

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

Estados Financieros Semestrales Resumidos  
Consolidados e Informe de Gestión Intermedio  
correspondientes  
al período de seis meses terminado el  
30 de junio de 2017.

**GRUPO REALIA BUSINESS**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2017**

(Miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2017	31/12/2016	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2017	31/12/2016
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
Activos intangibles	58	48	Capital Social	154.754	154.754
Inmovilizaciones materiales	4.843	5.028	Prima de emisión	421.463	421.463
Inversiones inmobiliarias	1.252.045	1.355.740	Reservas	202.222	86.648
Inversiones en empresas asociadas	45.069	45.220	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(675)	(675)
Activos financieros no corrientes	-	14.500	Ajustes por valoración	(1.216)	(969)
Activos por impuesto diferido	121.527	124.115	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	20.447	115.696
Otros activos no corrientes	9.222	9.168	<b>Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante</b>	<b>796.995</b>	<b>776.917</b>
<b>Total activo no corriente</b>	<b>1.432.764</b>	<b>1.553.819</b>	<b>Intereses Minoritarios</b>	<b>237.610</b>	<b>231.819</b>
			<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>1.034.605</b>	<b>1.008.736</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
			Provisiones no corrientes	6.705	7.030
			Pasivos financieros no corrientes:		
			Deudas con entidades de crédito	593.785	157.585
			Derivados	602	-
			Pasivos por impuestos diferidos	154.704	150.715
			Otros pasivos no corrientes	15.961	15.830
			<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>771.757</b>	<b>331.160</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Activos no corrientes mantenidos para la venta	174.500	53.000	Provisiones corrientes	1.140	1.140
Existencias	309.236	315.479	Pasivos financieros corrientes		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar			Deudas con entidades de crédito corrientes	188.747	601.132
Clientes por ventas y prestación de servicios	7.167	6.768	Derivados	2.289	-
Otros deudores	3.463	3.705	Otros pasivos financieros corrientes	1.669	94.693
Activos por impuesto corriente	1.555	2.013	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Otros activos financieros corrientes	33.307	19.440	Proveedores	7.110	7.627
Otros activos corrientes	3.527	3.720	Otros Acreedores	16.497	13.226
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	60.867	101.130	Pasivos por impuesto corriente	1.834	584
<b>Total activo corriente</b>	<b>593.622</b>	<b>505.255</b>	Otros pasivos corrientes	738	776
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.026.386</b>	<b>2.059.074</b>	<b>Total pasivo corriente</b>	<b>220.024</b>	<b>719.178</b>
			<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.026.386</b>	<b>2.059.074</b>

Las Notas explicativas 1 a 14 y el informe de resultados adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2017.

**GRUPO REALIA BUSINESS**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA  
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017**

(Miles de Euros)

	30/06/2017	30/06/2016
Importe neto de la cifra de negocios	40.948	40.327
Otros ingresos de explotación	8.113	8.853
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(8.508)	(9.667)
Aprovisionamientos	(271)	(1.628)
Gastos de personal	(3.422)	(3.435)
Otros gastos de explotación	(16.053)	(15.189)
Variación de provisiones de tráfico	5.872	1.161
Resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias	-	437
Amortización de inmovilizado	(179)	(191)
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	(1)	(7)
Otros resultados	38	(2)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>26.537</b>	<b>20.659</b>
<b>RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>15.643</b>	<b>9.251</b>
Ingresos financieros	301	113.882
Gastos financieros	(7.968)	(4.774)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	22	(25)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(7.645)</b>	<b>109.083</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1.322	1.899
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>35.857</b>	<b>140.892</b>
Impuestos sobre beneficios	(8.929)	(5.419)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>26.928</b>	<b>135.473</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>26.928</b>	<b>135.473</b>
<b>Atribuible a:</b>		
Accionistas de la Sociedad Dominante	20.447	130.250
Intereses minoritarios	6.481	5.223
<b>Beneficio por acción:</b>		
<b>De operaciones continuadas €acc.</b>		
Básico	0,032	0,283
Diluido	0,032	0,283

Las Notas explicativas 1 a 14 y el informe de resultados adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

**GRUPO REALIA BUSINESS**

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

**EL 30 DE JUNIO DE 2017**

(Miles de Euros)

	<b>(Debe) / Haber</b>	
	<b>30/06/2017</b>	<b>30/06/2016</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ( de la cuenta de pérdidas y ganancias)</b>	<b>26.928</b>	<b>135.473</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo	(321)	-
Diferencias de conversión	(6)	(25)
Efecto impositivo	80	-
	<b>(247)</b>	<b>(25)</b>
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>26.681</b>	<b>135.448</b>
a) Atribuidos a la entidad dominante	20.200	130.225
b) Atribuidos a intereses minoritarios	6.481	5.223

