117 miles €
Volumen medio diario de contratación (acciones)	131 miles €

En la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2015, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, por el plazo máximo permitido legalmente, y con sujeción a los requisitos establecidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2017	610.000	675
Retiros	-	-
Adquisiciones	852.902	891
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.462.902	1.566
Retiros	-	-
Adquisiciones	1.971.339	1.711
Saldos al 31 de diciembre de 2019	3.434.241	3.277

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2019 es de 0,95 €/acción (1,07 €/acción en 2018). El número de acciones en autocartera representa el 0,419% del total.

5. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (APMS)

Para cumplir con las Directrices del ESMA sobre APMS, se presenta esta información adicional que favorecerá la comparabilidad, fiabilidad y comprensión de su información financiera. El Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (NIIF), así como ciertas Medidas Alternativas de Rendimiento que proporcionan información financiera adicional útil a la hora de evaluar su rendimiento y que son utilizadas por el Grupo en la toma de decisiones financieras y para evaluar el rendimiento de la Compañía. A continuación, se expone esa información adicional de los indicadores recogidos en el presente informe de gestión.

EBITDA

El Grupo define el EBITDA como Resultado de explotación deducido el impacto de dotaciones a la amortización y las variaciones de provisiones de tráfico.

El EBITDA proporciona un análisis de los resultados operativos excluyendo la depreciación y amortización, al ser variables que no representan caja y que pueden variar sustancialmente de compañía a compañía dependiendo de las políticas contables y del valor contable de los activos. El EBITDA es la mejor aproximación al Flujo de Caja Operativo antes de impuestos y refleja la generación de caja antes de la variación del Fondo de Maniobra y es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar negocios (valoración por múltiplos), así como por agencias de rating.

EBITDA	miles de euros	
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:	2019	2018
+ Resultado de explotación	60.650	50.848
+ Dotación amortización	327	313
+ Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	75	27
- Variación provisiones tráfico	11.521	5.917
	49.531	45.271

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO:

El Grupo define endeudamiento financiero bancario neto como la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes, excluyendo de éstos deuda financiera las que no tienen origen bancario como fianzas, dividendos y deudas por proveedores de inmovilizado menos el saldo de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El endeudamiento financiero neto bancario es un indicador financiero utilizado por inversores, Analistas financieros, agencias de rating, acreedores y otras partes para determinar la posición de endeudamiento de una compañía.

Endeudamiento Financiera Neto Bancario	miles de euros	
Datos balance de situación	2019	2018
+ Deudas entidades de crédito no corrientes	559.511	586.547
+ Derivados	6.900	3.466
+ Deudas entidades de crédito corrientes	27.331	23.327
+ Derivados	2.553	2.613
+ Otros pasivos financieros corrientes	4.831	2.011
- Proveedores de inmovilizado y otros	4.831	2.011
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	75.895	87.498
	520.400	528.455

NET NET ASSET VALUE (NNAV):

El Grupo calcula el NNAV partiendo del patrimonio neto atribuido a dominante, ajustado por las plusvalías implícitas de los activos de circulante y de uso propio valorados a Mercado y deduciendo los impuestos que se devengarían por dichas plusvalías implícitas, teniendo en cuenta la normativa fiscal en el momento del cálculo.

<i>Net Net Asset Value (NNAV)</i>	miles de euros	
	2019	2018
Patrimonio neto atribuido a dominante	1.037,22	997,53
+ Plusvalías netas de inmovilizado material	2,04	1,90
+ Plusvalías netas de existencias	25,10	22,00
	1.064,36	1.021,43

LOAN TO VALUE (LTV):

Se determina como cociente entre el endeudamiento financiero neto EFN y el GAV valor de reposición de los activos (valor de mercado de los activos incrementado por los costes de transacción, determinado por experto independiente (CB Richard Ellis y TINSA, ambos según metodología de valoración RICS).

<i>Loan to Value (LTV)</i>	miles de euros	
Cociente entre	2019	2018
Endeudamiento Financiero Neto (EFN)	520.400	528.455
GAV Valor de reposición de activos	1.981.794	1.889.744
	26,3%	28,0%

GAV (Valor de Liquidación):

Valor de mercado de los Activos determinado por expertos independientes (Tinsa y CBRE).

