





ANEXO:
CUENTAS ANUALES
E INFORME DE GESTIÓN
CONSOLIDADOS

7

INFORME DE AUDITORÍA 68

ESTADOS FINANCIEROS 76

Balance consolidado	77
Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	78
Estado de flujos de efectivo consolidado	79
Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado	80
Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado	81

MEMORIA 82

1. Datos identificativos	83
2. Actividades del grupo	83
3. Bases de presentación y principios de consolidación	85
3.1. Bases de presentación	85
3.2. Normas internacionales de información financiera	85
3.3. Moneda funcional	88
3.4. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	88
3.5. Principios de consolidación	89
3.6. Cambios de criterios contables y corrección de errores fundamentales	91
4. Beneficio por participación	91
5. Aplicación de resultados de la sociedad dominante	91
6. Políticas contables	92
6.1. Fondo de comercio	92
6.2. Inmovilizado intangible	93
6.3. Inmovilizado material	93
6.4. Inversiones inmobiliarias	94
6.5. Deterioro del valor del inmovilizado intangible, tangible e inversiones inmobiliarias	94
6.6. Activos financieros corrientes y no corrientes	95
6.7. Existencias	97
6.8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	98
6.9. Pasivos financieros	98
6.10. Arrendamientos operativos y financieros	99
6.11. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	99
6.12. Activos y pasivos corrientes	99
6.13. Impuesto sobre beneficios	99
6.14. Reconocimiento de ingresos	100
6.15. Reconocimiento de gastos	101
6.16. Activos y pasivos fiscales	101

6.17. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental	102
6.18. Provisiones y contingencias	102
6.19. Indemnización por despido	102
6.20. Transacciones en moneda extranjera	103
6.21. Transacciones con vinculadas	103
6.22. Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable	103
7. Fondo de comercio	104
8. Inmovilizado intangible	104
9. Inmovilizado material	105
10. Inversiones inmobiliarias	107
11. Inversiones contabilizadas por el método de la participación	108
12. Activos financieros	109
13. Existencias	110
14. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	112
15. Otros activos	114
16. Patrimonio neto	114
17. Deudas con entidades de crédito	119
18. Provisiones	121
19. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	122
20. Otros pasivos	123
21. Situación fiscal	125
22. Operaciones con entidades vinculadas	128
23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes	130
24. Ingresos y gastos	130
24.1. Ventas y coste de ventas	130
24.2. Gastos de personal	132
24.3. Dotaciones para amortizaciones y provisiones	133
24.4. Ingresos y gastos financieros	133
25. Retribución y otras prestaciones al consejo de administración y alta dirección	133
26. Otros aspectos	134
27. Política de gestión de riesgos financieros	135
28. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio	135
29. Información sobre medio ambiente	135
30. Remuneración de los auditores	135



Proyecto Canalejas. Madrid.



INFORME
DE AUDITORÍA



Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España
Tel: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al socio único de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.
(Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio 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 las cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas 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.

Deloitte, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 13.650, sección 8ª, folio 168, hoja M-54414, inscripción 96ª.
C.I.F.: B-79104469. Domicilio social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020, Madrid.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de Existencias Inmobiliarias

Descripción

El Grupo posee una cartera de suelos, y promociones de viviendas en curso y terminadas distribuidas por todo el territorio nacional cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2018 asciende a 272 millones de euros. Estas existencias son valoradas a coste de adquisición o a valor de mercado si este último fuera inferior. El Grupo, con periodicidad anual, utiliza valoradores independientes para determinar el valor de mercado de la cartera de suelos.

La valoración de las existencias inmobiliarias constituye uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, dado que los métodos de valoración generalmente aplicados a estos activos, el método de comparación y el método residual dinámico, requieren de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan:

- los precios de venta futuros y el ritmo de ventas de las distintas promociones,
- los costes estimados a incurrir para completar las promociones en desarrollo,
- los tiempos de desarrollo de los suelos en cartera, y
- tasa interna usada en la actualización.

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por la entidad para la valoración de la totalidad de los terrenos y solares, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección del Grupo,
- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en la cartera inmobiliaria del Grupo y aquellos cuya variación de valor implicasen alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de existencias, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible del sector y las transacciones de activos similares.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 6.7 y 13 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La *Otra información* comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado 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 en el párrafo anterior, salvo por la incorrección material indicada en el párrafo siguiente, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, 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 cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, 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 empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

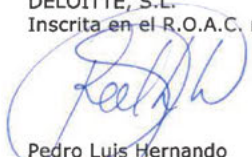
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Pedro Luis Hernando
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21.339

22 de julio de 2019



DELOITTE, S.L.

2019 Núm. 01/19/15154

96,00 EUR

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

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

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:

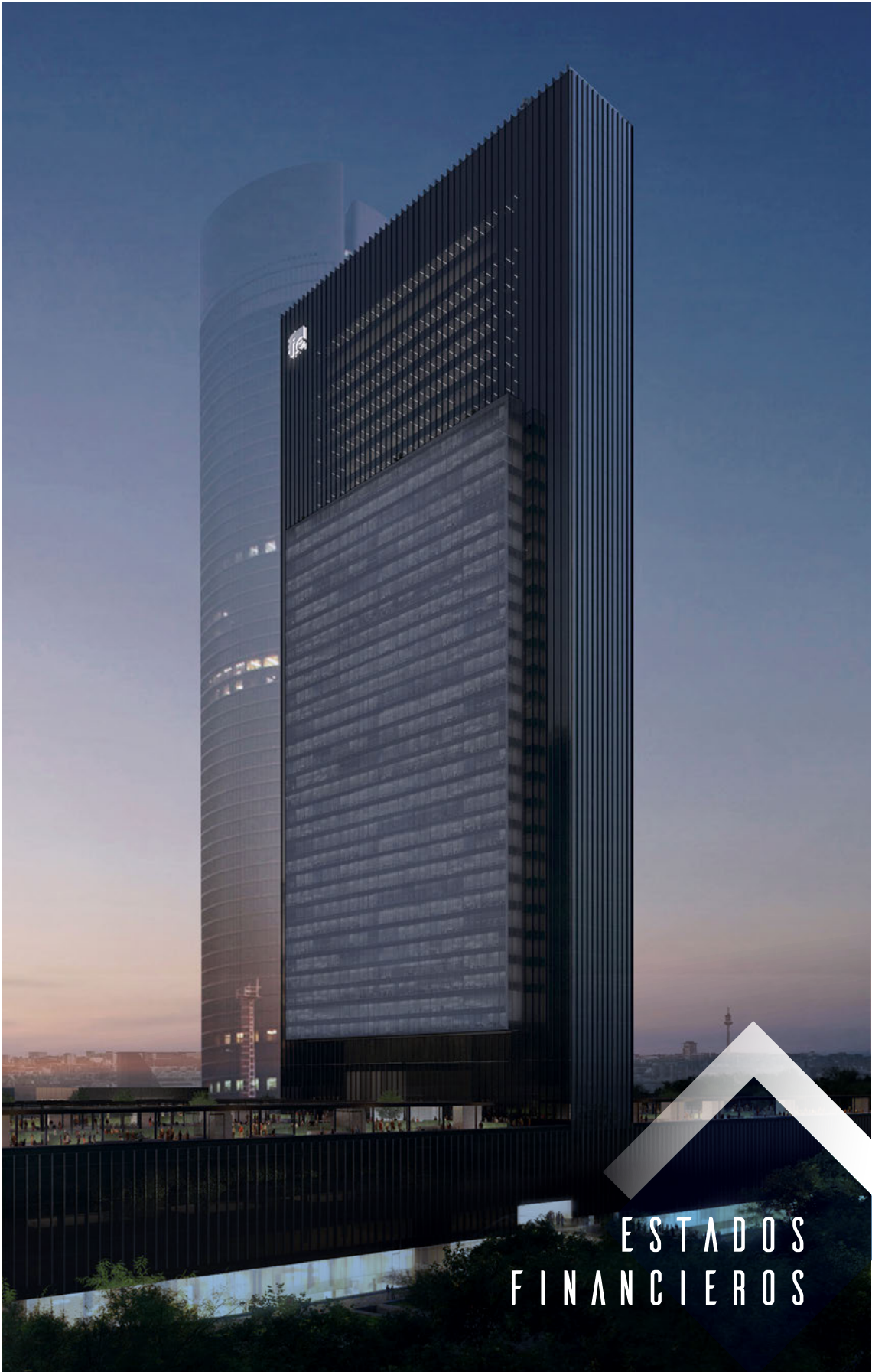
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra 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 las cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas. 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 los administradores 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.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Caleido, Madrid.



ESTADOS
FINANCIEROS

Balance consolidado a 31 de diciembre de 2018

Activo (Miles de €)	Notas	31-dic-18	31-dic-17
Fondo de comercio	7	396	396
Inmovilizado intangible	8	36	46
Inmovilizado material	9	2.242	2.314
Inversiones inmobiliarias	10	51.676	24.758
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	11	8.207	3.299
Activos financieros no corrientes	12	9.179	6.476
Activos por impuestos diferidos	21	9.705	17.276
Empresas del grupo deudores	22	52.957	53.689
Otros activos no corrientes	15	311	4.858
Total activos no corrientes		134.709	113.112
Existencias	13	272.448	259.918
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14	36.293	18.172
Empresas del grupo deudores	22	379	159
Activos financieros corrientes	12	6.163	6.243
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		35.718	5.576
Otros activos corrientes	15	5.049	875
Total activos corrientes		356.050	290.943
TOTAL ACTIVO		490.759	404.055

Las Notas 1 a 30 de la Memoria consolidada forman parte integrante del Balance consolidado al 31 de diciembre de 2018

Pasivo y patrimonio neto (Miles de €)	Notas	31-dic-18	31-dic-17
Capital social		195.000	195.000
Reservas		23.657	39.653
Diferencia de conversión		2.851	2.324
Resultado del ejercicio		(30.989)	(46.621)
Intereses minoritarios		14.108	16.631
Total patrimonio neto	16	204.627	206.987
Deudas con entidades de crédito	17	4.683	6.243
Empresas del grupo acreedores	22	51.600	44.431
Otros activos no corrientes	20	69.417	19.612
Otros pasivos no corrientes		125.700	70.286
Provisiones	18	4.867	843
Deudas con entidades de crédito	17	97.814	90.019
Empresas del grupo acreedores	22	512	25
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	19	49.740	29.143
Otros pasivos corrientes	20	7.499	6.752
Total pasivos corrientes		160.432	126.782
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		490.759	404.055

Las Notas 1 a 30 de la Memoria consolidada forman parte integrante del Balance consolidado al 31 de diciembre de 2018

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Miles de €)	Notas	Ejercicio	
		2018	2017
Ventas	24.1	18.896	46.773
Coste de ventas	24.1	(17.953)	(38.907)
Otros ingresos de explotación		5.082	4.863
Gastos de personal	24.2	(6.652)	(5.475)
Otros gastos de explotación		(3.301)	(5.640)
Dotación a la amortización y provisiones de circulante	24.3	(9.925)	8.286
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(13.853)	9.900
Ingresos financieros	24.4	1.230	602
Gastos financieros	24.4	(3.334)	(4.701)
Diferencias de cambio		(630)	2.171
Pérdidas netas por deterioro		(179)	(1.123)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	11	(180)	306
Resultado neto por variación del valor de activos		-	-
Resultado de la enajenación de activos no corrientes	10	(1.712)	3.854
Variación provisión cartera de control		-	-
Otras ganancias y pérdidas	11, 12, 17 y 18	(8.341)	3.210
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(26.999)	14.219
Impuesto sobre las ganancias	21	(7.566)	(61.363)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(34.565)	(47.144)
Atribuible a intereses minoritarios	16	3.576	523
RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIEDAD DOMINANTE		(30.989)	(46.621)

Las Notas 1 a 30 de la Memoria consolidada forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del ejercicio 2018

Estado de flujos de efectivo consolidado generado en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Miles de €)	Ejercicio	
	2018	2017
Resultado antes de amortizaciones, intereses e impuestos	(3.928)	1.614
Resultado de explotación	(13.853)	9.900
Dotación amortizaciones y provisiones de circulante	9.925	(8.286)
Impuesto sobre los beneficios pagado en el ejercicio	-	(154)
(Incremento) / disminución del capital corriente operativo	18.649	13.960
(Incremento)/disminución de existencias	22.108	21.825
(Incremento)/disminución de deudores comerciales	(17.987)	(9.559)
Incremento/(disminución) de acreedores	14.528	1.694
Otros cobros (pagos) por operaciones de explotación	(5.764)	(11.642)
TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERIA POR OPERACIONES DE EXPLOTACION	8.957	3.778
(Inversiones)	(34.525)	(9.265)
Activos intangibles	(3)	(44)
Inmovilizado material	(37)	(1.196)
Inversiones inmobiliarias	(28.547)	(8.025)
Activos financieros no corrientes	(2.703)	-
Inversiones en sociedades consolidadas por el método de la participación	(3.235)	-
Desinversiones	632	18.678
Inmovilizado material	-	7
Inversiones inmobiliarias	632	18.100
Activos financieros no corrientes	-	371
Inversiones en sociedades consolidadas por el método de la participación	-	200
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión	5.279	(7.456)
TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERIA POR OPERACIONES DE INVERSION	(28.614)	1.957
Aportaciones y Préstamos socios	6.662	33.431
Incremento (disminución) de endeudamiento financiero	(8.965)	(42.569)
No corriente	(1.560)	(16.656)
Corriente	(7.405)	(25.913)
Intereses netos	(2.104)	(4.181)
Cobrados	1.230	519
(Pagados)	(3.334)	(4.700)
Otros cobros (pagos) por operaciones de financiación	54.206	9.591
TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERIA POR OPERACIONES DE FINANCIACION	49.799	(3.728)
FLUJOS NETOS TOTALES DE TESORERIA DEL EJERCICIO	30.142	2.007
Saldo inicial de tesorería y equivalentes	5.576	3.484
Incorporaciones a perímetro consolidación	-	85
SALDO FINAL DE TESORERIA Y EQUIVALENTES	35.718	5.576

Las Notas 1 a 30 de la Memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2018

Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Miles de €)	2018	2017
Resultado consolidado del ejercicio	(34.565)	(47.144)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
Diferencias de conversión	527	(1.850)
Efecto impositivo	-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	527	(1.850)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(34.038)	(48.994)
Atribuible a la Sociedad Dominante	(30.462)	(48.471)
Atribuible a intereses minoritarios	(3.576)	(523)

Las Notas 1 a 30 de la Memoria consolidada forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados del ejercicio 2018

Cuatro Torres Centro de Negocios. Madrid.



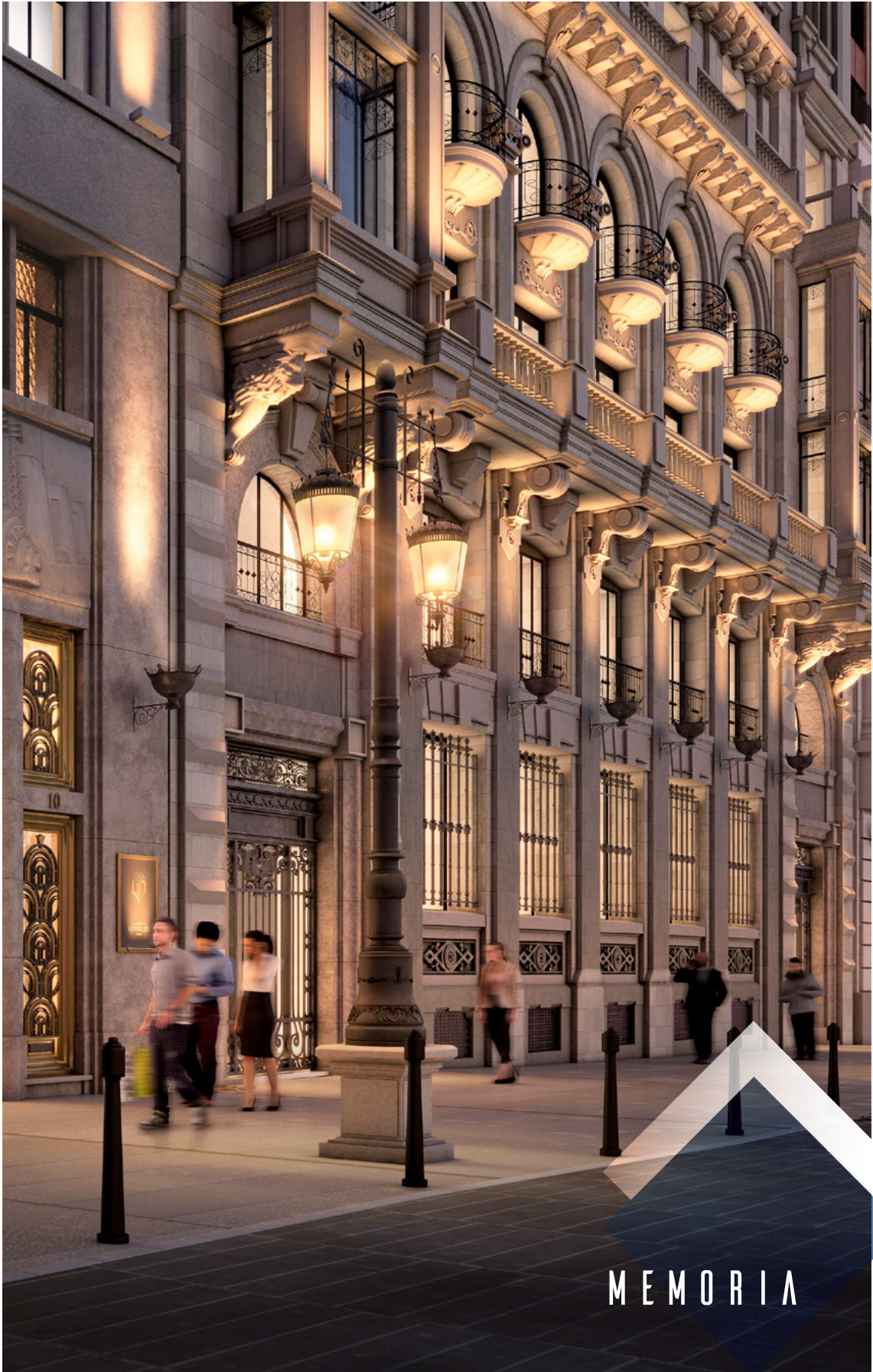


Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Miles de €)	Capital social	Reservas	Diferencias de conversión	Resultado ejercicio	Intereses minoritarios	Total
Saldo a 1 de enero de 2017	195.000	95.218	4.174	(70.061)	12.178	236.509
Distribución resultado ejercicio anterior	-	(70.061)	-	70.061	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(1.850)	(46.621)	(523)	(48.994)
Cambios perimetro consolidación	-	14.496	-	-	4.976	19.472
Saldo a 31 de diciembre de 2017	195.000	39.653	2.324	(46.621)	16.631	206.987
Distribución resultado ejercicio anterior	-	(46.621)	-	46.621	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	527	(30.989)	(3.576)	(34.038)
Cambios perimetro consolidación	-	-	-	-	(490)	(490)
Aportación de socios (Nota 16)	-	29.977	-	-	1.543	31.520
Otros	-	648	-	-	-	648
Saldo a 31 de diciembre de 2018	195.000	23.657	2.851	(30.989)	14.108	204.627

Las Notas 1 a 30 de la Memoria consolidada forman parte integrante del estado de cambio en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2018

Proyecto Canalejas. Madrid.