Las Notas explicativas 1 a 14 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

GRUPO REALIA BUSINESS

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores propios	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>110.580</b>	<b>318.391</b>	<b>(177.777)</b>	<b>(675)</b>	<b>247.336</b>		<b>(822)</b>	<b>17.205</b>	<b>514.238</b>	<b>227.948</b>	<b>742.186</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>							<b>(25)</b>	<b>130.250</b>	<b>130.225</b>	<b>5.223</b>	<b>135.448</b>
Distribución del resultado 2015:											
A reservas			(31.456)		48.661			(17.205)		-	-
A dividendos										(4.768)	(4.768)
Dividendos a cuenta										(153)	(153)
Operaciones con valores propios										-	-
Ampliaciones y reducciones de capital			(61)						(61)		(61)
Variaciones en el perímetro de consolidación					(55)				(55)		(55)
<b>Saldos al 30 de junio de 2016</b>	<b>110.580</b>	<b>318.391</b>	<b>(209.294)</b>	<b>(675)</b>	<b>295.942</b>		<b>(847)</b>	<b>130.250</b>	<b>644.347</b>	<b>228.250</b>	<b>872.597</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>							<b>(122)</b>	<b>(14.554)</b>	<b>(14.676)</b>	<b>9.196</b>	<b>(5.480)</b>
Dividendos a cuenta										(5.628)	(5.628)
Ampliaciones y reducciones de capital	44.174	103.072							147.246		147.246
Variaciones en el perímetro de consolidación										1	1
Operaciones con valores propios											
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>154.754</b>	<b>421.463</b>	<b>(209.294)</b>	<b>(675)</b>	<b>295.942</b>		<b>(969)</b>	<b>115.696</b>	<b>776.917</b>	<b>231.819</b>	<b>1.008.736</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>							<b>(241)</b>	<b>(6)</b>	<b>20.200</b>	<b>6.481</b>	<b>26.681</b>
Distribución del resultado 2016:											
A reservas			62.570		53.126			(115.696)			
A dividendos										(317)	(317)
Dividendos a cuenta										(372)	(372)
Ampliaciones y reducciones de capital			(121)						(121)		(121)
Variaciones en el perímetro de consolidación											
Otras operaciones					(1)				(1)	(1)	(2)
<b>Saldos al 30 de junio de 2017</b>	<b>154.754</b>	<b>421.463</b>	<b>(146.845)</b>	<b>(675)</b>	<b>349.067</b>	<b>(241)</b>	<b>(975)</b>	<b>20.447</b>	<b>796.995</b>	<b>237.610</b>	<b>1.034.605</b>

Las Notas explicativas 1 a 14 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017

**GRUPO REALIA BUSINESS**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**

(Miles de Euros)

	30/06/2017	30/06/2016
<b>1 Resultados antes de impuestos</b>	<b>35.857</b>	<b>140.892</b>
<b>2 Ajustes del resultado</b>	<b>(16.697)</b>	<b>(121.626)</b>
a) Amortización del inmovilizado	179	191
b) Otros ajustes del resultado	(16.876)	(121.817)
<b>3 Cambios en el capital corriente</b>	<b>16.206</b>	<b>13.674</b>
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes	13.499	10.316
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes	2.707	3.358
<b>4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>909</b>	<b>2.182</b>
a) Cobro de dividendos	1.472	972
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(563)	1.210
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	-	-
<b>5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de explotación de actividades discontinuadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACION</b>	<b>36.275</b>	<b>35.122</b>
<b>1 Pago por inversiones:</b>	<b>(2.574)</b>	<b>(5.912)</b>
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	-
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(2.402)	(5.238)
c) Otros activos financieros	(172)	(674)
<b>2 Cobros por desinversiones:</b>	<b>376</b>	<b>1.098</b>
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	250	441
c) Otros activos financieros	126	407
d) Otros activos	-	250
<b>3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>	<b>683</b>	<b>337</b>
a) Cobros de intereses	162	91
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	521	246
<b>4 Flujos netos de efectivo de las operaciones de inversión de actividades discontinuadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN</b>	<b>(1.515)</b>	<b>(4.477)</b>
<b>1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>	<b>(121)</b>	<b>88.899</b>
a) Emisión	(121)	88.899
c) Adquisición		
d) Enajenación		
<b>2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>	<b>(71.276)</b>	<b>(256.353)</b>
a) Emisión	615.641	185.854
b) Devolución y amortización	(686.917)	(442.207)
<b>3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>(1.822)</b>	<b>(6.063)</b>
<b>4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>(1.815)</b>	<b>(3.573)</b>
a) Pagos de intereses	(1.898)	(3.013)
b) Otros cobros pagos por operaciones de financiación	83	(560)
<b>5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de financiación de actividades discontinuadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(75.034)</b>	<b>(177.090)</b>
<b>D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS</b>	<b>11</b>	<b>(8)</b>
<b>E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>(40.263)</b>	<b>(146.453)</b>
<b>F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>101.130</b>	<b>183.870</b>
<b>G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>60.867</b>	<b>37.417</b>
a) Efectivo	54.746	22.659
b) Otros activos líquidos equivalentes	6.121	14.757

Las Notas explicativas 1 a 14 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales  
Resumidos Consolidados correspondientes  
al período de seis meses terminado el  
30 de junio de 2017

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

### **a) Introducción**

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2017.