La conciliación del GAV valor de reposición de los activos con el GAV valor de liquidación reflejado en las Cuentas anuales del Grupo es:

<i>Valoración expertos independientes</i>	millones de euros	
	2019	2018
GAV. Valor de Reposición		
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB	1.587,18	1.524,03
Valor de tasación de activos de promoción TINSA	394,61	365,71
	1.981,79	1.889,74
- Costes de transacción		
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB	46,43	44,94
Valor de tasación de activos de promoción TINSA	0,52	0,52
	46,95	45,46

GAV. Valor de Liquidación.	millones de euros	
	2019	2018
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB	1.540,75	1.479,09
Valor de tasación de activos de promoción TINSA	394,09	365,19
Total	1.934,84	1.844,28
<u>Conciliación con Cuentas Anuales Consolidadas</u>		
	millones de euros	
	2019	2018
GAV. Valor de Liquidación.		
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB (1)	1.540,75	1.479,09
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-54,00	-54,00
- Valoración de inmovilizado material (autoconsumo)	-6,89	-6,27
+ Valoración Campo de Golf Guillena no considerado ACTIVO patrimonial	2,50	2,50
- Valoración de inversiones inmobiliarias destinadas a la venta	-	-
+ Valor contable de Anticipos de inversiones inmobiliarias no valorados	1,19	1,01
Valor de mercado Inversiones Inmobiliarias Cuentas Anuales del Grupo (Nota 10)	1.483,55	1.422,33
Valor de tasación de activos de promoción TINSA (2)	394,09	365,19
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-18,19	-18,19
- Valoración Campo de Golf Guillena no incluido como existencias	-2,50	-2,50
Valor de mercado de Existencias Cuentas Anuales del Grupo (Nota 13)	373,40	344,50
Total GAV. Valor de Liquidación (1+2)	1.934,84	1.844,28

6. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Las previsiones macroeconómicas para 2020, reflejan un crecimiento en torno al 1,6% de PIB, pero con una tendencia de estancamiento en España, no obstante nos seguimos manteniendo en la cabeza del crecimiento de los países del entorno euro y se espera que este incremento de PIB repercuta favorablemente al sector inmobiliario, esperando que se traduzca en:

- a) Crecimiento, aunque más moderado de la demanda de vivienda, que permitirá en determinadas zonas la iniciación de nuevas promociones, y con estancamiento o ligeros incrementos de precios en zonas muy selectivas.
- b) Estancamiento de la financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, fundamentalmente es previsible una mayor exigencia del porcentaje de preventas.
- c) Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- d) Consolidación de otros agentes financieros que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.
- e) Que el segmento de los activos en alquiler, las rentas continúen con su lenta pero continuada senda alcista, con mayor moderación en la exigencia de incentivos al alquiler (carencias, ayudas a la implantación etc), no obstante en el valor de los activos se espera que continúen en valores máximos si no cambian las actuales rentabilidades del sistema financiero y haya confianza en los sistemas políticos mundiales y doméstico.

La conjunción de todos estos factores puede afectar a las cuentas del Grupo esperándose que el conjunto macro de la economía española y mundial repercutan positivamente, aunque más moderadamente que en ejercicios anteriores, en el sector inmobiliario.

Dentro del orden interno y tras la estabilidad accionarial y financiera del Grupo Realia, se afrontará nuevos retos dentro del Grupo, entre ellos

- 1) Mantenimiento de la actividad promotora, con el inicio de nuevas promociones residenciales, en plazas con demanda como Madrid, Barcelona, Palma Mallorca, Valencia, Canarias etc...que aportarán al grupo cash flow y resultados.
- 2) Adquisición de nuevos activos y/o suelos con recorrido de valor, bien por la gestión o por el mercado y también incrementen en un futuro la actividad y la dimensión del Grupo Realia.
- 3) Desarrollo de la nueva actividad de promociones destinadas al alquiler, donde entrara en explotación la primera de ellas y se desarrollará otras 2 nuevas, siendo posible que se adquieran nuevos suelos con el mismo objetivo de viviendas residenciales en alquiler.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

Los principios básicos definidos por el Grupo Realia Business en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establezcan para cada mercado en el que operan, su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

La Sociedad Dominante tiene elaborado su mapa de riesgos, para ello ha analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

Los riesgos de índole financiero, más significativos son:

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago, Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8,2 millones de euros, que la compañía tiene deteriorado en su totalidad. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo, y se mantiene en niveles semejantes al ejercicio precedente. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

Riesgo de tipo de interés

El grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2019 ascendía a 383,5 millones de euros y el vencimiento final es el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. Durante el ejercicio 2019, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 0,43 millones de euros y negativo en el patrimonio neto de 2,9 millones de euros.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero y las tendencias de curvas de tipos hace que la compañía opte o no, por cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

La Dirección de la Sociedad Dominante sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo para los próximos años y no descarta la conveniencia de realizar nuevas coberturas de tipo de interés en un futuro.