MEMORIA

1. Datos identificativos

Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. (la Sociedad Dominante) se constituyó por escritura pública otorgada en Madrid el 3 de marzo de 2000. Su domicilio social está situado en Madrid, en la planta 50 del Edificio Torre Espacio, sito en el Paseo de la Castellana num. 259-D.

La Sociedad Dominante es la cabecera del grupo de sociedades inmobiliarias pertenecientes al Grupo VILLAR MIR. La Sociedad Dominante tiene como actividad principal directa la promoción, venta y alquiler de activos inmobiliarios. La Sociedad también desarrolla las actividades integrantes del objeto social mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

2. Actividades del grupo

Las sociedades del Grupo Consolidado incluidas en la consolidación y la información relacionada con las mismas es la siguiente (en todos los casos son sociedades en las que la Sociedad Dominante ejerce un dominio efectivo, directa o indirectamente):

(Miles de €)	% Part.	Capital social	Reservas	Resultado ejercicio	TOTAL	Coste en libros	Actividad	Domicilio
División Inmobiliaria								
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.	(1)	- 195.000	18.067	(22.233)	190.834		Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	(a)	100%	4.174	16.677	(222)	20.629	20.594	Inmobiliaria Pº Castellana, 259-D Madrid
División Inmobiliaria Obrascón, S.A.U (4)	(a) (4)	100%	6.000	(216)	(36)	5.748	5.748	Inmobiliaria Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Alcora, S.L.U	(a)	100%	5.113	(2.389)	-	2.724	2.724	Inmobiliaria Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Ciresa, S.L.U	(a)	100%	1.955	(742)	118	1.331	1.331	Inmobiliaria Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio USA, Inc.	(a)	100%	28.865	(17.216)	688	12.337	13.211	Inmobiliaria CO 2100 Salzedo St. Florida-USA
Espacio Ibérica de Promociones, S.A.U	(a)	100%	462	(5.990)	-	(5.528)	-	Inmobiliaria Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Alboran, S.L.U	(a)	100%	53	302	(106)	249	249	Inmobiliaria Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Insigne, S.L.U	(a)	100%	19.000	(2.253)	(5.270)	11.477	11.477	Inmobiliaria Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Alicante, S.L.U.	(a)	100%	280	-	(339)	(59)	-	Inmobiliaria Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	(a)	100%	10	78	(96)	(8)	-	Inmobiliaria Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Joven Hogares, S.L.U.	(a)	100%	5.000	(92)	124	5.032	2.600	Inmobiliaria Pº Castellana, 259-D Madrid
Benchmark Group, Inc	(a)	100%	-	5.568	-	5.568	4.978	Inmobiliaria 200 Congress Ave, 9A Austin Texas-USA
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	(a)	99%	1.350	(541)	(768)	41	40	Inmobiliaria Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Medina, S.L.	(a) (1)	70%	21.890	28.543	(8.560)	41.873	29.312	Inmobiliaria Pº Castellana, 259-D Madrid
Propiedades Chamartín I, S.A.	(a)	60%	2.599	1.278	1	3.878	2.877	Inmobiliaria Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Caleido, S.A.U.	(a)	51%	2.560	739	(2.043)	1.256	3.679	Inmobiliaria Pº Castellana, 259-D Madrid
Promoción Los Granados del Mar, S.L.	(b)	50%	9	788	1	798	9	Inmobiliaria C/ Cervantes,1 Getxo-Vizcaya
Espacio Arpada Gestión, S.L.	(b)	50%	133	402	16	551	67	Inmobiliaria Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Arpada Desarrollos, S.L.	(b) (2)	50%	103	613	233	949	302	Inmobiliaria Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio ACR Residencial, S.L.	(b)	50%	723	4.563	(73)	5.213	2.606	Inmobiliaria Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Living Homes, S.L.	(b) (3)	25%	7.575	8.772	(483)	15.864	4.448	Inmobiliaria Pº Castellana, 259-D Madrid

(1) Sociedad auditada por Deloitte, S.L. El resto de sociedades no se auditan

(2) Dicha sociedad tiene participación 100% en la sociedad Espacio Arpada Almería, S.L.U.

(3) Dicha sociedad tiene participación 100% en la sociedad Espacio Mallaeta, S.L.U.

(4) Dicha sociedad tiene participación 100% en la sociedad Espacio Alcora, S.A.U.

(a) Sociedades dependientes

Se consideran "Entidades dependientes" aquéllas sobre las que el Grupo tiene capacidad para ejercer control, es decir, de acuerdo con la NIIF 10, cuando tiene poder para dirigir sus actividades relevantes, está expuesto a rendimientos variables como consecuencia de su participación en la participada y tiene la capacidad de ejercer dicho poder para influir en sus propios rendimientos, directamente o a través de otras sociedades controladas a su vez por ella.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. En caso necesario, se realizan ajustes a las cuentas anuales de las sociedades dependientes para adaptar las políticas contables utilizadas a las que utiliza el Grupo y se consolidan por integración global.

(b) Sociedades asociadas

Se consolidan por el método de puesta en equivalencia, aquellas sociedades sobre las que el Grupo mantiene influencia significativa o control conjunto en aquellos casos en los que no se cumplen con los requerimientos de la NIIF 11 para ser clasificados como Acuerdos Conjuntos.

Las inversiones en las empresas asociadas se registran aplicando el "método de la participación o puesta en equivalencia", según el cual, inicialmente se reconocen por el valor de adquisición. Posteriormente, en cada fecha de cierre de los estados financieros, se contabilizan por el coste, más la variación que se produzca en los activos netos de la asociada de acuerdo a su porcentaje de participación. El exceso del coste de adquisición sobre el porcentaje de participación del Grupo en el valor razonable de los activos netos de la asociada en la fecha de compra, se registra como fondo de comercio. El fondo de comercio relativo a una asociada está incluido en el valor contable de la inversión y no se amortiza. Cualquier exceso del porcentaje de participación del Grupo en el valor razonable de los activos netos de la asociada en la fecha de compra, sobre el coste de adquisición, se reconoce en resultados.

Los resultados netos de impuestos de las asociadas se incorporan en el estado de resultados consolidado del Grupo, en la línea "Resultado de entidades por el método de participación", según el porcentaje de participación. Previamente a ello, se realizan los ajustes correspondientes para tener en cuenta la amortización de los activos depreciables según el valor razonable en la fecha de adquisición.

Variaciones del perímetro de consolidación

En el ejercicio 2018, se han producidas las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- ◆ Venta el 75% de la sociedad Espacio Living Homes, S.L. al fondo FS Capital y del 100% de la sociedad Espacio Mallaeta, S.L.U a Espacio Living Homes, S.L.,
- ◆ Incorporación del 100% del Grupo Benchmark mediante la aportación no dineraria por parte del Socio Único Grupo Villar Mir. Dicho grupo desarrolla su actividad en el sector inmobiliario en la localidad de Austin y sus alrededores (Texas-USA).
- ◆ Incremento de participación en Espacio Proyectos Singulares hasta el 99% (75% en el ejercicio 2017).

El impacto en la cuenta de resultados de dichas variaciones en el ejercicio 2018 ha sido la siguiente:

Concepto	2018	Aportación al Grupo
Ingresos	2.520	2.520
EBITDA	366	582
EBIT	367	582
RESULTADO EJERCICIO	(483)	299

En el ejercicio 2017, se vendió el 49% de la sociedad Espacio Caleido, S.A. y se adquirió el 53% restante de la sociedad Espacio Joven Hogares, S.L.U.

3. Bases de presentación y principios de consolidación

3.1. Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se presentan en miles de euros y se han preparado a partir de los registros contables de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea a 31 de diciembre de 2018, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2018 así como de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio 2017 elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF-UE, fueron aprobadas por el Socio Único el 17 de julio de 2018.

Estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. en su reunión de fecha 21 de marzo de 2019 se someterán, al igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Junto con estas cuentas anuales consolidadas los Administradores formulan las cuentas anuales individuales de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.

3.2. Normas internacionales de información financiera

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros consolidados son los mismos que los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el ejercicio 2018:

- **Entrada en vigor de nuevas normas contables**

Durante el ejercicio 2018 han entrado en vigor las siguientes normas:

Normas, modificaciones e interpretaciones aprobadas para su uso en la Unión Europea:

Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes y sus clarificaciones	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31).	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados 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 tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basados en acciones.	
Modificaciones a la NIIF 4 Contratos de seguros	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	

Normas, modificaciones e interpretaciones aprobadas para su uso en la Unión Europea:

Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:

Modificaciones a la NIC 40 Reclasificaciones de inversiones inmobiliarias	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando exista evidencia de un cambio de uso.	
Modificación a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF	Eliminación de algunas exenciones a corto plazo (mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016).	
Modificación a la NIC 28 Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos	Clarificación en relación con la opción de valorar a valor razonable (mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016).	1 de enero de 2018
CINIIF 22 Transacciones y anticipo en moneda extranjera	Esta interpretación establece la "fecha de transacción", a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	

El efecto de estas normas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 hasn sido las siguientes:

NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 es la norma comprensiva de reconocimiento de ingresos con clientes, que sustituye a las siguientes normas e interpretaciones vigentes actualmente: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CNIIF 13 Programas de fidelización de clientes, CNIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CNIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31 Ingresos-Permutas de servicios de publicidad. El modelo de ingresos ordinarios es aplicable a todos los contratos con clientes a excepción de los arrendamientos, contratos de seguro e instrumentos financieros que están regulados en otras NIIF.

El grupo reconoce los ingresos en el momento de la transmisión al comprador de los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica, como venía haciendo bajo NIC 18 que por regla general coincide con la elevación a público de los contratos de compraventa. Los ingresos se valoran por el precio de transmisión del inmueble y no se ha identificado impacto financiero significativo por los anticipos de clientes que se reconocen en el momento de su cobro, registrando a la vez un pasivo por la obligación de entrega de los inmuebles.

El resto de ingresos del Grupo proceden de los servicios de gestión de activos inmobiliarios prestados a terceros. Dichos ingresos representan una única obligación de desempeño por lo que el momento del reconocimiento de ingresos es consistente con la norma actual.

El Grupo ha aplicado retroactivamente la NIIF 15, sin re-expresar información comparativa.

NIIF 9: Instrumentos financieros

La NIIF 9 sustituye a la NIC 39 a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2018. El Grupo ha aplicado la NIIF 9 retroactivamente sin re-expresión de la información comparativa.

Clasificación y valoración

Los activos clasificados como créditos a terceros, créditos a empresas asociadas y las cuentas por cobrar a coste amortizado, cuyos importes se detallan en la Nota 14, se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente. En consecuencia, estos activos financieros continuarán valorándose al coste amortizado de acuerdo con la aplicación de la NIIF 9.

Todos los demás activos financieros y pasivos financieros continúan siendo medidos sobre las mismas bases adoptadas actualmente con NIC 39.

Deterioro

En relación con el modelo de deterioro de valor, la nueva normativa establece que debe estimarse en función de la pérdida crediticia esperada, en lugar de la pérdida crediticia incurrida. Su impacto no es relevante para el Grupo, teniendo en cuenta que el activo financiero a cobrar, cuentas a cobrar principalmente por la venta de inmuebles y su cobro se liquidan en el mismo momento que se reconoce el ingreso y por tanto el riesgo de crédito es inexistente. Por otro lado, los anticipos de clientes se cobran antes del reconocimiento de ingresos, registrando a la vez un pasivo por el mismo importe. El Grupo considera por tanto que el riesgo de crédito de los anticipos está cubierto con los pasivos reconocidos y no tiene impacto la aplicación de la nueva norma. Adicionalmente, el Grupo cuenta con una deuda significativa cuya recuperabilidad ha sido analizada de forma individualizada teniendo ya en cuenta la pérdida esperada y el riesgo de crédito de la contraparte con lo que la aplicación de la nueva norma no tiene impactos adicionales.

El resto de normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

- **Normas e interpretaciones emitidas no vigentes:**

A la fecha de elaboración de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, modificaciones e interpretaciones aprobadas para su uso en la Unión Europea:

Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:

Normas, modificaciones e interpretaciones aprobadas para su uso en la Unión Europea:	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en el que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos.
Modificación a la NIIF 9. Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos instrumentos financieros con características de pago anticipado permitiendo el pago de una cantidad menor que las cantidades no pagadas de capital e intereses.
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.
Modificación de la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.
Modificación de la NIC 19. Modificación, reducción o liquidación de un plan	Clarifica como calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un período anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.
Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017	Modificación de una serie de normas.
Modificaciones a la NIIF 3 - Definición de negocio	Clarificaciones a la definición de negocio.
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 - Definición de "materialidad"	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual.
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplazará a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros.

1 de enero de 2019

1 de enero de 2020

1 de enero de 2021

De las anteriores normas, la única que se estima que tendrá impacto en el Grupo es la NIIF 16.

NIIF 16 Arrendamientos.

El impacto sobre las cifras de balance supondrá un incremento por el reconocimiento de activos por el derecho de uso y los pasivos financieros por las obligaciones de pago futuras, relativas a los arrendamientos calificados hasta la fecha como operativos. La adopción tiene las excepciones permitidas sobre el reconocimiento de arrendamientos a corto plazo (inferiores a 12 meses) y de aquellos arrendamientos de bajo valor. Del análisis preliminar de los arrendamientos operativos a la fecha de cierre del ejercicio, se estima en un impacto aproximado de 120.734 miles de euros correspondiente a los pagos mínimos futuros no cancelables actualizados a la tasa de interés implícita considerando el tipo de activo y país, que podría ser equiparable al activo por derecho de uso y deuda financiera que habría que reconocer en el balance. De dicho importe, 116.984 miles de euros corresponden al canon a pagar en los próximos 71 años por los derechos de superficie de la inversión inmobiliaria descrita en la Nota 10.

Dicha estimación se ha realizado en base a la cartera de contratos y condiciones de mercado existentes a 31 de diciembre de 2018 y correspondiendo en su mayoría a compromisos de arrendamiento sobre oficinas y vehículos. El periodo medio de amortización de dichos elementos es de 5 años.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

3.3. Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en miles de euros, dado que el Euro es la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo PRIESA. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con los criterios descritos en la Nota 6.20.

3.4. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas ha requerido que los Administradores de la Sociedad Dominante realicen ciertas asunciones y efectúen ciertas estimaciones. Las principales estimaciones se han referido a:

- ◆ Las pérdidas por deterioro y la valoración de determinados activos, especialmente los inmobiliarios (véanse Nota 6.5, 6.6 y 6.7).
- ◆ El test de recuperación del fondo de comercio que surge de combinaciones de negocio (véase Nota 6.1).
- ◆ La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (véanse Nota 6.2, 6.3 y 6.4).
- ◆ El valor razonable de determinados activos no cotizados (véanse Notas 6.6 y 6.12).
- ◆ La tasa de descuento utilizada para calcular el valor actual de ciertos derechos de cobro y obligaciones de pago.
- ◆ Las provisiones para contingencias y para pasivos medioambientales (véanse Notas 6.17 y 6.18).
- ◆ El cálculo del impuesto de beneficios y de los activos y pasivos por impuestos diferidos (véanse Nota 6.13 y 6.16).

Debido al deterioro continuado experimentado por el sector inmobiliario en los últimos ejercicios, los Administradores de la Sociedad Dominante, en los ejercicios 2018 y 2017, basan la determinación del valor realizable de sus activos inmobiliarios en tasaciones emitidas por expertos independientes.

3.5. Principios de consolidación

a) Entidades dependientes:

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante tiene capacidad para ejercer control, capacidad que se manifiesta cuando la Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en estos rendimientos a través de su poder sobre ésta.

En aplicación de la NIIF 10 Estados financieros consolidados, la Sociedad Dominante controla una participada si y solo si está reúne todos los elementos siguientes:

- ◆ Poder sobre la participada.
- ◆ Exposición, o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada.
- ◆ Capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos.

Los estados financieros de las entidades dependientes se consolidan con los de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global y, por tanto:

- ◆ Se eliminan los resultados por operaciones internas en el perímetro de consolidación, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo.
- ◆ Se eliminan de las cuentas consolidadas los créditos, débitos, ingresos y gastos entre sociedades comprendidas en el conjunto consolidable.
- ◆ Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en sociedades consolidadas y su valor teórico contable, que aparecen con ocasión de las adquisiciones, se imputan a determinados elementos patrimoniales con el límite máximo del valor de mercado de cada elemento.
- ◆ Tras la imputación a elementos patrimoniales, las diferencias positivas restantes, si existen, se registran en el epígrafe "Fondo de comercio" del activo del balance de situación consolidado.
- ◆ En el caso que la diferencia entre el coste de adquisición de las participaciones y su valor teórico contable fuese negativa, ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- ◆ La participación de los minoritarios en el patrimonio de las participadas se presenta en el capítulo "Intereses minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio neto".
- ◆ La participación de los minoritarios en los resultados del ejercicio se presenta en el epígrafe "Intereses minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

b) Entidades asociadas

Son entidades sobre las que la Sociedad Dominante no tiene el control por ella misma, ni tampoco tiene el control conjunto con otros socios, pero sobre las que se ejerce influencia significativa.

En las cuentas anuales consolidadas las entidades asociadas se valoran por aplicación del “método de la participación”, y por tanto:

- ◆ Se consolida la fracción de su neto patrimonial, que representa la participación del Grupo en su capital, menos cualquier deterioro de valor de dicha participación.
- ◆ La parte proporcional del patrimonio neto de la asociada atribuible al Grupo se compara con el coste de adquisición de dicha participación, y las diferencias positivas o negativas atribuibles a elementos patrimoniales identificados, incrementan o reducen la valoración previa de estos.
- ◆ Las diferencias positivas que subsistan se registran en el epígrafe “Inversiones contabilizadas por el método de la participación” en el activo del balance consolidado, mientras que las negativas se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- ◆ Si como consecuencia de las pérdidas en que hayan incurrido entidades asociadas sus patrimonios contables fuesen negativos, en el balance consolidado figuran con valor nulo a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla financieramente, en cuyo caso se dotarían las correspondientes provisiones hasta cubrir el riesgo.

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

En el proceso de consolidación se han eliminado todos los saldos, transacciones y resultados significativos entre sociedades consolidadas por integración global.