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2016, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido aprobados por los Administradores del Grupo el 27 de julio de 2017, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2016.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016.

No hay todavía ninguna norma aprobada por la UE que sea aplicable a los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2017.

**Normas no vigentes en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017**

Las siguientes normas no estaban en vigor en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

<b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014).	Nueva norma de reconocimiento de ingresos. Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31. El nuevo modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque contractual muy distinto, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a cambios en el perfil de ingresos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	Esta nueva norma sustituirá a la NIC 39 actual. La NIIF 9 se fue emitiendo por partes y ya está completa (Clasificación y Valoración, Coberturas y Deterioro).  El cambio conceptual es importante en todos los apartados. Cambia el modelo de clasificación y valoración de activos financieros cuyo eje central será el modelo de negocio. El enfoque del modelo de contabilidad de coberturas trata de alinearse más con la gestión económica del riesgo y exigir menos reglas. Y por último, el modelo de deterioro pasa de las pérdidas incurridas actuales a un modelo de pérdidas esperadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basado en acciones	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018 (1)
NIIF 16 Arrendamientos	Nueva norma de arrendamientos que sustituye a la NIC 17. Propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar a los actuales arrendamientos financieros.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2019 (1)
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto	Clarificación muy relevante en relación al resultado de estas operaciones, porque actualmente había una discrepancia entre estas normas. Cuando se trate de un negocio, habrá un resultado total, si el objeto de la transacción son activos, el resultado será parcial.	Diferida indefinidamente su adopción en UE y su aplicación según el IASB
Modificación a la NIIF 4: Contratos de seguro	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018(1)
Modificación a la NIC 40: reclasificación de inversiones inmobiliarias	Modificación que clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018(1)
CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera	Establece la "fecha de transacción", a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018(1)
NIIF 14: Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	Norma opcional que permite a una entidad, cuando se adopten por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas	Pendiente de aprobación

<b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
	contables anteriores. Las entidades que adopten NIIF 14 tendrán que presentar cuentas diferidas reguladas como partidas separadas.	
NIIF 17: Contratos de seguros	Norma que sustituye a la NIIF 4, resuelve los problemas de comparación al requerir que todos los contratos de seguro se contabilicen de forma consistente.	1 de enero de 2021(2)
CINIIF 23: Incertidumbres sobre el tratamiento de los impuestos sobre las ganancias	Aclara los requerimientos de la NIC 12 para registrar y valorar las incertidumbres sobre el tratamiento de los impuestos sobre las ganancias.	Pendiente de aprobación
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016	Modificaciones de una serie de normas (distintas fechas efectivas)	1 de enero de 2017(1)
Modificación a la NIC 7 iniciativa de desgloses	Introduce requisitos de desglose adicionales en relación con la conciliación del movimiento de los pasivos financieros con los flujos de efectivo de las actividades de financiación.	1 de enero de 2017 (1)
Modificación a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017(1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

(2) Se permite la aplicación anticipada.

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

### **c) Estimaciones realizadas**

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016.

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

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

Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 30 de junio de 2017 (Nota 5).

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el

futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2016.

#### **d) Activos y pasivos contingentes**

En la Nota 23 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 se facilita información sobre las garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2017 no se han producido cambios significativos en dicha materia.

#### **e) Comparación de la información**

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al ejercicio 2016 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

#### **f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

#### **g) Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

#### **h) Corrección de errores contables**

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 adjuntas, no se han detectado errores que hayan supuesto la re expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2016.

#### **i) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado**

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

#### **j) Hechos posteriores**

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

## **2. Cambios en la composición del Grupo**

En los Anexos I y II de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de la participación.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2017, no se han producido cambios en el perímetro de consolidación de la Sociedad.