Riesgo de liquidez

El sistema financiero global se caracteriza por el elevado nivel de liquidez que aporta. Si lo analizamos en el sector inmobiliario vemos que esa liquidez también es muy elevada, pero solo para proyectos con bajo nivel de riesgo comercial y para promotores que acrediten solvencia financiera, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy superiores.

El grupo Realia no ha tenido necesidad de acudir nuevo apalancamiento en 2019, y cuando alguna de sus sociedades ha precisado renovar o refinanciar alguna de las líneas ya existentes no ha tenido ningún problema para hacerlo dentro del sistema bancario tradicional y a unos tipos de interés bajos y muy competitivos, todo ello debido a la solvencia de la compañía y la calidad comercial y de rentabilidad de sus proyectos.

Al cierre de 2019 el Grupo presenta fondo de maniobra positivo por importe de 388 millones de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 138 millones de euros que frente a unas previsiones de pagos de 92 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 46 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 76 millones de euros, irá destinada a la amortización de deuda y realizar nuevas inversiones por 71 millones de euros, donde se incluyen el desarrollo de nuevas promociones en venta y alquiler.

Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2019 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 520.400 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2019
Entidades de crédito	
Préstamos hipotecarios	
Sindicado	546.091
Préstamos bilaterales	49.104
Gastos de formalización	-10.088
Intereses	1.735
Derivados	9.453
Endeudamiento financiero bruto	596.295
Tesorería y equivalentes	75.895
Endeudamiento financiero neto	520.400

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, son los indicados a continuación:

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	26,9%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,17

El fondo de maniobra al cierre de 2019 es positivo por importe de 388 millones de euros.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo Realía Business no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que mayoritariamente tiene todas sus inversiones y actividades en la zona Euro.

Otros Riesgos: Riesgo de Mercado

Las tasas positivas de crecimiento (volúmenes de inversión, niveles de preventas, ventas precios...) que se han venido produciendo desde 2015, se han visto ralentizadas en 2019, donde el incremento de precios no ha sido tan generalizada y el nivel de ventas y entregas sea visto influenciados negativamente desde la entrada en vigor de la nueva Ley Hipotecaria. Hemos asistido a tensiones con las Administraciones Públicas para obtención de licencias de obras y de primera ocupación, que junto a tensiones en las empresas constructoras (falta de mano de obra, incremento de costes...) han hecho que el sector no cumpliera con sus expectativas de entregas.

A pesar de lo expuesto, la demanda sigue consistente en determinadas zonas de ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Palma Mallorca... donde la oferta de producto es reducida y la demanda es consistente, pero selectiva en cuanto al producto y al precio.. Ante esta situación, Realía tiene previsto el lanzamiento de nuevas promociones en estas ciudades y en alguna otra que también ofrece una interesante demanda de producto residencial.

No obstante, a pesar de la situación expuesta en los párrafos anteriores, se ha de significar que el stock de producto es todavía elevado en la mayoría de ubicaciones de los distintos territorios nacionales, y por tanto la recuperación de precios, con respecto a antes del inicio de la crisis, es selectiva y concentrada en las zonas con demanda, y el acceso a la financiación de promotores y compradores es muy selectiva.

Por lo que respecta al mercado de alquileres en el que el Grupo opera a través de la Sociedad, su filial Realía Patrimonio S.L.U., y Hnos. Revilla, se observa una continuada recuperación de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora de capex en el segmento patrimonial ha sido importante, especialmente en Hnos. Revilla y Realía Patrimonio.

Un mercado que tiene grandes expectativas de crecimiento es el mercado de alquiler residencial y en aras a esas expectativas, Realía ha potenciado a su filial Valaise para que adquiera 3 suelos con protección pública en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), para la construcción total del 280 viviendas destinadas al alquiler, de las que 85 están terminadas a falta de licencia de primera ocupación y que entraran en explotación en el primer trimestre de 2020. Es de interés para el Grupo Realía el seguir desarrollando e incrementando en los próximos ejercicios la inversión en este segmento de alquiler residencial.

Por todo ello, el Grupo Realía Business estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada; debe optimizar la gestión de sus activos para un incremento de los márgenes operativos y la creación de valor de los activos. En el área de promociones, deberá optimizar el valor de los activos actuales, a través del incremento de precios del producto terminado, la gestión de los suelos que tiene en cartera y el desarrollo de las promociones de aquellas ubicaciones donde la demanda sea consistente; y por último en el desarrollo de promociones destinadas al alquiler residencial en aquellas zonas donde la demanda es consistente y las rentabilidades sean atractivas.