Para las sociedades consolidadas por integración proporcional, se han eliminado los créditos, débitos, ingresos, gastos y los resultados por operaciones con otras compañías del Grupo en la proporción que representa la participación directa o indirecta de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. en el capital de aquellas.

En el caso de operaciones de empresas del Grupo con empresas asociadas, se han eliminado los resultados generados en el porcentaje de participación que el Grupo posee en las mismas.

Homogeneización de criterios

En las sociedades participadas en las que se siguen criterios de contabilización y valoración distintos a los aplicados por el Grupo PRIESA, durante el proceso de consolidación se ha procedido a realizar los ajustes necesarios para presentar los estados financieros consolidados en base a normas de valoración homogéneas.

Conversión de estados financieros en moneda extranjera

Los estados financieros de las sociedades participadas cuya moneda funcional es distinta al Euro se han convertido utilizando los siguientes procedimientos:

- a) Los activos y pasivos de los balances presentados (incluyendo las cifras comparativas) se han convertido al tipo de cambio de cierre en la fecha del correspondiente balance.
- b) Los ingresos y gastos de cada una de las partidas de las cuentas de resultados (incluyendo las cifras comparativas) se han convertido al tipo de cambio medio del ejercicio en el que se produjeron.
- c) Todas las diferencias de cambio o diferencias de conversión que se han producido como resultado de lo anterior se han reconocido como un componente separado del patrimonio neto, que se ha denominado “Diferencias de conversión”.

Cuando se enajena una sociedad en el extranjero, las diferencias de conversión diferidas relacionadas con esa sociedad, reconocidas como un componente del patrimonio neto, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo momento en que se reconoce el resultado derivado de dicha enajenación.

3.6. Cambios de criterios contables y corrección de errores fundamentales

Los Administradores de la Sociedad Dominante han procedido a adaptar la información comparativa correspondiente al ejercicio anterior debido a la aplicación retroactiva de las correcciones registradas en dicho ejercicio que consistieron en cargar contra reservas por importe de 51.039 miles de euros el deterioro de la cuenta por cobrar por bases imponibles aportadas al grupo fiscal según se indica en la Nota 22 (39.551 miles de euros) y la baja de activos por impuesto diferidos (11.488 miles de euros) según se indica en la Nota 21. Siguiendo la normativa, dicha baja se ha registrado contra la cuenta de resultados consolidada dentro del epígrafe "impuesto sobre las ganancias".

Durante los ejercicios 2018 y 2017, no se han producido ningún otro cambio de criterios contables respecto a los aplicados en el ejercicio anterior ni corrección de errores de las cuentas anuales del ejercicio anterior.

4. Beneficio por participación

Beneficio básico por participación

El beneficio básico por participación se determina dividiendo el resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de las participaciones en circulación durante el ejercicio, excluido el número medio de las participaciones propias mantenidas en autocartera a lo largo del mismo.

Concepto	2018	2017
Resultado consolidado atribuible a la sociedad dominante (miles de euros)	(30.989)	(46.621)
Número medio de participaciones en circulación	1.950.000	1.950.000
Beneficio (Pérdida) básico por participación (euros)	(15,89)	(23,91)

El beneficio diluido por acción coincide con el básico por no existir un potencial efecto dilutivo derivado de opciones sobre acciones, warrants, deuda convertible u otros instrumentos.

5. Aplicación de resultados de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación de resultados del ejercicio 2018 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante es la siguiente:

Aplicación	Miles de Euros
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	22.233
TOTAL	22.233

6. Políticas contables

Las principales políticas contables seguidas por el Grupo PRIESA en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con lo establecido por las NIIF-UE, son las siguientes:

6.1. Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos (o reduciendo el de los pasivos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran en sus balances y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.
2. Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el balance consolidado siempre que su valor razonable a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.
3. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan, por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquirente de los beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

Los fondos de comercio adquiridos a partir del 1 de enero de 2005 se mantienen valorados a su coste de adquisición y los adquiridos con anterioridad a esa fecha se mantienen por su valor neto registrado al 31 de diciembre de 2004. En ambos casos, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su saneamiento, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada. Conforme a la NIC 36 "Deterioro del valor de los activos", una pérdida por deterioro del valor reconocida en el fondo de comercio no revertirá en los ejercicios posteriores.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada de forma conjunta, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

Los fondos de comercio generados en adquisiciones anteriores a la fecha de transición a las NIIF (1 de enero de 2005) se han mantenido en los importes previos conforme a los principios contables españoles y se han sometido a una prueba de deterioro de valor en dicha fecha de transición y en cada cierre contable.

En el caso de fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades cuya moneda funcional es distinta del euro, la conversión a euros de los mismos se realiza al tipo de cambio vigente a la fecha del balance.

Las diferencias negativas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación se denominan fondos de comercio negativos y se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los pasivos (o reduciendo el de los activos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran registrados en sus balances y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.
2. Los importes remanentes se registran en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que tiene lugar la adquisición de capital de la entidad consolidada o asociada.

6.2. Inmovilizado intangible

Se considera Inmovilizado intangible aquellos activos sin sustancia física susceptibles de ser identificados individualmente, porque sean separables o porque provengan de un derecho legal. Tan sólo se registran en el balance aquellos activos intangibles cuyo valor puede determinarse de forma fiable y de los que el Grupo espera obtener beneficios económicos futuros.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción. El citado coste se amortiza de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A la fecha de cada cierre, estos activos se valoran a su coste de adquisición minorados por la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas que hayan experimentado, en su caso.

Los principales activos intangibles son los siguientes:

Aplicaciones informáticas

En este capítulo se registran los gastos derivados de la instalación y adquisición de aplicaciones informáticas, cuya amortización se efectúa linealmente en un período de 5 años.

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se registran con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Otros activos intangibles

En este capítulo se registran, principalmente, los gastos de propiedad industrial y su amortización se efectúa linealmente en un período de 5 años.

6.3. Inmovilizado material

Coste

El Grupo PRIESA aplica el método del coste para el registro de los elementos del inmovilizado material para uso propio y posteriormente esta partida se refleja por coste de adquisición o producción, menos la amortización acumulada y menos cualquier pérdida de valor acumulada, en su caso.

En aquellos casos en que la construcción y puesta en explotación del inmovilizado requieren un período de construcción dilatado, se activan los intereses derivados de su financiación de devengados durante dicho período.

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 reparaciones, conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Amortización

Las sociedades amortizan su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles para uso propio	25-50
Instalaciones técnicas y maquinaria	7-8
Utillaje	10
Mobiliario y enseres	10
Equipos para proceso de información	4
Elementos de transporte	10

Los terrenos incluidos en este epígrafe se consideran activos de vida útil indefinida y no son amortizados, si bien se someten anualmente a un test de pérdida de valor.

Periódicamente se efectúa una revisión del valor residual, vida útil y método de amortización de los elementos del inmovilizado material del Grupo para garantizar que el patrón de amortización aplicado es coherente con los ingresos esperables futuros derivados de la explotación de dichos activos.

Periódicamente, como mínimo al cierre de cada ejercicio, se evalúa si existen indicios de deterioro de algún elemento del inmovilizado material con objeto de proceder, en su caso, a la dotación o reversión de las provisiones por el deterioro de los activos para ajustar su valor neto contable a su valor de uso.

6.4. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias del Grupo corresponden principalmente a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. Las inversiones inmobiliarias se valoran utilizando criterios similares a los explicados anteriormente para el inmovilizado material y se amortizan linealmente en función de su vida útil, que es la misma que la utilizada para el inmovilizado material para elementos similares.

6.5. Deterioro del valor del inmovilizado intangible, tangible e inversiones inmobiliarias

Para revisar si sus activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, el Grupo compara el valor en libros de los mismos con su "valor recuperable" en la fecha de cierre del balance, o más frecuentemente si existieran indicios de que algún activo pudiera haberla sufrido. En 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.

El importe recuperable es el valor superior entre:

- ◆ El “valor razonable”: Precio que se acordaría entre dos partes independientes, menos los costes estimados de venta y...
- ◆ El “valor de uso”: Valor actual de los futuros flujos de efectivo que se espera que genere el activo, tanto en el curso de su utilización como en el de la eventual enajenación al final de su vida útil, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleja el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del negocio al que el activo pertenece.

Si el valor recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su valor en libros, el valor en libros del mismo se reduce hasta su valor recuperable, reconociendo una pérdida por deterioro de valor como gasto en el epígrafe “Pérdidas netas por deterioro” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el valor en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, con la limitación de que el valor en libros incrementado no puede superar al valor en libros que tendría el activo a esa fecha de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor en ejercicios anteriores. Esta reversión se registra como un ingreso en el epígrafe “Pérdidas netas por deterioro” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

La base de amortización es el valor neto de los activos, entendiendo como tal su coste de adquisición menos cualquier pérdida de valor acumulada.

6.6. Activos financieros corrientes y no corrientes

Los Activos Financieros son elementos patrimoniales representativos de derechos de cobro a favor del Grupo como consecuencia de inversiones o préstamos. Dichos derechos se contabilizan como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea inferior o superior a 12 meses respectivamente o, en el caso de que no tengan vencimiento determinado (como es el caso de valores negociables o participaciones en fondos de inversión), en función de que el Grupo tenga intención de enajenarlos en un plazo inferior o superior a 12 meses.

El Grupo clasifica los activos financieros en función del propósito para el cual fueron adquiridos en el momento inicial y revisa la clasificación a cada fecha de cierre.

Cartera de Valores:

Son activos financieros representados por títulos, que se clasifican como:

- **Cartera de valores a vencimiento:**

Son títulos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo tiene intención de conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluyen los préstamos y cuentas por cobrar originados por las sociedades del Grupo, que figuran clasificados como “Préstamos y cuentas por cobrar”.

Estos valores se registran inicialmente al coste de adquisición incluyendo los costes de la operación. Si en el momento del cierre contable aparecen minusvalías entre dicho coste de adquisición y el valor razonable de dichos activos, la diferencia se lleva a resultados.

Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha determinada el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes, en condiciones de independencia mutua e informadas en la materia, que actuasen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado ("precio de cotización" o "precio de mercado"). Si este precio de mercado no puede ser estimado de manera objetiva y fiable, se recurre para estimar el valor razonable al precio establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando como tasa de descuento el tipo de interés de mercado de instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y calificación de riesgo equivalente).

- **Cartera de valores disponibles para la venta:**

Incluye los valores adquiridos que no se mantienen con el propósito de negociación, ni están clasificados como inversión al vencimiento, así como los instrumentos de capital correspondientes a entidades que no sean dependientes, negocios conjuntos o asociadas.

Los activos financieros disponibles para la venta se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Con posterioridad, éstos se valorarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación.

Los beneficios y las pérdidas procedentes de la variación del valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidas previamente en el patrimonio se incluyen en los resultados del período.

Préstamos y cuentas a cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros distintos de los derivados financieros, con pagos fijos o determinados y que no están cotizados en un mercado activo. Surgen cuando las sociedades del Grupo proveen efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor. Se valoran por su principal más los intereses devengados y no cobrados. Se clasifican como activos no corrientes cuando su vencimiento es posterior a los doce meses siguientes a la fecha del balance, y como activos corrientes en caso contrario.

Los préstamos y cuentas a cobrar originados por las sociedades del Grupo se valoran por su principal más los intereses devengados y no pagados.

Las Sociedades del Grupo dan 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 en 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 titulizaciones 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, las Sociedades del Grupo no dan 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 titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Otros activos financieros:

Incluyen, fundamentalmente, depósitos y fianzas constituidos por las sociedades del Grupo para garantizar obligaciones derivadas de licitaciones u otro tipo de contratos. Estos importes tienen la condición de indisponibles en tanto permanecen las condiciones de cada contrato o licitación. Se clasifican entre corrientes o no corrientes en función a su plazo de vencimiento: si este es inferior a 12 meses se consideran corrientes y, en caso contrario, se clasifican como no corrientes.

6.7. Existencias

El saldo del epígrafe "Existencias" del balance consolidado incluye los terrenos, inmuebles en curso de construcción, inmuebles terminados y demás propiedades que las sociedades inmobiliarias del Grupo PRIESA tienen para la venta en el curso de su actividad de promoción inmobiliaria.

• Terrenos y solares

Los terrenos y solares incluidos en este epígrafe están aportados por las sociedades y se valoran a su precio de adquisición incrementado por los costes de urbanización, si los hubiere, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.). Sin embargo, para aquellos terrenos y solares en los que aún no se ha llevado a cabo las actividades necesarias para prepararlo para el uso al que está destinado o para su venta (considerando actividades necesarias no solo su construcción física sino también los trabajos técnicos y administrativos previos al comienzo de su construcción), los intereses correspondientes a los préstamos hipotecarios y demás fuentes de financiación tomadas para su adquisición no se activan, sino que se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se devengan.

• Obra en curso

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o en 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, así como los gastos financieros incurridos durante el período de construcción.

Al 31 de diciembre de cada año se transfiere de "Obras en curso" a "Edificios terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, o a parte de las mismas, cuya construcción esté sustancialmente terminada a la fecha de cierre del ejercicio y estén listas para la entrega.

La Sociedad recoge en el epígrafe "Provisiones" del pasivo del balance consolidado adjunto, en concepto de provisión para terminación de obra, los importes correspondientes a los gastos pendientes de incurrir desde el momento de la entrega hasta la liquidación definitiva de la promoción.

• Edificios terminados y productos inmobiliarios para su venta

Se recogen en este epígrafe los inmuebles pendientes de venta al cierre del ejercicio que son propiedad de las sociedades y se hallan valorados a su coste de adquisición o de construcción, según el caso, o a su valor de realización en el mercado si éste es menor.

El importe de cualquier ajuste por valoración de las existencias (tales como daños, obsolescencia, minoración del precio de venta) hasta su valor realizable obtenido de acuerdo a tasaciones realizadas por expertos independientes, así como las pérdidas por otros conceptos, se reconocen como gastos del ejercicio en que se produzca el deterioro o la pérdida. Las recuperaciones de valor posteriores se reconocen como ingreso del ejercicio en que se produzcan.

El valor en libros de las existencias se registra como un gasto, en el epígrafe “Coste de ventas” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el período que se reconozca el ingreso procedente de su venta.

6.8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El Grupo PRIESA clasifica en el epígrafe de “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” aquellos activos financieros líquidos, como por ejemplo el dinero líquido en caja o bancos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses y cuyo riesgo de cambios en su valor es nulo o poco significativo.

6.9. Pasivos financieros

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado. Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos bancarios y otros préstamos: los préstamos obtenidos de entidades bancarias y otras entidades prestamistas, se registran por el importe recibido, neto de los costes incurridos en la transacción.

Posteriormente, las deudas financieras se valoran a su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La deuda financiera se elimina del estado de situación financiero consolidado cuando la obligación especificada en el contrato se ha pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de resultados consolidada formando parte del resultado de la misma. En caso contrario, los flujos modificados se descuentan al tipo de interés efectivo original, reconociendo cualquier diferencia con el valor contable previo, en resultados. Asimismo, los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo financieros y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

El Grupo contabilizará los intercambios de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes, como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, una modificación sustancial de las condiciones de un pasivo financiero

existente o de una parte del mismo se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero que se haya cancelado y la contraprestación pagada, en la que se incluirá cualquier activo transferido distinto de efectivo o cualquier pasivo asumido, se reconocerá en el resultado del ejercicio.

En el caso de que se determine que los nuevos términos o modificaciones de un pasivo financiero no sean sustancialmente distintos a los existentes y por lo tanto se determine que la modificación no es sustancial, el pasivo financiero existente no se dará de baja en cuentas. El Grupo recalculará el importe en libros bruto del pasivo financiero y reconocerá en el resultado del ejercicio una pérdida o ganancia por modificación. El importe en libros bruto del pasivo financiero se volverá a calcular como el valor actual de los flujos de efectivo contractuales renegotiados o modificados descontados al tipo de interés efectivo original del pasivo financiero.

2. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valoradas a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

6.10. Arrendamientos operativos y financieros

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que, de acuerdo con las condiciones de los mismos, se transfieran sustancialmente al arrendatario los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los bienes objeto del contrato de arrendamiento. Los demás arrendamientos, en los que la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador, se clasifican como "arrendamientos operativos".

6.11. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico son valoradas a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

6.12. Activos y pasivos corrientes

En general, los activos y pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes en función del ciclo de explotación. Sin embargo, dada la diversidad de actividades desarrolladas por el Grupo, en las cuales la duración del ciclo de explotación varía de unas a otras, en general se ha optado por considerar como activos y pasivos corrientes todos aquellos con vencimiento igual o anterior a doce meses contados a partir de la fecha del mismo, y como no corrientes las de vencimiento posterior a dicho período.

No obstante, en el segmento de la actividad inmobiliaria, en la cual el ciclo de explotación es superior a 12 meses, en el epígrafe de "Existencias" pertenecientes a este segmento, que tiene el carácter de un "Activo corriente", se incluyen cantidades por importe de 64.378 miles de euros (16.473 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) que se van a terminar de construir y entregar en más de doce meses desde la fecha del balance. Igualmente se incluyen como "Pasivo corriente" la deuda bancaria de los préstamos hipotecarios vinculados a dichas existencias, aunque su vencimiento sea superior a un año.

6.13. Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto corriente por impuesto sobre beneficios devengado por las sociedades del Grupo individualmente consideradas resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, que se calcula a partir de su resultado contable antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes que surgen por la aplicación de las normas fiscales y por la eliminación, en su caso, de los ajustes de consolidación fiscal; y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones en la cuota.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias, que son los importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los valores 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. Dichos importes se registran 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 temporarias, salvo si la diferencia temporal se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio. 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.

El gasto por impuesto sobre beneficios consolidado se calcula mediante la agregación del gasto registrado por cada una de las sociedades que forman el perímetro de consolidación, aumentado o disminuido, según corresponda, por la eliminación de los ajustes de consolidación contable.

La Sociedad Dominante y las siguientes sociedades filiales tributan en régimen fiscal consolidado dentro del Grupo Consolidado Fiscal encabezado por Inmobiliaria Espacio, S.A.:

SOCIEDADES

◆ Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	◆ Espacio Alicante, S.L.U
◆ División Inmobiliaria Obrascón, S.A.U	◆ Espacio Insigne, S.L.U
◆ Espacio Ciresa, S.L.U	◆ Espacio Proyectos Singulares, S.L.
◆ Espacio Alboran, S.L.U	◆ Espacio Joven Hogares, S.L.U.
◆ Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U	◆ Espacio Valdebebas 175, S.L.U.
◆ Espacio Alcora, S.A.U	

El gasto por impuesto sobre beneficios se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto en la parte que sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto sobre beneficios que se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada corresponde a la suma del gasto resultante para el Grupo Consolidado Fiscal y de los importes resultantes de los cálculos individuales del gasto por impuesto sobre sociedades de cada sociedad del Grupo que no pertenece al Grupo Consolidado Fiscal.