## **3. Dividendos pagados por el Grupo en el ejercicio**

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2017, Hermanos Revilla, S.A., Planigesas, S.A. y Retingle S.L., han aprobado repartos de dividendos por importe de 1.287, 546 y 160 miles de euros respectivamente de los que; 637 y 160 miles de euros de Hermanos Revilla, S.A. y Retingle S.L., respectivamente, se reparten con cargo al resultado del ejercicio 2016 y 650 y 546 miles de euros de Hermanos Revilla, S.A. y Planigesas, S.A., respectivamente, se reparten a cuenta del resultado del ejercicio 2017. Del total de dividendos repartidos, son atribuibles a minoritarios 317 miles de euros con cargo al ejercicio 2016 y 372 miles de euros a cuenta del ejercicio 2017.

## **4. Provisiones y correcciones de valor por deterioro**

A continuación se muestra el movimiento que se ha producido, durante el primer semestre de los ejercicios 2017 y 2016, en el saldo de las provisiones que cubren las pérdidas por deterioro de los activos que integran el saldo del epígrafe de "Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance resumido consolidado adjunto:

	Miles de Euros	
	30.06.2017	30.06.2016
Saldo al inicio del ejercicio	15.891	10.300
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	(1.650)	
Dotaciones/Reversiones con cargo a resultados del período	(3.935)	22
<b>Saldo al cierre del período</b>	<b>10.306</b>	<b>10.322</b>

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" del balance resumido consolidado adjunto en los períodos semestrales finalizados el 30 de junio de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2017	30.06.2016
Saldo al inicio del ejercicio	489.482	445.283
Adiciones	204	863
Aplicaciones/reversiones	(1.819)	(1.968)
Diferencias de cambio y otros movimientos	(25)	-
<b>Saldo final</b>	<b>487.842</b>	<b>444.178</b>

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

En el caso de las existencias pertenecientes a las sociedades de la rama patrimonial del Grupo (exclusivamente dos activos) han sido valorados a 30 de junio de 2017 utilizando los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), siendo el valor razonable de 10.700 miles de euros.

## 5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2017, así como durante el ejercicio 2016, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipo	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>1.351.873</b>	<b>2.563</b>	<b>1.354.436</b>
Adiciones	1.350	3.771	5.121
Retiros	(3)	-	(3)
Trasposos a ANCMV	(52.738)	(262)	(53.000)
Trasposos	3.686	(3.686)	-
Cambios de Valor Razonable	49.186	-	49.186
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>1.353.354</b>	<b>2.386</b>	<b>1.355.740</b>
Adiciones	125	2.026	2.151
Retiros	-	-	-
Trasposos a ANCMV	(122.473)	-	(122.473)
Trasposos	1.128	(1.128)	-
Cambios de Valor Razonable	16.627	-	16.627
<b>Saldo a 30 de junio de 2017</b>	<b>1.248.761</b>	<b>3.284</b>	<b>1.252.045</b>
<b>Inversiones inmobiliarias:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1.353.354	2.386	1.355.740
Saldos al 30 de junio de 2017	1.248.761	3.284	1.252.045

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

### Inmuebles para arrendamiento

Los trasposos más significativos ocurridos durante los primeros seis meses del ejercicio 2017, son los siguientes:

- La filial Realía Patrimonio, S.L.U., ha traspasado a inmuebles para arrendamiento 1.128 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en la nave "El Sequero".

### Construcciones en curso y anticipos

Las principales adiciones y trasposos en el epígrafe de "Construcciones en curso" del primer semestre del ejercicio 2017 corresponden fundamentalmente a:

- La filial Hermanos Revilla, S.A., ha activado 1.570 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en el edificio situado en Calle Salvador de Madariaga Nº 1; una vez finalizadas las obras, parte de dichas activaciones, han sido traspasadas al epígrafe de "Inmuebles para arrendamiento". Adicionalmente, está llevando a cabo obras de mejora por importe de 430 miles de euros en el C.C. Ferial Plaza Guadalajara.

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2017, el Grupo no ha capitalizado intereses asociados a inversiones en curso.

A fecha 30 de junio de 2017, la filial Realía Patrimonio, S.L.U. ha traspasado al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" el inmueble denominado "Torre Fira", como consecuencia del plan de acción de venta que existe sobre este activo.

### Medición del valor razonable y sensibilidad

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo (segmento de negocio de patrimonio en renta) y dos activos pertenecientes al segmento promotor del Grupo se clasifican como propiedades de inversión.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Desde el ejercicio 2016 dicho valor razonable se determina semestralmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

La determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2017, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.252.045 miles de euros.

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

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

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

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

#### 30 de junio de 2017

	<b>Rendimiento neto inicial medio (Net Initial Yield)</b>	<b>Tasa de descuento media</b>
Oficinas (1)	4,3%	7,6%
Centros comerciales	5,7%	10,2%
Otros activos	4,3%	8,5%

- (1) Estos cálculos no incluyen la valoración "Los Cubos", clasificados como Activos No corrientes mantenidos para la venta a 30 de junio de 2017.