7. PREVISIONES PARA EL AÑO 2020

Las grandes líneas de actuación para 2020 del Grupo Realía Business, se centrarán en:

1º) Continuidad de los proyectos actualmente en desarrollo e inicio de nuevas promociones en zonas donde la demanda sigue consistente y la oferta es baja, sobre todo en zonas de Madrid, Barcelona, Canarias, Valencia y alguna otra con esas características de mercado.

2º) Mejora de los márgenes en el área de promociones, tanto por una racionalización y optimización de los gastos, como de los costes de producción y por la recuperación/mantenimiento de precios.

3º) Continuar con todas aquellas actuaciones que den lugar a la optimización de ingresos y gastos de todos y cada uno de los activos en renta.

4º) Seguir con acciones de actualización y mejora de los edificios de oficinas y Centros Comerciales, con la idea de actualizarlos a las nuevas tendencias tecnológicas y de demanda de los clientes con el objetivo de hacerlos más atractivos a nuestros actuales clientes y a los potenciales futuros inquilinos, de forma a que mejore el interés del operador por el centro y ayude a su comercialización.

5º) Invertir en la adquisición de nuevos activos terciarios destinados al alquiler. Los segmentos y activos donde invertir deben ser con las características, usos y ubicaciones que no desvirtúen el actual portfolio de la sociedad.

6º) Potenciar su nueva actividad de viviendas en alquiler, para ello se iniciarán 2 nuevos desarrollos cuyo suelo ya tiene la sociedad participada Valaise, y adquirir nuevas ubicaciones donde se pueda incrementar en un futuro próximo la cartera de este tipo de activo residencial en alquiler.

7º) Gestionar su actual cartera de inquilinos para la optimización de los niveles de ocupación de todos sus activos, y de la satisfacción de los actuales arrendatarios.

Durante 2019, el mercado de inversión de activos de oficinas y centros comerciales ha continuado activo, con buen volumen de operaciones de compraventa, Dentro de las operaciones realizadas a lo largo del año se sigue aplicando unos yields de capitalización muy bajos pero atractivos para los inversores ante los rendimientos que los mercados financieros están ofreciendo. Para 2020, se espera que esta situación continúe ante el retraso del repunte de tipos de interés.

Si analizamos la tipología de activos que posee el Grupo Realía donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades, permitirá al Grupo Realía, al igual que en ejercicios anteriores seguir contando con elevados niveles de ocupación, incremento de sus rentabilidades y creación de valor para el accionista.

Por último y a pesar de la competitividad que ha existido en los mercados de inversión, y consecuentemente el incremento de los valores de los activos, el Grupo Realía seguirá atento a cualquier oportunidad de inversión que surja y que cumpla con los parámetros del actual portfolio en cuanto a ubicación, segmentos y rentabilidades, todo ello en aras a la creación de valor para el accionista.

8. POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha destinado presupuesto alguno a actividades de investigación y desarrollo.

9. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio.

ANEXO I:

Ejercicio 2019

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (d)	
REALIA BUSINESS PORTUGAL UNIPESOAAL LDA.	Avda. Libertade, 249 (Lisboa)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	398	250	330	(20)
REALIA POLSKA INWESTYCJE SP, ZOO (S.L. POLONIA) (b)	Ul Pulawska, 228 (Vasorvia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	-	-	-	(28)
SERVICIOS INDICE, SA	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,50%	2.136	4.160	70	(107)
VALAISE, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamientos	100,00%	9.010	910	8.079	(22)
REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	118.781	90.000	37.469	19.101
REALIA CONTESTI, S.R.L. (c)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.413	3.997	(584)	(16)
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	126	4	121	(416)
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	10,04%	37.940	54.881	163.732	22.269
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	PLANIGESA, S.A.	Arrendamiento	51,00%	57.600	54.881	163.732	22.269
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	BOANE 2003, S.A.U.	Arrendamiento	4,76%	8.414	54.881	163.732	22.269
BOANE 2003, S.A.U. (a)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	HERMANOS REVILLA, S.A.	Arrendamiento	100,00%	13.913	7.961	1.803	801
PLANIGESA, S.A. (a)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	76,00%	44.564	46.878	32.829	8.059

(a) Sociedades pertenecientes al Grupo Planigesa

(b) La sociedad Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (S.L. Polonia) ha sido liquidada el 31 de diciembre de 2019. El resultado antes de impuesto comprende el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de octubre de 2019.