6.14. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, devoluciones, impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos relacionados

con la venta. Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se adquiere el derecho a recibir el cobro.

Los ingresos derivados de la actividad inmobiliaria se reconocen cuando:

- ◆ Se han transferido al comprador los riesgos y ventajas significativos de la posesión del bien.
- ◆ El vendedor pierde el control efectivo del bien.
- ◆ El importe del ingreso puede valorarse con fiabilidad.
- ◆ Es altamente probable que el vendedor reciba los beneficios económicos asociados a la transacción.
- ◆ Los costes incurridos, o a incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Estas condiciones se cumplen en su totalidad en el momento de la entrega de llaves y/o escrituración pública de compraventa.

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.

6.15. Reconocimiento de gastos

Los gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados consolidada cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Además, se reconoce un gasto de forma inmediata en la cuenta de resultados consolidada cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

6.16. Activos y pasivos fiscales

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre los valores fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, no se reconocen los impuestos diferidos que resultan de una transacción que no es una combinación de negocios y que no tiene efecto en el momento que ocurre sobre el resultado contable ni sobre la base imponible.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan a los tipos impositivos vigentes a la fecha del balance y los que se prevé que serán aplicables en el período en el que se realice el activo o se liquide el pasivo. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se cargan o abonan a la cuenta de resultados, salvo cuando se refieren a partidas que se llevan directamente a las cuentas del patrimonio neto, en cuyo caso los activos y pasivos por impuestos diferidos también se registran con cargo o abono a dichas cuentas del patrimonio neto.

Por los beneficios no distribuidos de las filiales no se reconoce un pasivo por impuestos diferidos cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporarias y no es probable que éstas sean revertidas en un futuro previsible.

Los activos por impuestos diferidos y los créditos fiscales derivados de bases imponibles negativas se reconocen cuando resulta probable que el Grupo pueda recuperarlos en un futuro, con independencia del momento de recuperación y siempre y cuando la recuperación se prevea dentro del periodo legal de aprovechamiento. Los activos y pasivos por impuestos diferidos no se descuentan y se clasifican como activo (o pasivo) no corriente en el balance cuando su realización se prevea con posterioridad a los 12 meses después de la fecha del balance, y como activo (o pasivo) corriente en caso contrario.

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.

6.17. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

6.18. Provisiones y contingencias

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

- ◆ 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.
- ◆ 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 consolidadas 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 consolidada, 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.

6.19. Indemnización por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinden sus relaciones laborales. Los pagos por indemnizaciones por despido, cuando se presentan, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido. Las provisiones por costes de reestructuración se reconocen cuando el Grupo tiene un plan formal de reestructuración que haya sido comunicado a las partes afectadas.

Los Administradores de las Sociedades que integran el Grupo PRIESA no han considerado necesario efectuar provisiones por este concepto al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

6.20. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Grupo PRIESA 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.

Las transacciones en moneda extranjera se registran en el momento de su reconocimiento inicial aplicando el tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción entre la moneda funcional y la extranjera.

Posteriormente, en la fecha de cada balance, los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se convierten según los tipos vigentes en esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios en moneda extranjera, valorados a coste histórico, se convierten al tipo de cambio de la fecha de la transacción. Los ajustes del fondo de comercio y el valor razonable generados en la adquisición de una entidad con moneda funcional distinta del euro se consideran activos y pasivos de dicha entidad y se convierten según el tipo vigente al cierre.

Las diferencias de cambio de las partidas monetarias que surjan tanto al liquidarlas como al convertirlas al tipo de cambio de cierre se reconocen en los resultados del año, excepto aquéllas que resulten de la inversión en un negocio en el extranjero, que se reconocen directamente en el patrimonio, netas de impuestos, hasta el momento de su enajenación.

Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambio medios del período. Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican como patrimonio neto. Dichas diferencias de conversión se reconocen como ingresos o gastos en el período en que se realiza o enajena la inversión.

Entidades y sucursales radicadas en países con altas tasas de inflación

Ninguna de las monedas funcionales de las entidades del Grupo PRIESA radicadas en el extranjero corresponde a economías consideradas altamente inflacionarias según los criterios establecidos al respecto por las NIIF-UE. Consecuentemente, a 31 de diciembre 2018 y 2017 no ha sido preciso ajustar los estados financieros de ninguna entidad del Grupo PRIESA para corregirlos por los efectos de la inflación.

6.21. Transacciones con vinculadas

El Grupo PRIESA realiza todas sus operaciones entre vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

6.22. Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

1. Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
2. El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- ◆ Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- ◆ Un precio cotizado en un mercado activo proporciona la evidencia más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajuste para medir el valor razonable siempre que estén disponibles.
- ◆ Nivel 2: son aquellos referenciados a otros “inputs” (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- ◆ Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen “inputs” para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (“inputs” no observables).

Todos los instrumentos financieros que posee el Grupo se clasifican en el nivel 3.

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

En la Nota 12 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de los instrumentos de patrimonio, conforme a las técnicas de valoración que se describen en dicha Nota.

7. Fondo de comercio

Dicho importe corresponde al fondo de comercio originado al consolidar la sociedad Propiedades Chamartín I, S.A. De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que disponen los Administradores de la Sociedad Dominante, las previsiones de resultados y flujos de caja descontados de esta sociedad, atribuibles al Grupo, soportan adecuadamente el valor de los fondos de comercio registrados.

8. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios 2018 y 2017 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones y provisiones acumuladas ha sido el siguiente:

(Miles de €)	Aplicaciones informáticas	Otros activos intangibles	Amortización acumulada	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2017	78	45	(113)	10
Incorporaciones al perímetro	3	41	-	44
Retiros o reducciones	-	-	(8)	(8)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	81	86	(121)	46
Adiciones o dotaciones	3	-	(13)	(10)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	84	86	(134)	36

El detalle por sociedad del inmovilizado inmaterial es el siguiente:

(Miles de €)	Aplicaciones informáticas	Otros activos intangibles	Amortización acumulada	TOTAL
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	66	45	(109)	2
Espacio Ciresa, S.L.U.	3	-	(3)	-
Espacio Caleido, S.A.	-	41	(16)	25
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	15	-	(6)	9
Saldo a 31 de diciembre de 2018	84	86	(134)	36
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	66	45	(109)	2
Espacio Ciresa, S.L.U.	3	-	(3)	-
Espacio Caleido, S.A.	-	41	(6)	35
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	12	-	(3)	9
Saldo a 31 de diciembre de 2017	81	86	(121)	46

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, existen activos intangibles por importe de 109 miles de euros totalmente amortizado.

9. Inmovilizado material

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios 2018 y 2017 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización y provisión acumulada ha sido el siguiente:

(Miles de €)	"Terrenos y construcciones"	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones utillaje y mobiliario	Otro inmovilizado material	Amortización acumulada	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2017	1.624	78	1.658	691	(2.817)	1.234
Adiciones o dotaciones	1.040	-	3	153	(116)	1.080
Retiros o reducciones	-	-	-	(135)	135	-
Saldo a 31 de diciembre de 2017	2.664	78	1.661	709	(2.798)	2.314
Incorporaciones al perímetro	-	-	183	-	(177)	6
Adiciones o dotaciones	-	-	4	33	(111)	(74)
Retiros o reducciones	-	-	(6)	(3)	5	(4)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	2.664	78	1.842	739	(3.081)	2.242

En el ejercicio 2017, la Sociedad dominante adquirió un local en la localidad de Málaga para su propio uso. Dicho local está garantizando un préstamo hipotecario por importe de 630 miles de euros (véase Nota 17). En el 2018, la Sociedad Dominante ha vendido en contrato privado la mitad del local por importe de 518 miles de euros por el cual ha recibido unas cantidades anticipadas de 156 miles de euros contabilizada dentro del epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del balance consolidado adjunto.

No se han identificado indicios de pérdidas de valor en estos elementos por deterioro, estimándose que el valor recuperable de los activos es mayor a su coste amortizado en libros por lo que no se ha dotado provisión alguna por deterioro de valor.

Asimismo, del inmovilizado material a 31 de diciembre de 2018, elementos registrados por un coste de 2.039 miles de euros, aproximadamente, se encuentran totalmente amortizados (1.825 miles de euros en el ejercicio 2017).

Las sociedades tienen contratadas pólizas de seguro para cubrir suficientemente los eventuales siniestros relativos al inmovilizado material.

El detalle por sociedad del inmovilizado material es el siguiente:

(Miles de €)	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones utilaje y mobiliario	Otro inmovilizado material	Amortización acumulada	TOTAL
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	2.664	78	1.566	653	(2.780)	2.181
Espacio Ciresa, S.L.U.	-	-	93	-	(93)	-
Espacio Medina, S.L.	-	-	-	1	-	1
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	-	-	-	85	(31)	54
Grupo Benchmark	-	-	183	-	(177)	6
Saldo a 31 de diciembre de 2018	2.664	78	1.842	739	(3.081)	2.242
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	2.664	78	1.565	629	(2.686)	2.250
Espacio Ciresa, S.L.U.	-	-	93	-	(93)	-
Espacio Living Homes, S.L.,	-	-	3	6	(5)	4
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	-	-	-	74	(14)	60
Saldo a 31 de diciembre de 2017	2.664	78	1.661	709	(2.798)	2.314

10. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios 2018 y 2017 en las diferentes cuentas de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

(Miles de €)	Inmuebles de inversión	Amortización acumulada	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2017	13.025	(73)	12.952
Incorporaciones al perímetro	18.198	(1.724)	16.474
Adiciones o dotaciones	11.811	(305)	11.506
Retiros o reducciones	(18.198)	2.024	(16.174)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	24.836	(78)	24.758
Adiciones o dotaciones	28.547	(1)	28.546
Retiros o reducciones	(1.707)	79	(1.628)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	51.676	-	51.676

A 31 de diciembre de 2018, la inversión inmobiliaria está compuesta por los costes activados para la Torre "Caleido" de uso dotacional y comercial con un edificabilidad de 70.000 m² que la sociedad participada Espacio Caleido, S.A.U. va a levantar sobre la parcela situada en el Paseo de la Castellana, 259 E en Madrid (parque empresarial "Cuatro Torres"). Dicha sociedad participada fue adjudicataria en el ejercicio 2015 mediante concurso público de una concesión administrativa sobre dicha parcela (propiedad del Ayuntamiento de Madrid) por un período de 75 años y por la que se pagará un canon anual de 4 millones de euros con una carencia de 4 años. Durante el ejercicio 2016, se cerraron dos contratos de alquiler para todo el uso dotacional (62.500 m²) por un periodo de 20 años de obligado cumplimiento más una prórroga opcional de 10 con unas rentas entre 15-18 €/m² mes.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante ha enajenado el resto de las inversiones inmobiliarias de su propiedad provocando una pérdida por importe de 934 miles de euros, la cual se encuentra registrada dentro del epígrafe "Resultado de la enajenación de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Durante el ejercicio 2017, se compró el 53% de la sociedad Espacio Joven Hogares, S.L.U., la cual tenía viviendas de protección pública en régimen de alquiler. Dichas viviendas se vendieron en el ejercicio 2017 con un beneficio de 4.191 miles de euros el cual se encuentra registrados dentro del epígrafe "Resultado de la enajenación de activos no corrientes" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas adjunta.

La composición de las inversiones inmobiliarias y de su correspondiente amortización por sociedad es la siguiente:

(Miles de €)	Inmuebles de inversión	Amortización acumulada	TOTAL
Espacio Caleido, S.A.	51.676	-	51.676
Saldo a 31 de diciembre de 2018	51.676	-	51.676
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	1.707	(78)	1.629
Espacio Caleido, S.A.	23.129	-	23.129
Saldo a 31 de diciembre de 2017	24.836	(78)	24.758

11. Inversiones contabilizadas por el método de la participación

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 las participaciones en entidades asociadas al Grupo eran las siguientes:

(Miles de €)	2018	2017
Promoción Los Granados del Mar, S.L.	399	399
Espacio Living Homes, S.L. (Nota 2)	4.569	-
Espacio Mallaeta S.L.U.	(37)	-
Espacio Arpada Gestión, S.L.	276	267
Espacio Arpada Desarrollos, S.L.	475	358
Espacio Arpada Almería, S.L.	(255)	(117)
Espacio ACR Residencial, S.L.	2.780	2.392
TOTAL	8.207	3.299

Los movimientos que han tenido lugar en los ejercicios 2018 y 2017 en este epígrafe del balance consolidado han sido los siguientes:

(Miles de €)	2018	2017
Saldo inicial	3.299	4.302
Variaciones del perímetro de consolidación (Nota 2)	4.448	-
Ampliaciones de Capital	425	1.065
Resultado ejercicio	(180)	306
Regularizaciones, traspasos y otros	215	(1)
Retiros	-	(2.373)
Saldo final	8.207	3.299

12. Activos financieros

La composición y movimientos habidos durante los ejercicios 2018 y 2017 en las distintas cuentas del inmovilizado financiero son los siguientes:

(Miles de €)	2018			2017		
	No corrientes	Corrientes	TOTAL	No corrientes	Corrientes	TOTAL
Cartera de valores de negociación	-	6.163	6.163	-	6.163	6.163
Cartera de valores disponibles para la venta	4.279	-	4.279	1.490	80	1.570
Préstamos y cuentas por cobrar	4.900	-	4.900	4.986	-	4.986
TOTAL	9.179	6.163	15.342	6.476	6.243	12.719

Cartera de valores de negociación

Incluye, fundamentalmente, depósitos bancarios. El saldo corriente, corresponde principalmente, a un depósito realizado como contragarantía del aval entregado para garantizar la concesión de derecho de superficie adjudicada a la sociedad participada Espacio Caleido, S.A (véase Nota 10).

Cartera de valores disponibles para la venta

En este epígrafe se registran las participaciones que posee el Grupo en sociedades excluidas del perímetro de consolidación por ser inferiores al 20% o siendo superior, no mantener influencia significativa.

Para estos activos financieros disponibles para la venta, ante la ausencia de datos de mercado observables, el Grupo considera que la mejor la estimación sería la de su valor razonable consistente en la suma del patrimonio neto de las participaciones y la diferencia entre el valor razonable de sus activos y su valor en libros registrado (ver Nota 6.22). Dicha estimación requiere la formulación de juicios relevantes por la Dirección para la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios que constituyen la actividad principal de la totalidad de las sociedades participadas y se sustentan, principalmente, en tasaciones realizadas por expertos normalmente externos. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

En consecuencia, un cambio negativo en el sector en el que operan dichos activos, produciría riesgo en las valoraciones que tendrían que ser ajustadas. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante considera que la diferencia entre el valor razonable de sus activos y su valor en libros registrado no es significativo al cierre de cada ejercicio.

El detalle al cierre de cada ejercicio de la Cartera de valores disponibles para la venta es:

(Miles de €)	2018		2017	
	% Participación	Miles de €	% Participación	Miles de €
Partida de la Rápita, S.L.	33%	-	33%	-
Nueva Marina Real Estate S.L.	20%	3.115	-	-
Espebe, 11, S.L.	20%	1	20%	328
SPV Spain 2, S.L.	13%	645	13%	645
SPV Reoco 15, S.L.	20%	511	20%	511
Otros	-	7	-	6
TOTAL		4.279		1.490

Los administradores de la Sociedad Dominante no estiman que durante el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante vaya a tener que hacer frente a avales bancarios adicionales relacionados con la sociedad Urbanika Proyectos Urbanos, S.L. ni aportar fondos adicionales relacionados con este proyecto, motivo por el que no se han registrado provisiones adicionales durante el ejercicio 2018 a las que ya están registradas en el balance consolidado adjunto.

Préstamos y cuentas por cobrar

Por otra parte, dentro del epígrafe “Préstamos y cuentas por cobrar”, se incluyen los créditos concedidos a sociedades asociadas y de gestión conjunta, así como a sociedades no consolidadas con el objetivo de financiar sus actividades ordinarias, según el siguiente detalle:

(Miles de €)	2018	2017
Espacio Living Homes, S.L.	1.425	-
Espebe, 11, S.L.	-	1.539
SPV Spain 2, S.L.	1.680	1.653
SPV Reoco 15, S.L.	1.545	1.544
Otros (no consolidadas)	250	250
TOTAL	4.900	4.986

Los préstamos con las sociedades asociadas anteriores (algunas de las sociedades participadas con el fondo de Inversión Castelake) devengan un tipo de interés de Euribor a un año más un diferencial de 3,5% y vencimiento en el 2020 (SPV Spain 2, S.L.) y 2022 (SPV Reoco 15, S.L.). El prestamos con la participada Espacio Living Homes, S.L. devenga un tipo fijo de 3,5% y vencimiento en el 2021.

13. Existencias

La composición del saldo de existencias a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Edificios terminados y productos inmobiliarios para la venta	51.312	31.763
Obra en curso (promociones inmobiliarias)	64.378	16.473
Terrenos y solares (actividad inmobiliaria)	332.567	431.112
Provisión por deterioro	(175.809)	(219.430)
TOTAL	272.448	259.918

La previsión de realización de las existencias junto con los préstamos al promotor es el siguiente:

(Miles de €)	2019	2020	2021	2022	2023	Resto	TOTAL
Inmuebles destinados a promoción inmobiliaria	74.939	29.081	3.942	12.012	13.166	139.308	272.448
Préstamos hipotecarios subrogables y para financiación inversiones (Nota 17)	20.401	12.940	4.758	1.816	2.130	44.124	86.169

Durante el ejercicio 2018 se ha capitalizado 277 miles de euros de intereses y otras cargas financieras como mayor coste de las existencias (213 miles de euros en el ejercicio 2017).

A 31 de diciembre de 2018, determinadas existencias, por un importe neto de 221.605 miles de euros (194.038 miles de euros en el ejercicio 2017), se encuentran garantizando préstamos con entidades de crédito (principalmente créditos hipotecarios de la actividad inmobiliaria) por importe de 72.489 miles de euros (82.565 miles de euros en el ejercicio 2017) (Nota 17).

A 31 de diciembre de 2018 el importe total de compromisos contraídos con clientes del Grupo PRIESA (ventas formalizadas en contratos privados pendiente de reconocimiento como venta) ascienden a 78.413 miles de euros (46.060 miles de euros en el ejercicio 2017).

Las sociedades tienen contratadas pólizas de seguro para cubrir suficientemente los costes por los eventuales siniestros relativos a las existencias.