#### 31 de diciembre de 2016

	<b>Rendimiento neto inicial medio (Net Initial Yield)</b>	<b>Tasa de descuento media</b>
Oficinas (2)	4,3%	7,6%
Centros comerciales	5,2%	10,5%
Otros activos	5,0%	8,5%

- (2) Estos cálculos no incluyen la valoración de "Los Cubos", clasificado como Activo No Corriente mantenido para la Venta a 31 de diciembre de 2016.

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

inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	30.06.2017 (1)		31.12.2016 (2)	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(37.620)	(28.215)	(36.207)	(27.155)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	42.050	31.538	40.750	30.563

(1) Estos cálculos no incluyen la valoración de "Los Cubos", clasificados como Activos No corrientes mantenidos para la venta a 30 de junio de 2017.

(2) Estos cálculos no incluyen la valoración de "Los Cubos", clasificado como Activo No Corriente mantenido para la Venta a 31 de diciembre de 2016.

El desglose del epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada al 30 de junio de 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros
	30.06.2017
Oficinas	15.755
Centros comerciales	(462)
Otros activos	350
	<b>15.643</b>

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La valoración de los activos valorados por su valor razonable se desglosa en tres niveles según la jerarquía establecida por la NIIF 13:

- Nivel 1: los inputs están basados en precios cotizados en mercados activos.
- Nivel 2: Los inputs están basados en precios cotizados en mercados activos (no incluidos en nivel 1), precios cotizados en mercados que no son activos y técnicas basadas en modelos de valoración en el que los inputs son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.
- Nivel 3: Los inputs no son observables y se basan en estimaciones de supuestos de mercados para la determinación del precio del activo, los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos.

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

Valoraciones a valor razonable recurrentes	30.06.2017	31.12.2016
	Nivel 3	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>		
Oficinas	899.795	1.003.840
Centros Comerciales	260.390	260.390
Otros activos	91.860	91.510
<b>Total activos valorados a valor razonable</b>	<b>1.252.045</b>	<b>1.355.740</b>

La disminución en el primer semestre de 2017 en la valoración a valor razonable de las Oficinas se debe al traspaso del Edificio Torre Fira a "Activo no corriente mantenido para la venta".

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2017 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

### Ubicación, grado de ocupación y usos

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

#### Por zonas geográficas

	M <sup>2</sup> Alquilables S/R		% Ocupación	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Madrid (1)	249.826	249.818	96,43%	95,95%
Barcelona (2)	32.325	32.325	97,75%	94,98%
Logroño	40.544	40.544	100%	100%
Sevilla (3)	8.735	8.735	69,24%	84,82%
Guadalajara	32.472	31.996	77,56%	86,32%
Resto	16.707	16.707	61,25%	61,12%
	<b>380.609</b>	<b>380.125</b>	<b>93,15%</b>	<b>93,70%</b>

#### Por tipología de usos

	M <sup>2</sup> Alquilables S/R		% Usos	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Oficinas (1) y (2)	226.729	226.721	59,57%	59,64%
Comercial	110.622	110.147	29,06%	28,98%
Otros (3)	43.257	43.257	11,37%	11,38%
	<b>380.608</b>	<b>380.125</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

- (1) No incluye Edificio los Cubos con 18.324 m<sup>2</sup>, clasificado como Activo no corriente mantenido para la venta a 31 de diciembre de 2016 y a 30 de junio de 2017, al estar actualmente vacío y destinado a la venta o rehabilitación.
- (2) Incluye Edificio Torre Fira con 31.964 m<sup>2</sup>, clasificado como Activo no corriente mantenido para la venta a 30 de junio de 2017
- (3) No incluye el campo de Golf de Guillena con 341.797 m<sup>2</sup>

En los cuadros anteriores no se incluye los m<sup>2</sup> alquilables del Centro Comercial As Cancelas, S.L XXI al ser una Sociedad integrada por el método de la participación.

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 30 de junio de 2017 a 37.590 miles de euros (36.391 miles de euros a 30 de junio de 2016).

Las inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria son:

Sociedad	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Realia Patrimonio, S.L.U.	809.250	-	414.421	-
Hermanos Revilla, S.A.	144.000	142.100	29.704	32.294
<b>Total inversiones con carga hipotecaria</b>	<b>953.250</b>	<b>142.100</b>	<b>444.125</b>	<b>32.294</b>

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

A 30 de junio de 2017 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

## 6. Activos financieros corrientes y no corrientes

Los epígrafes “Activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” según su naturaleza, al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	30.06.2017		31.12.2016	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	31.836	14.500	16.630
Otros	-	1.471	-	2.810
<b>Total otros activos financieros</b>	-	<b>33.307</b>	<b>14.500</b>	<b>19.440</b>