(c) El capital social de la sociedad Realia Contesti, S.R.L. es de 15.428 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(d) Incluido el resultado del ejercicio 2019.

(*) Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

ANEXO I:

Ejercicio 2018

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (d)	
REALIA BUSINESS PORTUGAL UNIPESSOAL LDA.	Avda. Libertade, 249 (Lisboa)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	417	250	167	0
REALIA POLSKA INWESTYCJE SP, ZOO (S.L. POLONIA) (b)	Ul Pulawska, 228 (Vasorvia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	101	4.491	(4.390)	(28)
SERVICIOS INDICE, SA	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,50%	2.190	4.160	177	(134)
VALAISE, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	9	10	(1)	(2)
REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	118.781	90.000	23.613	17.997
REALIA CONTESTI, S.R.L (c)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.438	3.997	(559)	547
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	102	4	98	(455)
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	10,04%	37.940	54.881	163.486	18.544
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	PLANIGESA, S.A.	Arrendamiento	48,57%	57.600	54.881	163.486	18.544
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	BOANE 2003, S.A.U.	Arrendamiento	4,76%	8.414	54.881	163.486	18.544
BOANE 2003, S.A.U. (a)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	HERMANOS REVILLA, S.A.	Arrendamiento	100,00%	13.913	7.961	1.627	694
PLANIGESA, S.A. (a)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	76,00%	44.564	46.878	33.034	6.951

(a) Sociedades pertenecientes al Grupo Planigesa

(b) El capital social de Realia Polska Inwestycje S.P., ZOO es de 19.401 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación

(c) El capital social de la sociedad Realia Contesti, S.R.L. es de 15.428 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(d) Incluido el resultado del ejercicio 2018.

(*) Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

ANEXO II:

Ejercicio 2019

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (d)	
RONDA NORTE DENIA, SL (e)	Pza. Nicolás M ^º Garely, 2 (Valencia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	32,63%	-	-	-	1
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.	C/ Ayala,3 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	33,36%	11.922	20	34.614	(32)
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	48.337	4.559

(d) Incluido el resultado de 2019

(e) Sociedad liquidada el 10 de abril de 2019

(*) Sociedad Auditada por Ernst & Young, S.L.

Ejercicio 2018

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (d)	
RONDA NORTE DENIA, SL	Pza. Nicolás M ^º Garely, 2 (Valencia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	32,63%	154	475	(2)	57
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.	C/ Ayala,3 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	33,36%	11.930	20	34.638	(24)
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	48.283	4.487

(d) Incluido el resultado de 2018

(*) Sociedad Auditada por Ernst & Young, S.L.

Anexo III: Detalle Comunidad de Bienes.

Ejercicio 2019

Nombre	Cifra de Negocios Global	% Participación	Sociedad en la que se integra
CB: Comunidad de Bienes Turó del Mar	3.684	50,00%	Realia Business, S.A.

Ejercicio 2018

Nombre	Cifra de Negocios Global	% Participación	Sociedad en la que se integra
CB: Comunidad de Bienes Turó del Mar	2.193	50,00%	Realia Business, S.A.



CLASE 8.^a



ON5311503

Las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA BUSINESS, S.A. correspondiente al Ejercicio de 2019, han sido formulados por el Consejo de Administración de la entidad el día 26 de febrero de 2020, y se identifican por ir extendidos en el reverso de ochenta y cinco (85) hojas de papel timbrado numeradas correlativamente de la ON7338604 a la ON7338688, ambos inclusive.

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art.8.1.b), los Administradores de REALIA BUSINESS, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Sres. Consejeros, en señal de conformidad, firman la presente hoja de papel timbrado nº ON5311503 por ambas caras.

D. JUAN RODRÍGUEZ TORRES
Presidente no ejecutivo
Consejero dominical
Presidente de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control

D. GERARDO KURI KAUFMANN
Consejero Delegado
Consejero ejecutivo
Vocal de la Comisión Ejecutiva

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.
Rpte.: D^a ESTHER ALCO CER KOPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

MELIOTO, S.L.
Rpte.: D^a ALICIA ALCO CER KOLPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D. ELÍAS FERERES CASTIEL
Vocal del Consejo de Administración
Consejero independiente
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Presidente del Comité de Auditoría y Control

D^a XIMENA CARAZA CAMPOS
Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente
Presidenta de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control