El detalle de las existencias de las principales sociedades del Grupo Consolidado a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Espacio Medina, S.L.	99.759	87.343
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	54.549	67.244
Grupo Benchmark	44.439	--
Espacio Insigne, S.L.U.	31.290	36.050
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	30.373	--
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	11.276	11.274
Espacio Ciresa, S.L.U.	7.411	7.120
Propiedades Chamartín I, S.A.	3.509	3.509
Espacio Alicante, S.L.U.	1.756	3.072
División Inmobiliaria Obrascón, S.A.U.	228	246
Espacio Alboran, S.L.U.	40	48
Espacio Living Homes, S.L.U.	--	53.846
Espacio Mallaeta, S.L.U.	--	2.774
Ajustes de consolidación	(12.182)	(12.608)
TOTAL	272.448	259.918

Como consecuencia de la crisis que está afectando al sector inmobiliario español, el Grupo PRIESA ha optado por ajustar desde el ejercicio 2009 la totalidad del coste de los terrenos y solares de todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación asociado a la actividad inmo-

liaría a su valor actual de mercado, de acuerdo con las valoraciones de expertos independientes. El efecto de dicho ajuste desde el ejercicio 2009 ha sido una provisión por deterioro de sus existencias de 175.809 miles de euros. En el ejercicio 2018 se ha procedido a una reducción de provisión por importe de 43.621 miles de euros de los que 53.421 miles de euros se han reconocido como aplicación dentro del epígrafe "Coste de ventas" y, el resto, se encuentra registrado como mayor provisión dentro del epígrafe "Dotación a la amortización y provisiones del circulante " de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El valor razonable de los terrenos y solares del Grupo, al 31 de diciembre de 2018, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 255.205 miles de euros (256.886 miles de euros a 31 de diciembre de 2017). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para la determinación de valor de mercado de la cartera de suelos y terrenos se ha aplicado el método residual dinámico. Este método parte de la estimación de los flujos de caja (cobros, partiendo de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado y, en su caso, entregas de crédito que se estime obtener por la venta de los inmuebles a promover y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción), actualizados a un tipo libre de riesgo que no es inferior a la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años.

14. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición del saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Clientes	28.247	14.364
Clientes - Efectos en cartera	4	16
Clientes - Efectos descontados pendientes de vencimiento	30	67
Clientes de dudoso cobro	-	-
Administraciones públicas, deudoras	1.839	1.439
Empresas asociadas, deudoras	6.544	2.983
Otros	894	538
Menos: Provisiones para insolvencias	(1.265)	(1.235)
TOTAL	36.293	18.172

El detalle de “Empresas asociadas, deudoras” a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Partida de la Rápita, S.L.	194	194
Los Granados del Mar, S.L.	908	-
Nueva Marina Real Estate, S.L.	2.394	-
Propiedades Chamartín II, A.I.E.	300	300
Espacio Living Homes, S.L.	597	-
Espacio Arpada Gestión, S.L.	11	11
Espacio Arpada Desarrollos, S.L.	1.328	810
Espacio Arpada Almería, S.L.	380	455
Espacio ACR Residencial, S.L.	87	87
Espebe 11, S.L.	48	76
SPV Spain 2, S.L.	216	1.006
SPV Reoco 15, S.L.	81	44
TOTAL	6.544	2.983

El detalle de “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” de las principales sociedades del Grupo Consolidado a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	5.477	3.837
Espacio Alicante, S.L.	4	8
Espacio USA, Inc.	3	30
Espacio Medina, S.L.	29.100	12.225
Espacio Ciresa, S.L.U.	3	12
Grupo Benchmark	134	-
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	104	-
Espacio Living Homes, S.L.U.	-	147
Propiedades Chamartín I, S.A.	150	148
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	33	32
Espacio Alboran, S.L.U.	334	715
Espacio Insigne, S.L.U.	183	179
Espacio Caleido, S.L.U.	765	400
Espacio Mallaeta, S.L.U.	-	328
Espacio Joven Hogares, S.L.U.	2	109
Resto de sociedades	1	2
TOTAL	36.293	18.172

15. Otros activos

La composición del saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

(Miles de €)	2018			2017		
	No corrientes	Corrientes	TOTAL	No corrientes	Corrientes	TOTAL
Fianzas y depósitos constituidos	309	2.754	3.063	193	18	211
Ajustes periodificación	-	2.199	2.199	-	854	854
Otros activos	2	96	98	4.665	3	4.668
TOTAL	311	5.049	5.360	4.858	875	5.733

El saldo corriente a 31 de diciembre de 2018 de Fianzas y depósitos constituidos corresponde a depósitos realizados por los "builders" por los terrenos que se está urbanizando en Austin a través del Grupo Benchmark.

En el ejercicio 2017, dentro de apartado "Otros activos", se registraba la deuda aplazada con vencimiento 2019 por importe de 4.500 miles de euros garantizada mediante aval bancario por la venta en el ejercicio 2017 de unos terrenos en La Solana de Valdebebas (Madrid).

16. Patrimonio neto

La composición del saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Capital Social	195.000	195.000
Reservas		
Prima de emisión	121.550	121.550
Reserva Legal	14.805	12.901
Aportaciones de Socios	204.977	175.000
Otras reservas de la sociedad dominante	(323.265)	(300.850)
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	27.357	30.150
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	(21.767)	902
TOTAL RESERVAS	23.657	39.653
Diferencias de conversión	2.851	2.324
Resultado del ejercicio	(30.989)	(46.621)
TOTAL FONDOS PROPIOS	190.519	190.356
Intereses minoritarios	14.108	16.631
TOTAL PATRIMONIO NETO	204.627	206.987

Capital social

El Capital social de la Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, ascendía a 195.000 miles de euros, y está representado por 1.950.000 participaciones, de 100 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2018, el Socio Único ha realizado las siguientes aportaciones en forma distinta de capital social:

- ◆ Con fecha 26 de julio de 2018, ha aportado por importe de 25.000 miles de euros con cargo al préstamo descrito en la Nota 22 con el fin de fortalecer patrimonialmente a la Sociedad Dominante.
- ◆ Con fecha 28 de diciembre de 2018, ha aportado el 100% de la participación que el Socio Único ostentaba en la sociedad Benchmark Group, Inc, por importe de 4.977 miles de euros.

Durante el ejercicio 2017, el Socio Único realizó una aportaciones de socios por importe de 175.000 miles de euros con cargo al préstamo descrito en dicha Nota 22 para restituir la situación patrimonial de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Socio Único de la Sociedad Dominante era Grupo Villar Mir, S.L.U. La Sociedad está registrada como Sociedad Unipersonal en el Registro Mercantil. No existen contratos suscritos entre la Sociedad y su Socio Único, al margen de lo descrito en la Nota 22.

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a dotar 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, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El saldo de la Reserva legal a 31 de diciembre de 2018 y 2017 de la Sociedad Dominante asciende a 14.805 miles de euros y 12.901 miles de euros, respectivamente, no encontrándose totalmente constituido conforme a lo indicado en el párrafo anterior.

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el detalle de este epígrafe del balance consolidado es el siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	71.184	83.247
Propiedades Chamartín I, S.A.	(154)	(154)
Espacio Ciresa, S.L.U.	(8.393)	(5.790)
Espacio Ibérica de Promociones, S.A.U.	(5.527)	(5.494)
Espacio USA, Inc.	(3.157)	(4.663)
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	(33)	-
Grupo Benchmark	591	-
Espacio Medina, S.L.	(24.348)	(24.351)
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	(7.170)	(5.380)
Espacio Living Homes, S.L.	-	(11.386)
Espacio Alboran, S.L.U.	53	187
Espacio Insigne, S.L.U.	4.499	5.174
Espacio Caleido, S.A.U.	(1.997)	(1.313)
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	(499)	72
Espacio Joven Hogares, S.L.U.	2.308	1
TOTAL	27.357	30.150

Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el detalle de este epígrafe del balance consolidado es el siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Espacio Arpada Gestión, S.L.	201	314
Espacio Arpada Desarrollos, S.L.	116	-
Promoción Los Granados del Mar, S.L.	390	390
Espacio ACR Residencial. S.L.	174	173
Espacio Arpada Almería, S.L.	(118)	25
Espacio Living Homes, S.L.	(22.531)	-
Espacio Mallaeta, S.L.U.	1	-
TOTAL	(21.767)	902

Gestión de capital

El objetivo del Grupo PRIESA en lo que se refiere a la gestión del capital en cada momento es mantener una estructura financiera adecuada que permita: reducir el coste de capital pero garantizando la capacidad de continuar gestionando sus operaciones recurrentes así como la de entrar en nuevos proyectos, siempre con un objetivo de crecimiento y creación de valor. Este objetivo del Grupo PRIESA no está formalizado oficialmente ni se han fijado parámetros por parte del Consejo de Administración en relación con el mismo.

El Grupo utiliza tres fuentes principales para financiar su crecimiento:

- ◆ La financiación de proyectos, siempre a largo plazo y con recurso solamente al cash-flow generado y a los activos del proyecto que financian, y siempre en la misma moneda que la de los ingresos de los proyectos en cuestión.
- ◆ El cash-flow generado por el grupo que no esté afecto a financiaciones de proyecto, incluyendo dividendos procedentes de dichos proyectos.
- ◆ Financiación corporativa a largo plazo, con recurso a la cabecera del Grupo PRIESA, y siempre dentro de un nivel moderado respecto al patrimonio neto y proporcionando a los niveles de generación de caja.
- ◆ Financiación corporativa a corto plazo, con recurso a la cabecera del Grupo PRIESA, utilizada únicamente para cubrir la posible estacionalidad que puedan tener los negocios durante el ejercicio.

La estructura de capital se controla a través del ratio de apalancamiento, calculado como endeudamiento financiero neto sobre patrimonio neto. Los administradores del Grupo PRIESA consideran adecuado el nivel de apalancamiento a 31 de diciembre de 2018, que se muestra a continuación:

(Miles de €)	2018	%	2017	%	Var. %
Patrimonio neto	204.627		206.987		
Endeudamiento con recurso					
Endeudamiento bruto con recurso	26.277	25,6%	30.225	45,6%	(13,1%)
Activos financieros corrientes + Efectivo y otros activos líquidos equivalentes no afectos a la deuda con recurso	24.850		282		8712,1%
Endeudamiento neto con recurso	1.427	2,4%	29.943	40,6%	(95,2%)
Endeudamiento neto con recurso / Patrimonio neto	0,7%		14,5%		
Endeudamiento sin recurso					
Endeudamiento bruto sin recurso	76.220	74,4%	66.037	54,4%	15,4%
Activos financieros corrientes + Efectivo y otros activos líquidos equivalentes afectos a la deuda sin recurso	17.031		11.537		47,6%
Endeudamiento neto sin recurso	59.189	97,6%	54.500	59,4%	8,6%
Endeudamiento neto sin recurso / Patrimonio neto	28,9%		26,3%		
Total Endeudamiento financiero					
Total Endeudamiento financiero bruto	102.497	100%	96.262	100%	6,5%
Total Endeudamiento financiero neto	60.616	100%	84.443	100%	(28,2%)
Endeudamiento neto Total / Patrimonio neto	29,6%		40,8%		

La distribución del endeudamiento del Grupo PRIESA entre el largo y corto plazo se muestra a continuación:

(Miles de €)	2018	%	2017	%	Var. %
Endeudamiento bruto a largo plazo					
Con Recurso	4.683	100,0%	5.160	82,7%	(9,2%)
Sin Recurso	-	-	1.083	17,3%	-
Endeudamiento bruto a corto plazo					
Con Recurso	21.594	22,1%	25.065	27,8%	(13,8%)
Sin Recurso	76.220	77,9%	64.954	72,2%	17,3%
Total Endeudamiento bruto					
Con Recurso	26.277	25,6%	30.225	31,4%	(13,1%)
Sin Recurso	76.220	74,4%	66.037	68,6%	15,4%

Intereses minoritarios

El saldo incluido en este capítulo del balance consolidado adjunto recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en las sociedades del Grupo consolidadas por integración global. Asimismo, el saldo que se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta en el capítulo "Resultado atribuido a socios externos" recoge la participación de dichos accionistas minoritarios en los resultados del ejercicio.

El movimiento habido en el ejercicio 2018 en este capítulo del balance consolidado adjunto es el siguiente:

(Miles de €)	"% Particip. Minoritarios"	Minoritarios	Saldo al 31-dic-2017	Resultado ejercicio	Ampliación de capital	Cambios en participación (Nota 2)	Otros	Saldo al 31-dic-2018
Propiedades Chamartín I, S.A.	40%	Adarve y Jabalcón Técnicas Urbanas, S.A.	1.552	-	-	-	-	1.552
Espacio Medina, S.L.	30%	Inmobiliaria Acinipo, S.L.	13.585	(2.568)	1.543	-	-	12.560
Espacio Caleido, S.A.	49%	Global One Real Estate Spain, S.A.U.	1.617	(1.000)	-	-	-	617
Espacio OHL D Poyectos Singulares, S.L.	99%	OHL Desarrollos, S.L.U.	(123)	(8)	-	131	-	-
Bluff Spring Partners, Ltd	50%	Austin Goodnight Ranch LP (Grupo Benchmark)	-	-	-	-	(621)	(621)
TOTAL			16.631	(3.576)	1.543	131	(621)	14.108

Los saldos de socios minoritarios más significativo corresponden principalmente a Espacio Medina, S.L. y Espacio Caleido, S.A. La Información más significativa de sus Balance y cuenta de resultados es la siguiente:

(Miles de €)	Espacio Medina, S.L.		Espacio Caleido, S.A.	
	2018	2017	2018	2017
Activo no corriente	3.116	-	51.713	23.164
Activo corriente	124.252	96.021	11.345	8.002
Pasivo no corriente	9.217	4.696	59.367	23.385
Pasivo corriente	76.277	46.040	2.434	1.481
Patrimonio neto	41.874	45.285	1.256	3.299
De los cuales minoritarios	12.562	13.586	615	-
Cifra de negocios	-	-	-	-
Resultado antes de impuestos	(8.560)	(1.339)	(2.043)	(1.344)
Resultado ejercicio	(8.560)	(1.339)	(2.043)	(1.338)
De los cuales minoritarios	(2.568)	-	(1.001)	-

17. Deudas con entidades de crédito

El detalle a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

(Miles de €)	2018				2017			
	Límite	Dispuesto no corriente	Dispuesto corriente	TOTAL	Límite	Dispuesto no corriente	Dispuesto corriente	TOTAL
Préstamos para financiación de inversiones	81.206	630	43.983	44.613	45.612	646	44.966	45.612
Préstamos hipotecarios subrogables	84.565	-	42.186	42.186	100.826	-	37.599	37.599
Pólizas de crédito	15.860	4.053	10.899	14.952	13.854	5.597	7.342	12.939
Efectos descontados	-	-	30	30	-	-	67	67
Intereses a pagar no vencidos	-	-	716	716	-	-	45	45
TOTAL	181.631	4.683	97.814	102.497	160.292	6.243	90.019	96.262

La clasificación de las deudas entidades de crédito como financiación con o sin recurso es la siguiente:

(Miles de €)	2018				2017			
	Límite	Dispuesto no corriente	Dispuesto corriente	TOTAL	Límite	Dispuesto no corriente	Dispuesto corriente	TOTAL
Financiación sin recurso	155.149	--	76.220	76.220	129.217	1.083	64.954	66.037
Financiación con recurso	26.482	4.683	21.594	26.277	31.075	5.160	25.065	30.225
TOTAL	181.631	4.683	97.814	102.497	160.292	6.243	90.019	96.262

A 31 de diciembre de 2018 el detalle de los préstamos y créditos mantenidos por las sociedades del Grupo es el siguiente:

(Miles de €)	Préstamos para financiación de inversiones	Préstamos hipotecarios subrogables	Pólizas de crédito	Efectos descontados	Intereses a pagar no vencidos	TOTAL
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	11.842	4.390	9.342	-	703	26.277
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	8.743	127	-	-	1	8.871
Espacio Medina, S.L.	17.500	15.539	4.300	30	5	37.374
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	415	-	-	-	-	415
Espacio Ciresa, S.L.U.	-	-	-	-	-	-
Espacio Alicante, S.L.U.	-	1.083	-	-	-	1.083
Espacio USA, Inc.	-	-	1.310	-	-	1.310
Grupo Benchmark	6.113	9.087	-	-	-	15.200
Espacio Insigne, S.L.U.	-	11.960	-	-	7	11.967
TOTAL	44.613	42.186	14.952	30	716	102.497

La composición de las deudas no corrientes con entidades de crédito, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

(Miles de €)	2020	2021	2022	2023	Resto	TOTAL
Pólizas de crédito	2.436	1.659	24	26	538	4.683
TOTAL	2.436	1.659	24	26	538	4.683

Las entidades de crédito perciben, en general, un tipo de interés variable referenciado al EURIBOR o TIPO ICO más un diferencial que se encuentra entre el 0,1% y el 3,5%.

Préstamos para financiación de inversiones

En el epígrafe “Préstamos para financiación de inversiones” se incluyen los vencimientos a largo plazo de deudas con entidades de crédito con garantía personal o con garantía hipotecaria futura que tienen su origen con la financiación de inversiones en inmovilizados o en terrenos con proceso largo de transformación, entre los que destacan los que figuran en la tabla siguiente:

(Miles de €)	Banco	Objeto	Vto. Final	Importe inicial	“Principal pendiente al 31-dic-2018 (Miles de €)”		TOTAL
					Largo Plazo	Corto Plazo	
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	Unicaja	Compra Local (Malaga)	2047	630	630	-	630
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	Sabadell - CAM	Compra terrenos en Benalua (Alicante)	2022	8.312	-	8.312	8.312
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	Sabadell - CAM	Compra terrenos las Villas (Marbella-Malaga)	2020	2.900	-	2.900	2.900
Espacio Valdebebas del Mediterráneo, S.L.U.	Sabadell - CAM	Compra terrenos en Santos Pilarica (Valadolid)	2023	1.462	-	1.462	1.462
Espacio Valdebebas del Mediterráneo, S.L.U.	Sabadell - CAM	Compra terrenos en Valdebebas (Madrid)	2023	7.281	-	7.281	7.281
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	Sabadell - CAM	Compra terrenos en Santovenia (Valladolid)	2020	415	-	415	415
Espacio Medina, S.L.	Unicaja	Compra terrenos en Martiricos (Málaga)	2021	17.500	-	17.500	17.500
Grupo Benchmark	Plains Capital Bank	Compra y urbanizacion Plum Creek (Austin-Texas)	2021	12.227	-	758	758
Grupo Benchmark	Moddy National Bank	Compra y urbanizacion Goodnight (Austin-Texas)	2019/20	3.493	-	2.671	2.671
Grupo Benchmark	American Bank Com	Compra y urbanizacion Bastrop (Austin-Texas)	2019/21	26.986	-	2.684	2.684
TOTAL				81.206	630	43.983	44.613

En el ejercicio 2015, el Grupo renegotió la deuda con el fondo de inversión Vanadium Investment Anticipa Real Estate que le supuso un reconocimiento mayor de deuda por importe de 2.973 miles de euros, los cuales se registraron dentro del epígrafe “Otras pérdidas y ganancias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Se estableció un calendario de pagos de dicha deuda entre los ejercicios 2015 y 2017 de tal forma que si se cumple dicho calendario, el Grupo podrá obtener una condonación de parte de dicha deuda correspondiente a interese de demora que asciende a 4.002 miles de euros. Dicho calendario se cumplió en el ejercicio 2017, por lo que el Grupo se reconoció un ingreso por dicho importe el cual se encuentra registrado dentro del epígrafe “Otras ganancias y pérdidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Préstamos hipotecarios subrogables

Corresponden a créditos al promotor para el desarrollo de la actividad inmobiliaria, y tienen el carácter de créditos hipotecarios subrogables por el comprador de los productos inmobiliarios en el momento de la entrega de los mismos. A 31 de diciembre de 2018 el importe de los créditos hipotecarios a subrogar por clientes con contrato de compraventa en firme, en el momento de la entrega de las viviendas, asciende a 24.897 miles de euros (15.396 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Conciliación del valor en libros de los pasivos originados por actividades de financiación

El desglose de las actividades de financiación y su impacto en los flujos de caja del Grupo durante 2018 ha sido el siguiente:

(Miles de €)	"Saldo al 31-dic-2017"	Resultado ejercicio	Ampliación de capital	"Saldo al 31-dic-2018"
Préstamos para financiación de inversiones	45.612	(999)	-	44.613
Préstamos hipotecarios subrogables	37.599	4.587	-	42.186
Pólizas de crédito	12.939	2.013	-	14.952
TOTAL	96.150	5.601	-	101.751

18. Provisiones

La composición del saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Provisión por terminación obra	355	843
Provisión pára responsabilidades	4.512	-
TOTAL	4.867	843

La composición por sociedad del saldo a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	4.867	355
Espacio Living Homes, S.L.	-	488
TOTAL	4.867	843

En el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante ha tenido que hacer frente a avales por importe de 3.820 miles de euros y ha provisionado, adicionalmente, 4.512 miles de euros (contabilizados dentro del epígrafe "Provisiones" del balance adjunto). Dichos avales estaban garantizando prestamos aportados a la sociedad Urbanika de la que la Sociedad fue socia. El coste de dichos avales se ha cargado contra la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta dentro del epígrafe "Otros resultados instrumentos financieros".

19. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición del saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Proveedores	5.363	3.921
Efectos comerciales a pagar	2.460	39
Anticipos de clientes	41.917	25.183
TOTAL	49.740	29.143

El detalle, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, de los anticipos de clientes por sociedad, es el siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	10.183	10.605
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	39	40
Espacio Living Homes, S.L.	-	349
Espacio Medina, S.L.	30.379	13.430
Espacio Alboran, S.L.U.	-	385
Espacio Ciresa, S.L.U.	-	7
Grupo Benchmark	1.259	-
Espacio Alicante, S.L.U.	57	-
Espacio Mallaeta, S.L.U.	-	367
TOTAL	41.917	25.183

El detalle de la cuenta de acreedores comerciales de las principales sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	10.286	10.721
Espacio Alicante, S.L.U.	60	2
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	39	40
Espacio Ciresa, S.L.U.	32	38
Espacio Living Homes, S.L.	-	657
Espacio Medina, S.L.	33.220	16.897
Espacio Alboran, S.L.U.	1	387
Espacio Insigne, S.L.U.	33	33
Grupo Benchmark	6.069	--
Espacio Mallaeta, S.L.U.	-	368
TOTAL	49.740	29.143

Información sobre el 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 la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Días	2018	2017
Periodo medio de pago a proveedores	42,19	70,60
Ratio de operaciones pagadas	40,63	74,90
Ratio de operaciones pendientes de pago	65,72	38,00

Miles de euros

Total Pagos realizados	116.751	43.863
Total Pagos pendientes	10.599	8.687

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" y "Proveedores, empresas del Grupo y asociadas" del pasivo corriente del balance consolidado.

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 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, es de 30 días. Este plazo podrá ser ampliado mediante pacto de las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales).

20. Otros pasivos

La composición del saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

(Miles de €)	2018			2017		
	No corrientes	Corrientes	TOTAL	No corrientes	Corrientes	TOTAL
Fianzas y depósitos	31	24	55	97	22	119
Empresas asociadas acreedoras	138	414	552	140	130	270
Remuneraciones pendientes de pago	-	109	109	-	-	-
Proveedores inmovilizado	13.569	-	13.569	9.783	-	9.783
Administraciones públicas acreedoras	-	5.571	5.571	-	4.997	4.997
Deudas con socios externos	25.537	-	25.537	9.592	-	9.592
Otros	30.142	1.381	31.523	-	1.603	1.603
TOTAL	69.417	7.499	76.916	19.612	6.752	26.364

Las deudas con socios externos se incluye los préstamos aportados por los socios externos en las participadas Espacio Caleido, S.A y Espacio Medina, S.L.

Dentro de apartado "Otros", se incluye un préstamo otorgado por Arbor Investments, S.A.R.L. por importe de 30.000 miles de euros (28.865 miles de euros dispuestos a 31 de diciembre de 2018) para financiar los recursos propios que tiene que aportar la Sociedad como socio en la participada Espacio Caleido, S.A. para la construcción de la "Torre Caleido" siendo el garante de dicho préstamo el Socio Único Grupo Villar Mir, S.A.. Las condiciones principales de dicho préstamo son:

- ◆ Vencimiento: abril de 2021
- ◆ Comisión de apertura: 4%
- ◆ Tipo interés: 9,5%
- ◆ Cancelación anticipada: Si la Sociedad vende activos que supongan mas del 5.600 miles de euros, se amortizará el 50% del importe de la venta.
- ◆ Exit Fee: 3% de las cantidades pagadas.
- ◆ Minimum return Fee: en caso de pago adelantado o cancelación anticipada, el prestamista se asegura un mínimo de 1,20X de las cantidad total prestada.
- ◆ Covenants:
 - » LTV: > 40%.
 - » Deuda consolidada sobre total Activo: < 55%.

Al cierre del ejercicio 2018, se cumplen los ratios establecidos y los Administradores estiman que se cumplirán en el ejercicio 2019,

El desglose de los pasivos no corrientes, clasificadas por vencimientos, es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2021	2022	2023	Resto	TOTAL
Resto otros pasivos	24.339	30.285	134	134	14.525	69.417
TOTAL	24.339	30.285	134	134	14.525	69.417

Administraciones Públicas acreedoras:

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

(Miles de €)	2018			2017		
	No corrientes	Corrientes	TOTAL	No corrientes	Corrientes	TOTAL
IVA	-	297	297	-	2.325	2.325
IVA repercutido aplazado (actividad inmobiliaria)	-	4.827	4.827	-	2.101	2.101
Seguridad social acreedora	-	87	87	-	8	8
IRPF	-	360	360	-	278	278
Otros	-	-	-	-	285	285
TOTAL	-	5.571	5.571	-	4.997	4.997

Dentro de la partida "IVA repercutido aplazado" se incluye el IVA repercutido no devengado del importe de la venta en contrato privado pendiente de pago al cierre de cada ejercicio. El devengo se producirá con el cobro de dichos importes pendientes.

21. Situación fiscal

Impuesto sobre Sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Grupo fiscal consolidado

Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. y determinadas sociedades del Grupo PRIESA tributan en el régimen de declaración consolidada, siendo la sociedad dominante del grupo fiscal consolidado Inmobiliaria Espacio, S.A.

El resto de sociedades del Grupo presenta individualmente sus declaraciones de impuestos, de acuerdo con las normas fiscales aplicables a cada país.

Gasto por impuesto sobre beneficios

El cálculo del gasto devengado contablemente por el Impuesto sobre beneficios para los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Resultado contable consolidado del ejercicio antes de impuestos	(26.999)	14.219
Diferencias permanentes	20.039	(12.919)
Diferencias temporales	(9)	(9)
Ajustes consolidación	(11.660)	12.225
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores	(668)	(2.562)
Base Imponible	(19.297)	10.954
Cuota íntegra del impuesto	41	3.471
Total cuota del ejercicio	41	3.471
Total gasto por impuesto diferido	7.525	57.892
Total gasto por impuesto sobre sociedades	7.566	61.363

Las diferencias permanentes corresponden prácticamente a la no deducibilidad de diversos gastos y provisiones dotadas en el ejercicio. Las diferencias temporales corresponden a la imputación fiscal o no de provisiones dotadas en el ejercicio (véase Nota 13) a la no deducibilidad de los gastos financieros según art.20 de RDL 4/2004 del Impuesto de sociedades, y por último, a la no deducibilidad del 30% de las dotaciones a la amortización según lo establecido en el art.7 de la ley 16/2012.

Impuestos diferidos

Las diferencias temporales entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, así como las diferencias entre el valor contable reconocido en el balance consolidado de activos y pasivos y su correspondiente valor a efectos fiscales, dan lugar a impuestos diferidos que se reconocen como activos o pasivos no corrientes, calculados a los tipos impositivos que se espera aplicar en los ejercicios en los que previsiblemente revertirán.

El Grupo inmobiliario tiene activados los impuestos anticipados correspondientes a las diferencias temporales y bases imponibles negativas pendientes de compensar, salvo en los casos en que existen dudas razonables sobre su recuperación futura.

El movimiento de los impuestos diferidos de activo y de pasivo en los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

(Miles de €)	Activos por impuestos diferidos
Saldo a 1 de enero de 2017	32.569
Incrementos	1.092
Disminuciones	(16.385)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	17.276
Incrementos	150
Disminuciones	(7.721)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	9.705

Las disminuciones corresponden a las provisiones por deterioro registradas en ejercicios anteriores y a activos por impuesto diferidos relacionados con provisiones por deterioro registradas en sociedades no incluidas dentro del Grupo Fiscal cuya cabecera es Inmobiliaria Espacio, ambos conceptos dados de baja por criterio de prudencia.

El detalle del saldo por impuestos diferidos, a 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

(Miles de €)	Activos por impuestos diferidos
Ajustes consolidación eliminación ventas intergrupo	393
Provisiones por deterioro	3.430
Restricción deducibilidad Gastos financieros (Art.20 TRLIS)	5.721
Bases imponibles negativas	146
Amortización no deducible (art.7 ley 16/2012)	15
Saldo a 31 de diciembre de 2018	9.705

El detalle de bases imponibles negativas por sociedad, a 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

(Miles de €)	2018
Espacio Ciresa, S.L.U.	343
Espacio Medina, S.L.	59.872
Propiedades Chamartín I, S.A.	120
Espacio Ibérica de Promociones, S.A.U.	5.118
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	1.005
Espacio Insigne, S.L.U.	37.160
Espacio Caleido, S.A.U.	3.804
Espacio USA, Inc	22.763
Espacio Joven Hogares, S.L.U.	122
TOTAL	130.307

Del total de bases imponibles negativas indicadas anteriormente, 584 miles de euros han sido registrados en el balance consolidado por considerar los Administradores del Grupo que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperables.

El Grupo ha actualizado la valoración de los activos y pasivos por impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 en base a test de recuperabilidad de los mismos. El impacto de la actualización de los activos por impuesto diferido al tipo impositivo correspondiente ha supuesto en el ejercicio 2018 un gasto por importe de 7.462 miles de euros (12.413 en el ejercicio 2017) que se encuentra registrado en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance, por considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, y teniendo en consideración que la mayoría de las sociedades pertenecen a un Grupo fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Igualmente se encuentran legalmente sujetas a la posibilidad de comprobación tributaria las bases imponibles negativas durante un plazo de diez años.

Todas las sociedades que componen el Grupo tienen abiertos a inspección fiscal desde el ejercicio 2014 en adelante para todos los impuestos que le son de aplicación. De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, el Órgano de Administración de la Sociedad estima que los pasivos resultantes de esta eventual inspección no serían significativos.

Con fecha 6 de abril de 2015 la Agencia Tributaria inició actuaciones de comprobación e investigación de carácter general al Grupo Fiscal de Inmobiliaria Espacio al que pertenece la Sociedad Dominante y algunas de las sociedades del Grupo para los periodos 2010 y 2012.

Con fecha 26 de enero de 2017 se incoó acta de conformidad al Grupo de Consolidación Fiscal por el concepto de Impuesto sobre Sociedades, con un resultado atribuible a la Sociedad dominante de disminución de bases imponibles negativas de 38.386 miles de euros. Dicha acta se elevó a la condición de liquidación definitiva con fecha 26 de febrero de 2017, acto con el que se dieron por concluidas las actuaciones inspectoras referidas en el párrafo anterior. El Grupo procedió a disminuir en el ejercicio 2016 la cuenta a cobrar con Inmobiliaria Espacio por importe de 11.516 miles de euros, habiéndose registrado un gasto por Impuesto sobre Sociedades por el mismo importe.

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. Operaciones con entidades vinculadas

Saldos con empresas del grupo

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 los saldos a corto/largo plazo con empresas del grupo son los siguientes:

(Miles de €)	2018			2017		
	Deudor	Acreedor	TOTAL	Deudor	Acreedor	TOTAL
No corrientes						
Grupo Villar Mir, S.L.	-	(26.093)	(26.093)	-	(44.431)	(44.431)
Inmobiliaria Espacio, S.A.	52.957	(25.507)	27.450	53.689	-	53.689
TOTAL	52.957	(51.600)	1.357	53.689	(44.431)	9.258
Corrientes						
Inmobiliaria Espacio, S.A.	48	(2)	46	48	(1)	47
O.H.L., S.A.	331	(510)	(179)	111	(24)	87
TOTAL	379	(512)	(133)	159	(25)	134

El saldo no corriente con Inmobiliaria Espacio, S.A. corresponde, fundamentalmente, a la cuota a cobrar/pagar por el impuesto de sociedades de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas que también tributan en el mismo régimen de Grupo Fiscal Consolidado cuya cabecera es la sociedad Inmobiliaria Espacio, S.A. (véase Nota 21). Dicha cuenta a cobrar se desglosa en los siguientes importes:

- ◆ 40.240 miles de euros correspondiente a la cuenta a cobrar por las bases imponibles generadas por la Sociedad Dominante y sus participadas que han sido utilizadas hasta el ejercicio 2017 por el resto de sociedades que componen en Grupo Fiscal Consolidado.
- ◆ 12.717 miles de euros correspondiente a créditos fiscales activados por bases imponibles de generadas por la Sociedad Dominante y sus participadas hasta el ejercicio 2017 y que se recuperaran con los impuestos corrientes del grupo fiscal a que pertenece el Grupo Priesa.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante cabecera del Grupo Fiscal, Inmobiliaria Espacio, S.A., evaluó la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2017. En particular, las hipótesis clave contempladas en la elaboración del test de recuperabilidad para los créditos fiscales a nivel grupo suponen la generación de márgenes de acuerdo al actual contexto del sector en España, en un entorno de financiación similar al actual. Conforme lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante, deterioraron la cuenta a cobrar con Inmobiliaria Espacio por importe de 39.551 miles de euros contra la cuenta de resultados consolidadas al considerar que no serían recuperables. Para el resto de la cuentas a cobrar con Inmobiliaria Espacio, los Administradores de la Sociedad Dominante no identifican riesgo de recuperabilidad, dentro de los periodos de caducidad y en base al mantenimiento de las hipótesis clave actuales de los negocios.

Del análisis realizado a 31 de diciembre de 2018, no se han puesto de manifiesto deterioros adicionales a los registrados en el ejercicio anterior.

Los saldos corrientes con empresas del grupo corresponden, fundamentalmente, a operaciones comerciales a corto plazo.

Por lo que respecta al saldo acreedor, dichos saldos corresponden a dos contratos de crédito cuyas principales características son:

No Corriente:

Contrato de crédito con Grupo Villar Mir, S.A. de fecha de 1 de abril de 2015 (que sustituyen los formalizados el 7 de junio de 2010, 2 de septiembre de 2013, 16 de diciembre de 2013 y 10 de febrero de 2014):

- ◆ Vencimiento: 1 abril 2025.
- ◆ Límite: 200.000 miles de euros.
- ◆ Tipo Interés: Euribor a un año más diferencial de 0,25% liquidable el 31 de diciembre de cada año.

Corriente:

Contrato de crédito con Inmobiliaria Espacio, S.A.

- ◆ Vencimiento: 1 enero 2020.
- ◆ Límite: 69.798 miles de dólares.

Operaciones realizadas con empresas del grupo

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2018 y 2017 con sociedades del grupo, agrupadas por conceptos, son los siguientes:

(Miles de €)	Año	Ventas	Otros ingresos explotación	Compras	Otros gastos explotación	Gastos financieros (Nota 24.4)	TOTAL
Grupo Villar Mir, S.A.	2018	-	-	-	-	(25)	(25)
Grupo O.H.L., S.A.	2018	-	1.201	-	-	-	1.201
Torre Espacio Restauración, S.L.U.	2018	-	-	-	(4)	-	(4)
Inmobiliaria Espacio, S.A.	2018	-	11	-	(13)	-	(2)
Espacio Information Technology, S.A.	2018	-	-	-	(122)	-	(122)
TOTAL		-	1.212	-	(139)	(25)	1.048
Grupo Villar Mir, S.A.	2017	-	-	-	-	(63)	(63)
Grupo O.H.L., S.A.	2017	-	1.335	-	-	-	1.335
Torre Espacio Restauración, S.L.U.	2017	-	-	-	(3)	-	(3)
Inmobiliaria Espacio, S.A.	2017	-	67	-	(1)	-	66
Espacio Information Technology, S.A.	2017	-	-	-	(143)	-	(143)
TOTAL		-	1.402	-	(147)	(63)	1.192

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Las principales sociedades del Grupo Consolidado tienen prestados avales a terceros por los siguientes importes aproximados:

(Miles de €)	2018	2017
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	12.062	17.265
División Inmobiliaria Obrascon, S.A.U.	650	650
Espacio Ciresa, S.L.U.	35	35
Espacio Medina, S.L.	8.493	4.293
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.	367	367
Espacio Living Homes, S.L.	576	734
Espacio Insigne, S.L.U.	1.436	1.436
Espacio Caleido, S.A.U.	8.804	8.804
Espacio Mallaeta, S.L.U.	1.194	192
Espacio Arpada Almería, S.L.	1.255	615
Espacio ACR Residencial, S.L.	2.359	1.855
TOTAL	37.231	36.246

El importe avalado corresponde a garantías por importe de 12.266 miles de euros ante clientes de productos inmobiliarios por cantidades entregadas a cuenta, dentro de la práctica habitual del sector inmobiliario; 4.512 miles de euros ante entidades financieras como garantías de préstamos y 20.453 miles de euros frente a Comunidades Autónomas, Ayuntamientos y otros organismos públicos derivados de la propia actividad inmobiliaria.

Los Administradores de las diferentes sociedades del Grupo Consolidado estiman que los pasivos no previstos a 31 de diciembre de 2018 y 2017, que pudieran originarse por los avales prestados, si los hubiera, no serían significativos.