Al 30 de junio de 2017, los activos financieros corrientes recogen principalmente los siguientes créditos:

- El crédito y los intereses pendientes de pago que la sociedad Retingle, S.L. tiene concedido a la sociedad Inmosineris, S.L. (su otro socio); por importe de 11.780 miles de euros, cuyo vencimiento se encuentra establecido el 17 de abril de 2018.
- El crédito con vencimiento el 31 de enero de 2018, y los intereses pendientes de pago que ascienden a 14.603 miles de euros, que la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. tiene concedido a la sociedad As Cancelas, S.L. (véase Nota 13).
- Los créditos y los intereses pendientes de pago que la Sociedad Dominante tiene concedidos a las sociedades Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. y Ronda Norte Denia, S.L., que ascienden a 4.451 y 396 miles de euros, respectivamente. (véase Nota 13).

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

## 7. Patrimonio Neto

### 7.1 *Capital Social*

El estado de cambios en el Patrimonio Neto al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados periodos.

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

Al 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Sociedad Dominante se compone de 644.807.956 acciones, todas ellas al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas:

	Miles de euros	
	% Participación Inscritas	Total Importe Capital
Inversora Carso, S.A. de C.V.	33,85%	52.376
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	34,34%	53.148
Asesoría Financiera y de Gestión (Grupo FCC)	2,22%	3.435
Per Gestora Inmobiliaria S.L. (Grupo FCC)	0,36%	559
Resto (Bolsa)	29,23%	45.236
	<b>100%</b>	<b>154.754</b>

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

## 7.2 Beneficio por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	30.06.2017	31.12.2016
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	20.447	115.696
Número medio ponderado de acciones en circulación	644.197.956	459.637.133
Beneficio básico por acción (euros)	0,032	0,252

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

## 8. Valores propios

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

Al 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 la Sociedad Dominante posee 610.000 acciones propias representativas del 0,095% del capital social. El valor medio de adquisición de dichas acciones asciende a 675 miles de euros, siendo el precio medio de adquisición unitario de 1,11 euros.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2016 y 2017 no se han realizado operaciones de compra-venta de acciones propias.

## 9. Endeudamiento financiero corriente y no corriente

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	30.06.2017	31.12.2016
<b>No corrientes:</b>		
<b>Deudas con entidades de crédito</b>		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	609.640	158.120
(Gastos de formalización)	(15.855)	(535)
<b>Derivados</b>	602	-
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes</b>	<b>594.387</b>	<b>157.585</b>
<b>Corrientes:</b>		
<b>Deudas con entidades de crédito</b>		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	186.653	601.377
(Gastos de formalización)	(619)	(576)
Intereses	2.713	265
<b>Derivados</b>	2.289	-
<b>Otros pasivos financieros</b>		
Préstamos y otras deudas con terceros	358	92.047
Proveedores inmovilizado	478	709
Otros	833	2.003
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes</b>	<b>192.705</b>	<b>695.825</b>
<b>Total</b>	<b>787.092</b>	<b>853.410</b>

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 las deudas con entidades financieras y con terceros clasificadas por las garantías prestadas tienen la siguiente composición:

Préstamos y Créditos Corrientes y No corrientes	Miles de Euros			
	30.06.2017		31.12.2016	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
<b>Con garantías</b>				
Personal y otras garantías	191.649	181.394	138.649	135.998
Hipotecaria	615.542	615.542	37.388	37.388
Hipotecaria (Derivados e intereses)	-	5.319	-	-
Promesa de hipoteca y otras garantías	-	-	678.151	678.151
<b>Total Endeudamiento financiero bruto con garantías</b>	<b>807.191</b>	<b>802.255</b>	<b>854.188</b>	<b>851.537</b>
<b>Sin garantías</b>				
Gastos de formalización	-	(16.474)	-	(1.111)
Proveedores de inmovilizado	-	478	-	709
Otros	-	833	-	2.003
<b>Endeudamiento financiero bruto sin garantía</b>	<b>-</b>	<b>(15.163)</b>	<b>-</b>	<b>1.601</b>
<b>Total endeudamiento financiero bruto</b>	<b>807.191</b>	<b>787.092</b>	<b>854.188</b>	<b>853.138</b>

Al 30 de junio de 2017, los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de Deudas con entidades de crédito corrientes y no corrientes en el balance de situación adjunto y ascienden a 16.474 miles de euros (1.111 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

#### **Préstamo sindicado patrimonial:**

Con fecha 27 de abril de 2017, la filial Realía Patrimonio, S.L.U. suscribe 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 utiliza 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, y con intereses por importe de 196 miles de euros.