24. Ingresos y gastos

24.1. Ventas y coste de ventas

La distribución de la cifra de "Ventas" durante los ejercicios 2018 y 2017 por categorías de actividades, es la siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Venta Promociones	5.896	14.143
Venta terrenos y solares	13.000	31.456
Proyectos y urbanización	-	1.174
TOTAL	18.896	46.773

El margen y porcentaje de margen sobre ventas de la actividad promotora (excluida la actividad de arrendamiento) es la siguiente:

(Miles de €)	Promociones	Terrenos y solares	Urbanismo	TOTAL
Ejercicio 2018				
Ventas	5.896	13.000	-	18.896
Coste de ventas	(6.468)	(11.485)	-	(17.953)
Margen ventas	(572)	1.515	-	943
% Margen sobre ventas	(9,70%)	11,65%	-	4,99%
Ejercicio 2017				
Ventas	14.143	31.456	1.174	46.773
Coste de ventas	(11.422)	(26.794)	(691)	(38.907)
Margen ventas	2.721	4.662	483	7.866
% Margen sobre ventas	19,24%	14,82%	41,14%	16,82%

El importe de la cifra de "Ventas" de las principales sociedades del Grupo durante los ejercicios 2018 y 2017, desarrolladas en su totalidad en España, ha sido el siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	14.189	19.469
División Inmobiliaria Obrascón, S.A.U.	12	259
Espacio Living Homes, S.L.	-	26.358
Espacio Alicante, S.L.	1.195	431
Espacio Alboran, S.L.U.	6	256
Espacio Ciresa, S.L.U.	65	-
Espacio Insigne, S.L.U.	357	-
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	11	-
Ajustes de consolidación	3.061	-
TOTAL	18.896	46.773

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle del epígrafe "Coste de ventas" es el siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Compra de terrenos	12.450	8.496
Aprovisionamientos	9.075	8.729
Aplicación deterioro de existencias (Nota 13)	(53.421)	(31.538)
Variación de existencias	49.849	53.220
TOTAL	17.953	38.907

24.2. Gastos de personal

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el detalle del epígrafe "Gastos de personal" es el siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados	5.852	4.776
Cargas sociales	800	699
TOTAL	6.652	5.475

El desglose del gasto de personal de los ejercicios 2018 y 2017 por sociedad es el siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	5.875	4.798
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	777	677
TOTAL	6.652	5.475

El número medio de personas empleadas y al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

(Miles de €)	2018		2017	
	Media	Al cierre	Media	Al cierre
Dirección y técnicos superiores	10	9	11	11
Técnicos	22	24	19	20
Administrativos	24	28	22	25
Obreros y otros no titulados	14	14	11	11
TOTAL	70	75	63	67

El número de personas empleadas a 31 de diciembre de 2018 y 2017, distribuido por sexo, ha sido el siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Hombres	34	30
Mujeres	41	37
TOTAL	75	67

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo no tiene personal con discapacidad igual o superior al 33%.

24.3. Dotaciones para amortizaciones y provisiones

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el detalle del epígrafe "Dotaciones para amortizaciones y provisiones" es el siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Amortización inmovilizado intangibles (Nota 8)	13	8
Amortización inmovilizado material (Nota 9)	111	116
Amortización bienes de inversión inmobiliaria (Nota 10)	1	305
Provisión deterioro existencias (Nota 13)	9.800	(8.715)
TOTAL	9.925	(8.286)

24.4. Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos financieros abonados a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Ingresos por inversiones financieras temporales	440	15
Intereses créditos concedidos	780	424
Otros	10	163
TOTAL	1.230	602

El detalle de los gastos financieros cargados a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

(Miles de €)	2018	2017
Gastos financieros empresas del grupo (Nota 22)	25	63
Otros	366	91
Menos gastos financieros capitalizados	(277)	(213)
TOTAL	3.334	4.701

25. Retribución y otras prestaciones al consejo de administración y alta dirección

Retribuciones al Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2018 y 2017 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante (compuesto por una mujer y cuatro hombres) no han devengado retribución alguna.

No existen préstamos concedidos a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y Alta Dirección, ni obligaciones en materia de pensiones o de seguros de vida y responsabilidad civil con el mismo. Adicionalmente, la Sociedad Dominante tiene suscritas pólizas de seguro de responsabilidad civil, al efecto de dar cobertura frente a posibles reclamaciones relacionadas con errores de gestión.

Durante los ejercicios 2018 y 2017, parte del Consejo de Administración, la Alta Dirección y Gerencia de la Sociedad Dominante ha percibido en concepto de sueldos un total de 1.987 miles de euros y 1.529 miles de euros respectivamente. No se han concedido ni préstamos ni anticipo a los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante.

Conflicto de intereses

De la información remitida por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en cumplimiento de los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, se desprende que al cierre del ejercicio 2018 no se ha producido ninguna situación de conflicto, permanente o potencial, con el interés de la Sociedad Dominante por parte de dichos miembros del Consejo de Administración o por parte de personas vinculadas a ellos.

Modificación o resolución de contratos

La Sociedad no ha formalizado durante el ejercicio 2018 ni mantiene ningún contrato con los administradores de la Sociedad Dominante que se enmarquen fuera de las operaciones de su tráfico ordinario o que no se haya realizado en condiciones normales.

26. Otros aspectos

Resultado por sociedades

Se incluye a continuación un resumen de la aportación al "Resultado Consolidado" de las principales Sociedades del Grupo durante los ejercicios 2018 y 2017, antes de ajustes de consolidación:

(Miles de €)	2018			2017		
	Resultado individual	Ajustes Consolidación	Aportación Resultado Consolidado	Resultado individual	Ajustes Consolidación	Aportación Resultado Consolidado
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	(22.233)	11.144	(11.089)	(20.512)	(14.844)	(35.356)
División Inmobiliaria Obrascón, S.A.U.	(36)	-	(36)	(945)	-	(945)
Espacio Ibérica de Promociones, S.A.U.	(1)	-	(1)	(33)	-	(33)
Espacio Alcora, S.A.U.	-	-	-	(2)	-	(2)
Espacio Alicante, S.L.U.	(339)	-	(339)	(264)	-	(264)
Propiedades Chamartín I, S.A.	1	-	1	-	-	-
Espacio Valdebeas 175, S.L.U.	(222)	-	(222)	-	-	-
Espacio Ciresa, S.L.U.	118	278	396	(3.330)	47	(3.283)
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	(96)	130	34	(1.934)	22	(1.912)
Espacio Medina, S.L.	(8.560)	2.568	(5.992)	1.061	(318)	743
Espacio USA, Inc.	668	-	668	434	-	434
Espacio Alboran, S.L.U.	(106)	-	(106)	(135)	-	(135)
Espacio Insigne, S.L.U.	(5.270)	(7.462)	(12.732)	(795)	(153)	(948)
Espacio Caleido, S.A.U.	(2.043)	1.001	(1.042)	(1.339)	656	(683)
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	(768)	8	(760)	(741)	185	(556)
Espacio Joven Hogares, S.L.	124	-	124	284	2.381	2.665
Espacio Arpada Desarrollos, S.L.	233	(116)	117	402	(201)	201
Espacio Arpada Gestión, S.L.	16	(8)	8	174	(87)	87
Espacio Arpada Almería, S.L.	(275)	137	(138)	(286)	143	(143)
Espacio ACR Residencial, S.L.	(73)	37	(36)	(40)	20	(20)
Los Granados de Mar, S.L.	-	-	-	-	-	-
Espacio Living Homes, S.L.	(419)	613	194	(1.708)	(4.727)	(6.435)
Espacio Mallaeta, S.L.U.	(103)	65	(38)	(36)	-	(36)
TOTAL	(39.384)	8.395	(30.989)	(29.745)	(16.876)	(46.621)

27. Política de gestión de riesgos financieros

El Grupo PRIESA está expuesto a dos tipologías de riesgo financiero:

- ◆ Un Riesgo de Tipo de Interés derivado de financiaciones denominadas fundamentalmente en euros y a tipo de interés variable (debido a la potencial variación de los flujos de efectivo asociados al pago de intereses de la deuda ante cambios en los niveles de tipos de interés).
- ◆ Un Riesgo de Liquidez, común a cualquier actividad mercantil y no específico del Grupo, derivado de las diferencias que pudieran producirse entre las aplicaciones de fondos a inversiones y necesidades de circulante y, los orígenes de fondos obtenidos por las actividades del Grupo y otras desinversiones. Asimismo mantiene una política de disposiciones de líneas de crédito y financiación con un vencimiento ordenado, que permite minimizar el riesgo de liquidez, cubriendo las necesidades de financiación previstas. No obstante, el Grupo tiene el apoyo financiero expreso y necesario del socio único para el desarrollo normal de la actividad del Grupo (véase Nota 22).
- ◆ Riesgo de Crédito, con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. No existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ni necesidad de asegurar el mismo dado el conocimiento existente sobre la solvencia de los deudores.

28. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio

No se ha producido ningún hecho relevante a reseñar posterior a 31 de diciembre de 2018.

29. Información sobre medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad Dominante y sus participadas, las mismas no tienen responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de las mismas. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

30. Remuneración de los auditores

El importe de los honorarios correspondientes a la auditoría de los ejercicios 2018 y 2017 a percibir por los auditores de cuentas de las sociedades integrantes del Grupo inmobiliario, ascienden a la cantidad de 60 y 58 miles de euros, respectivamente y se corresponden en su totalidad con los servicios prestados de auditoría de las cuentas anuales consolidadas no habiéndose producido servicios por otros conceptos a los indicados anteriormente.



Velázquez 102. Madrid.

INFORME
DE GESTIÓN

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1. Evolución de las operaciones

Situación económica

La economía mundial empieza a mostrar signos de debilitamiento ante el incremento de las incertidumbres, las tensiones comerciales provocadas por políticas proteccionistas de ciertos países y por una madurez del ciclo expansivo que hemos experimentado en los últimos años y que ya muestran señales de que llega a su fin. En este ejercicio el ritmo de expansión de la economía mundial ha sido el menor de los últimos 10 años. Como muestra, el Producto Interior Bruto (PIB) mundial del último trimestre de 2018 fue del 2,1%, la mitad del que se registró en el mismo trimestre del año anterior. No obstante, alguna economía aun arroja datos positivos. Este es el caso de la economía norteamericana donde vuelve a crecer en términos de PIB (ha pasado de un 2,2% del año 2017 a un 2,9% este ejercicio). Por contra, China, la segunda potencia mundial, ha registrado el peor dato del crecimiento del PIB desde el año 1990 (6,6%) y muestra verdaderos signos de desaceleración económica.

Las autoridades y organizaciones mundiales muestran cierta preocupación ante la existencias de signos de ralentización en todas las economías mundiales y que, en los primeros meses del ejercicio 2019, algunos indicadores económicos han caído de forma significativa afectando a todos los países. En el caso de EE.UU., sus niveles de creación de empleo han crecido al menor nivel de los últimos años. En China, la producción industrial ha crecido solo el 5,3% (1,9% inferior al del ejercicio 2018) y las ventas minoristas solo crecieron un 8,2% (1,5% inferior al del ejercicio 2018). Países como Turquía ya han anunciado que han entrado en recesión.

En Europa, la situación es similar. El PIB de la zona euro solo ha crecido en este ejercicio un 1,8% y es el menor crecimiento de los últimos

cinco años. Las causas principales de este menor crecimiento vienen, principalmente, de un estancamiento de la primera potencia económica de la eurozona, Alemania, y la entrada en recesión de la cuarta economía: Italia. En el caso de Alemania, la debilidad económica mundial y las turbulencias en las relaciones comerciales internacionales han afectado seriamente a sus exportaciones, hasta el punto de que en los primeros meses del año han empezado a destruir empleo. En el caso de Italia, a las tensiones comerciales se añade la no realización de reformas estructurales en años anteriores. Si a todo lo anterior le añadimos la incertidumbre respecto a la salida del Reino Unido y la debilidad de la zona euro, cada vez son más las voces dentro de la UE que reclaman profundas reformas estructurales que potencien una integración socioeconómica de Europa que permitan ganar confianza a los mercados e inversores.

Por lo que respecta a España, la inestabilidad política sigue persistido en este ejercicio, acentuada por la deriva independentista de Cataluña. Aun con ello, la economía española sigue muy dinámica y ha continuado en la senda de crecimiento, siendo el país que más ha crecido de las cinco mayores economías de la zona euro. No obstante, al igual que el resto de economías, los datos del último trimestre dan muestra de cierta ralentización.

Los principales datos macroeconómicos del ejercicio 2018 de la economía española son los siguientes:

- ◆ El producto Interior Bruto ha cerrado un 2,6% y ya se encuentra por debajo del 3%, el menor de los últimos cuatro ejercicios.
- ◆ El déficit público continúa disminuyendo, situándose al cierre del ejercicio en el 2,6% (3,1% en el ejercicio 2017) si bien, se encuentra por encima de las exigencias de las autoridades comunitarias, que lo establecieron por debajo del 2,2%.

- ◆ El paro continua bajando (210.000 personas) situándose la tasa de paro por primera vez debajo del 15% (14,5%) desde el 2008. Dicho descenso se produjo en todos los sectores (el sector servicios continua siendo el que más número de nuevos contratos acapara). La cifra total de contratación ha alcanzado en este ejercicio los 22,3 millones de contratos, de los que solo 2,3 millones son indefinidos y con un repunte de los contratos indefinidos (se han firmado mas casi 2,3 millones de contratos indefinidos en este ejercicio) aunque muy lejos de las cifra de los temporales, que representan mas del 90% del total.
- ◆ Las afiliaciones a la Seguridad Social continuan creciendo (más de 664.000 nuevas afiliaciones, su mayor crecimiento desde el año 2006).
- ◆ Las exportaciones vuelven a conseguir un dato histórico, creciendo un 8% con respecto al ejercicio anterior, siendo el mercado europeo el destino de las dos terceras partes de dichas exportaciones
- ◆ El sector turístico, tras superar sus máximos históricos el año pasado, este año vuelve a consolidar dichas cifras, con la entrada de unos 82,6 millones de turistas en nuestro país. España es el segundo país más visitado por detrás de Francia y por delante de Estados Unidos. Además, los turistas se gastaron unos 90.000 millones de euros en nuestro país, lo que supone un incremento del 3,1% respecto al ejercicio 2017.

Estos buenos datos macroeconómicos justifican que los mercados financieros sigan confiando en España, permitiéndose captar financiación a lo largo del ejercicio con tipos de interés muy bajos (alrededor del 0).

No obstante, la economía española sigue sin solucionar sus principales problemas estructurales: la tasa de paro sigue siendo elevada, alto endeudamiento del sector público (este año se ha situado en el 97,1%), la inseguridad jurídica y el mantenimiento del actual sistema de pensiones (que actualmente sigue suponiendo el 40% del gasto social). Además, los problemas de inestabilidad política que llevamos sufriendo en los últimos años han hecho mermar en parte la confianza de los inversores, cuyos efectos en la inversión se han empezado

a notar a finales de este año, pero que probablemente provoquen una ralentización aun mayor el próximo 2019.

Los beneficios empresariales continúan sin trasladarse a los salarios, (este año tampoco han sufrido un aumento destacable) lo que hace merma la capacidad adquisitiva de la población. Por el contrario, el Salario Mínimo Interprofesional vuelve a subir con respecto al año anterior (4%) hasta los 900 euros/mes con una previsión de que se eleve en los próximos años hasta los 1.200 euros/mes, lo que podrían perjudicar aun mas las cifras de contratación futuras.

El consumo interno, uno de los motores de la economía española en los últimos años y que ha impulsado el Producto Interior Bruto, se ha moderado durante este ejercicio, en parte por la subida que han experimentado los precios de en torno a un 4%. En el caso del gran consumo, incluso se ha retraído. El hecho del aumento de precios y que los salarios no acompañen al mismo ritmo, contiene el crecimiento económico. Es el caso del sector gran consumo, en el que esta contención es más evidente.

En el sector inmobiliario la recuperación se consolida con los mejores datos desde que iniciamos la recuperación de la crisis en el 2014. Todos los datos del sector son positivos, habiéndose revalorizado los inmuebles de todo tipo y aumentado el número de construcciones y el número de transacciones inmobiliarias (incremento de un 10% respecto al año anterior). Los datos que confirman esta recuperación son los siguientes:

- ◆ Subida de precios en todos los tipos de activos inmobiliarios. En relación a la vivienda, ha sufrido un incremento en el precio de un 6,7%, frente al 6,2% del año anterior, lo que supone una subida moderada que pone de manifiesto que el sector empieza a entrar en su fase de madurez. Por tipo de vivienda, la vivienda de segunda mano sigue acaparando el mayor número de transacciones (cerca del 80%), si bien ha perdido cuota de mercado debido a la aparición en este 2018 de una mayor oferta de viviendas de obra nueva, que han aumentado las transacciones en un 11%. El incremento de precio se ha dado en todas las regiones de España, debiendo diferenciar Madrid, Cataluña y costa de Levante, en las que el precio sube a un

ritmo mayor, y el resto de comunidades autónomas, que en este año empiezan a ver incrementados sus precios en vivienda por encima del 3%.

- ◆ El elevado stock de vivienda nueva continúa disminuyendo, situándose en este último año alrededor de las 340.000 viviendas (un 22% menos que el año anterior). Las transacciones inmobiliarias continúan creciendo, incrementándose un 12% respecto al año anterior, superando las 604.000 operaciones, batiendo un nuevo récord desde que se inició la crisis inmobiliaria. Esta absorción de stock sigue siendo muy dispar, siendo exponencialmente mayor en Madrid, Cataluña y costa de Levante, respecto a otras capitales del centro y otras costas, en las que tímidamente se reduce el stock en entorno a un 8%. La rápida absorción en estas localizaciones está provocando una escasez de vivienda en dichos núcleos, lo que se está traduciendo en subidas de precios rápidas y elevadas. El número de visados de otra nueva se ha incrementado en este 2018, pasando de los 81.000 del año pasado a los más de 100.000 de este año, lo que supone un incremento de cerca del 20% respecto al año anterior. Este hecho, junto al incremento importante de transacciones, está permitiendo que las absorción de stock esté siendo, a nivel general, rápida.
- ◆ La financiación hipotecaria ha continuado reactivándose. Durante este año pasado, se firmaron casi un 20% más de hipotecas que el año anterior. Las buenas perspectivas, tanto económicas como laborales y los bajos tipos de interés, así como una confianza en el mercado inmobiliario por parte de las entidades financieras han con-

tribuido a estos buenos datos. Además, existe cada más una mayor competitividad entre las distintas entidades financieras, lo que redundará en provecho del consumidor que recibe mejores condiciones en su financiación. No obstante, en este ejercicio, la banca ha aumentado el número de concesiones de hipotecas que superan el 80% del valor de tasación que ya suponen un 15% del total, lo que empieza a acercarse a los datos del ejercicio 2004 (poco antes del estallido de las crisis inmobiliaria anterior).