El tipo de interés aplicable de la nueva financiación es el Euribor más un margen diferencial que variará en función del ratio "Loan to Value" (importe del préstamo respecto al valor de mercado bruto de los activos) en un rango entre 170 y 200 p.b. A 30 de junio de 2017 el préstamo sindicado asciende a 566.091 miles de euros, descontando los gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo.

Como garantías de la financiación sindicada, así como las obligaciones derivadas de los contratos de cobertura ligados al préstamo, se han constituido garantías hipotecarias sobre inversiones inmobiliarias por un total de 809.250 miles de euros tal y como establece la Nota 5, y sobre determinados terrenos clasificados en el epígrafe de existencias por importe de 4.700 miles de euros, 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 deberá cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda (RCSD igual o superior a 1,10x) y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios ("Loan to Value" o LTV inferior al 60%). A 30 de junio de 2017 la Sociedad cumple plenamente con los covenants establecidos en el contrato de crédito. Asimismo, la Sociedad estará obligada a la amortización total del préstamo en los supuestos de cambio de control o de transmisión o disposición de la totalidad o una parte sustancial (más del 50%) de los activos afectos a la financiación. Igualmente, la Sociedad deberá destinar anualmente a la amortización anticipada un importe equivalente al 50% del flujo de caja excedentario, tal como se define en el contrato de financiación.

Adicionalmente, la Sociedad ha firmado 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 407.200 miles de euros.

A 30 de junio de 2017 la Sociedad ha registrado, de acuerdo a la valoración del derivado a valor razonable realizada por un experto independiente, el importe de 322 miles de euros en patrimonio y 2.847 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para los instrumentos financieros valorados a valor razonable, el Grupo utiliza los siguientes tres niveles de jerarquía en función de la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo dichas valoraciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivo idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente, es decir, como precios o indirectamente, es decir, derivadas de los precios.
- Nivel 3: variables que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables)

	Miles de Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Pasivos financieros valorados a valor razonable</b>				
Derivados de Cobertura	-	3.169	-	3.169

#### ***Préstamo sindicado promoción:***

Con motivo del acuerdo que se formalizó el 10 de diciembre de 2015 con los acreedores financieros del Sindicato Bancario de promoción para su liquidación, con fecha 7 de abril de 2016 se abonó el último hito, por importe de 183.905 miles de euros, tras la formalización por la Sociedad de un contrato de préstamo bilateral con una entidad financiera, el 6 de abril de 2016, por importe de 183.649 miles de euros y con vencimiento el 30 de junio de 2018, y así cancelar, la totalidad de su deuda sindicada de promoción y rescatar el aval entregado. Dicho préstamo ha sido afianzado por Inversora Carso, S.A. de C.V.

Con fecha 29 de diciembre de 2016, y con parte de los fondos de la ampliación de capital suscrita tal como se menciona en la Nota 20 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad Dominante procedió a la amortización anticipada de 80.000 miles de euros del préstamo bilateral citado anteriormente por lo que el principal a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 103.649 miles de euros, con el mismo vencimiento de 30 de junio de 2018 y garantizado por Inversora Carso, S.A. de C.V.

De este modo, la quita del 9% acordada en el acuerdo del 10 de diciembre de 2015, supuso un efecto positivo por un importe total de 72.367 miles de euros, registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros", de la cuenta de resultados consolidada a 30 de junio de 2016.

Con fecha 26 de abril de 2017, la Sociedad Dominante solicita a la entidad financiera la ampliación de préstamo en 50.000 miles de euros, de tal forma que el préstamo asciende a 153.649 miles de euros a 30 de junio de 2017. Adicionalmente dicho préstamo llevaba asociada una comisión de estructuración del 0,15%. Según el acuerdo de novación la Sociedad tendrá que pagar una comisión del 0,05% sobre el saldo vivo del préstamo a 1 de noviembre de 2017.

## **10. Información segmentada**

En la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para definir sus segmentos operativos. No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

Las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada por segmentos al 30 de junio de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros							
	Promociones inmobiliarias y suelo		Patrimonio en renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016
<b>INGRESOS-</b>								
Ventas externas	11.304	12.590	37.757	37.027	-	-	49.061	49.617
Ventas entre segmentos	1.051	948	206	205	(1.257)	(1.153)	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>12.355</b>	<b>13.538</b>	<b>37.963</b>	<b>37.232</b>	<b>(1.257)</b>	<b>(1.153)</b>	<b>49.061</b>	<b>49.617</b>
Resultado de explotación	2.836	(1.255)	23.704	21.914	-	-	26.540	20.659
Variación de valor en inv. inmobiliarias	-	(4)	15.643	9.255	-	-	15.643	9.251
Resultado financiero	(1.277)	109.877	(6.369)	(794)	-	-	(7.646)	109.083
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7	(11)	1.314	1.910	-	-	1.321	1.899
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>1.566</b>	<b>108.607</b>	<b>34.292</b>	<b>32.285</b>			<b>35.858</b>	<b>140.892</b>
Impuestos sobre beneficios	(575)	2.167	(8.355)	(7.586)	-	-	(8.930)	(5.419)
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>991</b>	<b>110.774</b>	<b>25.937</b>	<b>24.699</b>	-	-	<b>26.928</b>	<b>135.473</b>
Intereses minoritarios	-	24	6.481	5.199	-	-	6.481	5.223
<b>Resultado de segmento</b>	<b>991</b>	<b>110.750</b>	<b>19.456</b>	<b>19.500</b>	-	-	<b>20.447</b>	<b>130.250</b>

## 11. Gestión de riesgos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos, se detallan en las cuentas anuales del ejercicio 2016 y se reproducen en el informe de gestión que forma parte de estos Estados Financieros Semestrales Consolidados. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2017, el crecimiento del PIB ha tenido una evolución positiva, impactando favorablemente en el sector inmobiliario.

A 30 de junio de 2017 el Grupo presenta fondo de maniobra positivo por importe de 373.598 miles de euros, esto se debe a la nueva financiación negociada el 27 de abril de 2017 por importe de 582.000 miles de euros que ha sido clasificada en su mayor parte al largo plazo dado que el vencimiento está establecido el 27 de abril de 2024. Esta refinanciación permite solventar el riesgo de liquidez identificado en la Nota 30 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016.

## 12. Ingresos y Gastos

### 12.1 Importe total ingresos

El detalle del total de ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 9, conjuntamente con la información por segmentos.

### 12.2 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2017	30.06.2016
Sueldos y salarios	2.771	2.774
Seguridad Social	651	661
<b>Total</b>	<b>3.422</b>	<b>3.435</b>

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y 2016, ha sido de 92 (68 hombres y 24 mujeres) y de 95 (69 hombres y 26 mujeres) respectivamente.

### 13. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y personal directivo

Al 30 de junio de 2017 y 2016 las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración de Realía Business, S.A., ascendió a 356 y 389 miles de euros respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	30.06.2017	30.06.2016
Retribución Fija	87	87
Atenciones Estatutarias	179	189
Otros	90	113
<b>Total</b>	<b>356</b>	<b>389</b>

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

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

#### **Retribución y otras prestaciones al personal directivo**

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Realía Business, S.A. durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y 2016 ha ascendido a 635 y 630 miles de euros respectivamente.

### 14. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

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

El grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del 30 de junio de 2017:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
Soimob Inmob.Española, S.A.	-	707	707	-	-	-	-	-	-
FCyC, S.L	-	203	203	-	-	-	-	-	-
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	586	586	-	485	485
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	72	-	72
Fomento Constr. y Contratas, S.A.	-	-	-	-	-	-	27	58	85
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	609	609
Studio Residence, S.A.	-	-	-	-	23	23	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	132	-	132	-	-	-	-	-	-
Inv. Inmob. Rúst. Y Urbana, S.L.	11.924	4.861	16.785	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI, S.L.	33.702	14.654	48.356	-	-	-	-	-	-
	<b>45.759</b>	<b>20.425</b>	<b>66.184</b>	-	<b>609</b>	<b>609</b>	<b>99</b>	<b>1.152</b>	<b>1.251</b>

El grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del 31 de diciembre de 2016:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC Construcción, S.A.	-	-	-	-	49	49	-	-	-
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	95	95	-	465	465
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	86	-	86
Fomento Constr. y Contratas, S.A.	-	-	-	-	-	-	27	48	75
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	781	781
Studio Residence, S.A.	-	-	-	-	23	23	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	121	394	515	-	-	-	-	-	-
Inv. Inmob. Rúst. Y Urbana, S.L.	11.929	4.857	16.786	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI, S.L.	48.361	52	48.413	-	-	-	-	-	-
	<b>60.411</b>	<b>5.303</b>	<b>65.714</b>		<b>167</b>	<b>167</b>	<b>113</b>	<b>1.294</b>	<b>1.407</b>

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:

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>Empresas Asociadas</b>	
	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2016</b>
Compras asociadas a terrenos	-	-
Ingresos por arrendamiento	1.088	1.338
Servicios prestados	564	130
Otros Ingresos	87	796
Servicios recibidos	(1.291)	(984)
Intereses cargados	-	(465)
Intereses abonados	110	41.387
Deterioro por instrumentos financieros	-	(25)

En el epígrafe de “Intereses abonados” a 30 de junio de 2016 se registra principalmente el importe de la condonación de deuda realizada por Inversora Carso, S.A. de CV a la Sociedad Dominante Realía Business, S.A. véase nota 14 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016.

Durante el ejercicio 2017 y 2016, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.