- ◆ Los nuevos agentes de sector. Los nuevos jugadores del mercado inmobiliario en España (SOCIMIS, Fondos de Inversión) han llegado para quedarse. Durante este año 2018 ya han empezado a percibir retornos de sus inversiones, y se prevé que dicha estela siga para el próximo año 2019. Las rentabilidades que obtienen actualmente son muy elevadas, dado el precio bajo al que adquirieron los suelos en la época de crisis. Están decididos a seguir invirtiendo en ladrillo, y sobre todo a desarrollar aquellos suelos urbanos no consolidados que conforman sus Carteras. En este 2018 ha crecido el número de colaboraciones empresariales para lograr ese objetivo, contando dichos nuevos jugadores con las promotoras que sobrevivieron a la crisis para la gestión de sus activos.

Resultados

Dentro de este contexto de crisis, el Grupo PRIESA ha conseguido finalizar el ejercicio 2018 cumpliendo los objetivos marcados en cuanto a actividad de ventas, inversión, endeudamiento y rentabilidad; unos objetivos que fueron preparados con unas hipótesis acordes con el estado actual de la economía, del sector inmobiliario y de la empresa en particular.

Las cifras significativas del ejercicio 2018 comparadas con el ejercicio anterior son las siguientes:

(Miles de €)	2018	2017	Variación
VENTAS	18.896	46.773	(59,6%)
EBITDA	(3.928)	1.614	(343,4%)
EBIT	(13.853)	9.900	(239,9%)
RESULTADO ANTES IMPUESTOS	(26.999)	14.219	(289,9%)
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	(30.989)	(46.621)	(33,5%)
CASH FLOW NETO	(21.064)	(54.907)	(61,6%)
ROE (resultado neto atribuible/fondos propios medios)	(15,06%)	(21,02%)	(28,4%)
ROS (resultado neto atribuible/ventas)	(164%)	(99,68%)	64,5%

La actividad del Grupo medida en términos de volumen de ventas (escrituras) ha alcanzado la cifra de 18.896 miles de euros, un 59,6% menor que en el ejercicio anterior. El desglose de dicha cifra por unidad de negocio comparada con la del ejercicio anterior es la siguiente:

(Miles de €)	2018	2017	Variación
Venta promociones	5.896	14.143	(58,31%)
Venta terrenos y solares	13.000	31.456	(58,67%)
Proyectos y urbanización	--	1.174	(100%)
RESULTADO ANTES IMPUESTOS	18.896	46.773	(59,60%)

En el caso de la venta de viviendas, la recuperación que experimenta el sector sigue sin tener reflejo en la cuenta de resultados de la Sociedad. En los últimos años, la política acordada por el Grupo de reducir el excesivo endeudamiento acaparado antes del estallido de la crisis inmobiliaria y no emprender desarrollos de promociones por cuenta propia, ha llevado a que la cifra de negocios por venta de promociones disminuya año tras año, y se haya centrado en la liquidación del producto terminado atesorado en el momento del estallido de la crisis.

No obstante, el Grupo ha continuado desarrollando la actividad de promoción inmobiliaria a través de sociedades con participaciones, inferiores al 50% con el objeto de mitigar riesgo y endeudamiento excesivo.

Adicionalmente, el Grupo ha continuado en estos años preparando urbanísticamente su excelente cartera actual de suelo para su rápida salida comercial, tanto como venta directa o como promoción, por lo que veremos una mejora de los niveles de ventas de promoción inmobiliaria en los próximos años. Fruto de esta labor es la importante cantidad de contratos de compraventa de viviendas firmados, que a cierre de 2018 alcanza la cifra de 55 millones de euros, y cuyo reconocimiento de ventas se realizará en los próximos dos ejercicios.

Por lo que respecta a los terrenos y solares, en los últimos años, la escasez de suelo finalista en diversas localizaciones (principalmente en las grandes ciudades y ya en algunas zonas costeras) ha impulsado la actividad inversora hasta este ejercicio en este tipo de producto principalmente de fondos extranjeros, muy animados por la rápida recuperación que estaba experimentando el mercado inmobiliario. El Grupo continua analizando minuciosamen-

te su amplia cartera de suelo para ver su salida comercial ya sea como venta directa o como promoción, y, para aquellos que tienen desarrollos a largo plazo, ha tomado la decisión de darles valor a corto. De ahí que la venta de suelo continúa siendo la actividad que más está aportando a la cifra de negocios en los últimos ejercicios. No obstante, no todas las ventas de suelo realizadas se han podido formalizar en este ejercicio, quedando ventas por importe de 22,9 millones de euros (tanto de la Sociedad como de sus sociedades dependientes) que se materializarán en el ejercicio 2019.

En cuanto a la evolución de la rentabilidad (sin considerar la provisiones y reversiones por deterioro de existencias de terrenos registradas en ambos ejercicios), ha empeorado considerablemente en términos globales con respecto al ejercicio anterior (5% frente a 16,82% del ejercicio 2017). En relación a los terrenos, en este ejercicio se ha visto cierta ralentización en la venta de este tipo de producto y esto ha penalizado sus rentabilidad. Con las compras de los últimos años, los fondos y los nuevos agentes del sector atesoran una importante bolsa de suelo para los próximos años y han disminuido considerablemente la compra de nuevos suelos. No obstante, el Grupo continua con su objetivo de reducción de endeudamiento, por lo que continua con la venta selectiva de suelo no estratégico. Por lo que respecta a la venta de promociones, la escasez de producto terminado está penalizando la rentabilidad, ya que se está vendiendo los restos de promociones de peor salida comercial y se prima en estos momentos liquidez a rentabilidad.

En los últimos años, el Grupo ha potenciado significativamente la prestación de servicios de gestión técnica y comercial gracias a la experiencia y reputación en la tramitación

urbanística de los suelos y en la promoción inmobiliaria conseguida desde su constitución, así como la solvencia del grupo al que pertenecen. A este respecto, con la desaparición de muchas sociedades promotoras y profesionales especializadas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, el Grupo vio un nicho de mercado y desde hace varios años lleva realizado prestaciones de asesoramiento técnico y comercial a todos los agentes del sector, que, si bien, por carecer de personal especializados o por desconocimiento del sector inmobiliario español, han preferido recurrir a terceros especializados para que les asesoren y les gestionen sus activos inmobiliarios.

El resultado bruto de explotación (EBITDA) del ejercicio 2018 ha alcanzado la cifra negativa de 3.928 miles de euros, lo que representa un -20,8% sobre la cifra de negocios y empeora las cifras positivas del ejercicio anterior. Los otros ingresos de explotación se han incrementado un 5% por los nuevos contratos de asesoramiento que realiza el Grupo. Los gastos de personal se han incrementado como consecuencia del aumento de plantilla del ejercicio, necesaria para prestar los servicios de gestión, mientras que los de gastos de explotación continúan reduciéndose (un 41% respecto al ejercicio anterior) por el descenso de los gastos de comercialización y tributos asociados a la venta y menores gastos de mantenimiento del stock de viviendas terminadas.

Por otra parte, las valoraciones realizadas por tasadores independientes de los suelos propiedad del Grupo han empeorado con respecto a las del ejercicio 2017 (10% de media), lo que ha obligado al Grupo a realizar una dotación por importe de 9.800 miles de euros frente a la retrocesión realizada en el ejercicio anterior por importe de 8.715 miles de euros. Por ello, el resultado de explotación del ejercicio alcanza un resultado negativo de 13.853 miles de euros, frente al beneficio de 9.900 miles de euros del ejercicio anterior.

Los resultados financieros mejoran con respecto al año anterior, consecuencia de la disminución de los gastos financieros en un 50% debido a la evolución positiva de los tipos de referencia (en términos negativos a lo largo de todo el ejercicio), la mejora de las condiciones de financiación por la buena evolución económica y la disminución del endeudamiento del Grupo. Por otra parte, la diferencia del tipo cambio negativa del ejercicio viene provocada por leve apreciación del dólar frente al euro experimentada en el ejercicio.

En este ejercicio, el Grupo ha tenido que soportar gastos extraordinarios y realizar provisiones por garantías de avales de operaciones de restructuración realizadas en años posteriores, que han supuesto unas pérdidas extraordinarias de 8 millones de euros. Adicionalmente, también ha tenido que soportar pérdidas de 2 millones de euros por dar salida a activos no estratégicos. Con todo ello, el Grupo ha acabado el ejercicio con un resultado antes de impuestos negativo de 26.999 miles de euros, lo que empeora un 289% con respecto al ejercicio anterior.

El Grupo ha continuado realizando ajustes en sus créditos fiscales como consecuencia de los continuos cambios normativos en el Impuesto de Sociedades, si bien dichos ajustes han sido menores a los registrados en el ejercicio 2017, que, llevaron al Grupo a reconocerse un gasto por Impuesto de Sociedades extraordinario por importe de 7.566 miles de euros.

Con todo ello, el resultado de ejercicio ha supuesto una pérdida de 30.989 miles de euros, lo que supone una mejora del 33,5% frente a la pérdida del ejercicio anterior. La rentabilidad de los fondos propios invertidos por los accionistas (ROE) continua en negativo (-15%) pero mejor que la del ejercicio anterior (-21%). La rentabilidad sobre las ventas (ROS) también empeora sustancialmente y se sitúa en el -164% frente a -99,7% del ejercicio 2017.



El Grupo ha continuado preparando urbanísticamente su excelente cartera actual de suelo para su rápida salida comercial

Balance

La evolución de las principales magnitudes consolidadas es la siguiente:

(Miles de €)	2018	2017	Variación
INMOVILIZADO	134.709	113.112	19,1%
ACTIVO CIRCULANTE	356.050	290.943	22,4%
TOTAL ACTIVO	490.759	404.055	21,5%
PATRIMONIO NETO	204.627	206.987	(1,1%)
DEUDAS FINANCIERAS SIN RECURSO	76.220	66.037	15,4%
DEUDAS FINANCIERAS CON RECURSO	26.277	30.225	(13,1%)
OTROS EXIGIBLES	183.635	100.806	82,2%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	490.759	404.055	21,5%

El activo del Grupo a 31 de diciembre de 2018 se ha incrementado en 86.704 miles de euros (21,5%) en comparación con el 2017 a pesar del menor ritmo de ventas del ejercicio, pérdida de valor de parte de sus activos. Las causas de esta incremento procede de:

- ◆ La inversión que el Grupo está realizando en el inmueble de Torre CALEIDO en el parque empresarial Cuatro Torres en Madrid, con una edificabilidad de 70.000 m² y con una inversión total de 235 millones de euros, de los que 90 millones serán con recursos propios (de los que el 51% serán aportados por la Sociedad) y donde la Sociedad esta centrado, en aras a diversificar su actividad inmobiliaria y su actividad patrimonialista para los próximos años.

- ◆ La vuelta a la inversión en la actividad de promoción en suelo de su propiedad, dado el impulso del sector inmobiliario en estos últimos cuatro años.

Al cierre de ejercicio 2018, el patrimonio neto alcanzaba la cifra de 204.627 miles de euros, lo que supone un empeoramiento del 1% respecto al ejercicio anterior, a pesar de la nueva aportación de 30 millones que ha realizado el Socio Único para reforzar la Sociedad de cara al futuro. El ratio Patrimonio Neto/Activo Total empeora ligeramente en un punto porcentual y se sitúa en el 38,8%. El apoyo en estos últimos años por parte del socio único Grupo Villar Mir mediante ampliaciones de capital por un importe superior a los 455 millones de euros ha contrarrestado el efecto tan negativo que hasta la fecha han tenido las provisiones por deterioro de existencias en el patrimonio neto.

Por otra parte, el ratio de garantía también empeora ligeramente y se sitúa en 1,72 frente a los 2,05 del ejercicio anterior.

(Miles de €)	2018	2017	Variación
Fondos Propios / Activo Total (%)	38,8%	47,1%	(8,3%)
Patrimonio neto / Activo Total (%)	41,7%	51,2%	(9,5%)
Ratio garantía	1,72	2,05	(0,34)
Fondo de maniobra	195.618	164.161	31.457
Ratio solvencia	2,22	2,29	(0,08)
Total activo	490.759	404.055	86.704
Total endeudamiento bancario neto	60.616	84.443	(23.827)
Total endeudamiento bancario neto / Activo Total (%)	12,4%	20,9%	(8,5%)
Total endeudamiento bruto con recurso	26.277	30.225	(3.948)
Total endeudamiento con recurso / Activo Total (%)	5,4%	7,5%	(2,1%)



El fondo de maniobra, al cierre del ejercicio, alcanza la cifra de 195.618 miles de euros, superior (19,2%) al del ejercicio anterior. Este incremento del fondo de maniobra no se traduce en una mejora del ratio de solvencia, que se sitúa en el 2,22 frente a 2,29 del ejercicio anterior.

Destaca el gran esfuerzo que ha realizado el Grupo para disminuir el endeudamiento durante estos años. Así, desde el ejercicio 2008 (donde se alcanzó los 436.342 miles de euros de deuda bancaria), la Sociedad ha disminuido su endeudamiento casi un 79,5% (346.861 miles de euros) hasta situarlo en 89.481 miles de euros. La disminución en este ejercicio del endeudamiento bancario neto no ha sido tan significativa (7%) ya que la vuelta a la inversión en promoción ha requerido de mayores recursos financieros. Con todo esto, el porcentaje de endeudamiento neto respecto del activo se sitúa en el 18,2% (con una reducción en casi 2 puntos porcentuales con respecto al año anterior). Por otra parte, el ratio Endeudamiento bancario neto/Patrimonio neto se mantiene con respeto al año anterior (0,44 veces).

2. Perspectivas

La economía mundial continuará creciendo durante este año 2019 por encima del 3%, si bien, siguiendo la tendencia que ha marcado el último trimestre de 2018, se pronostica una desaceleración económica gradual. Esta ralentización viene provocada fundamentalmente por la incertidumbre que genera en el mercado internacional la situación de China, no sólo por el hecho objetivo de su ralentización económica, sino también por las tensiones comerciales con Estados Unidos, que siguen sin encontrar una solución definitiva. Al mismo tiempo, síntomas como la volatilidad de los mercados bursátiles, el elevado endeudamiento del sector público en el mundo desarrollado, la reducción de beneficios corporativos y el riesgo de una subida de tipos de interés alimentan esa falta de confianza que provoca la desaceleración.

España sigue viviendo un buen momento económico. Se prevé que la economía española continúe creciendo durante este 2019, aunque a un ritmo más moderado, contagiada por la situación internacional. A pesar de la incertidumbre política de nuestro país, los inversores siguen confiando en nuestra economía, y se espera que en este 2019, año electoral, la ansiada estabilidad



política se consiga, y finalmente se puedan emprender políticas estructurales que incrementen nuestra capacidad productiva, saliendo de las políticas económicas coyunturales cortoplacistas en que actualmente nos encontramos.

En lo que al mercado inmobiliario se refiere, continúa el positivismo. Este año habrá un volumen de transacciones superior al año anterior, si bien, tal y como los expertos aseguran, en el ejercicio 2019 el ciclo económico va a alcanzar su fase de madurez, con lo que los agentes del sector se mantienen en una posición prudente para amortiguar los efectos adversos que traería una nueva caída del mercado inmobiliario.

Estas previsiones moderadamente optimistas se basan en:

- ◆ Los precios continuarán subiendo aunque en menor medida que el pasado año. La desigualdad en el aumento de los precios sigue siendo evidente en la comparativa entre los grandes núcleos urbanos y las ciudades de menor población. En lo que a residencial se refiere, se estima un aumento de precios del 4% respecto al 2018. Mayor incremento experimentará el suelo finalista, debido a la escasez del mismo, provocada fundamentalmente por la paralización de la gestión urbanística en las administraciones locales motivada por la inestabilidad política. Se espera que tras las elecciones que tendrán lugar en este 2019 la situación cambie y la actividad administrativa para el desarrollo urbanístico se dinamice. Por el momento, la tensión en el precio del suelo finalista, el aumento de los costes de construcción y la demora en la actuación administrativa para aprobar proyectos no se está reflejando en un incremento de los precios de la vivienda.
- ◆ Incremento de los costes de financiación. A mediados de 2019 entrará en vigor la nueva normativa en materia hipotecaria. Con la nueva legislación se pretende disminuir la inseguridad jurídica y la litigiosidad actual, así como aumentar la competencia en el sector. Será obligatorio para las entidades financieras analizar la solvencia del cliente, consultando su historial crediticio, acudiendo para ello a la Central de Información de Riesgos del Banco de España u otras entidades privadas que puedan facilitar la infor-

mación (LOPD). Los costes para las entidades financieras aumentarán: han de pagar el impuesto de actos jurídicos documentados, se prohíben los productos vinculados y combinados (salvo que supongan un beneficio para el prestatario), disminuyen las comisiones por amortización anticipada y se obstaculiza el procedimiento de desahucio, entre otras medidas. Todo ello va a provocar una contracción del número de hipotecas, si bien aquellas que se realicen tendrán unas mejores condiciones para el prestatario, por el aumento de la competencia en el sector. Durante este pasado año, la competencia ha sido alta, ofreciendo mejoras considerables en las condiciones financieras y, dadas las perspectivas, la lucha por el mercado continuará durante este 2019.

Hay también que tomar en consideración la aparición de nuevos productos financieros que poco a poco se están instaurando en nuestro país, como "las hipotecas verdes", que premian una construcción sostenible y eficiente, lo cual también repercutirá en los nuevos proyectos constructivos.

Respecto al tipo de interés, el EURIBOR de referencia en el mercado hipotecario se mantendrá en los niveles actualmente a medio plazo mientras las previsiones de desaceleración económica de la economía mundial no sean muy positivas y los Bancos Centrales continúen con políticas monetarias de no subida de tipos para no perjudicar aun más a las economías. Solo podremos ver algún ligero incremento a finales de 2019. Seguiremos observando porcentajes elevados de contrataciones de hipotecas a tipo fijo (que actualmente representan casi el 40% de los nuevos préstamos hipotecarios contratados).

Por último, en cuanto a la financiación de las empresas promotoras, no se atisban novedades en la tendencia conservadora que tras la crisis impera en el sector financiero. Las entidades financieras exigen para conceder préstamos promotores altos niveles de preventas (en general más del 40%) y siguen reacios a financiar la compra de suelo. Ante esta situación las sociedades promotoras continuarán buscando fuentes de financiación alternativas.

La demanda continuará creciendo pero en menor medida que el año precedente. El ciclo del sector inmobiliario previsiblemente entra-

rará en la fase de consolidación en el ejercicio 2019. La estimación es que la demanda crezca en torno al 10% (inferior a la del ejercicio anterior que fue cercana al 12%). Este menor incremento de la demanda viene motivado principalmente por el fuerte incremento de los precios frente a la escasa revalorización del poder adquisitivo (principalmente de los salarios con subidas iguales al IPC del (2%). Esto ha provocado que el esfuerzo de las familias se acerque al 35%, cifra que empieza a ser alta y que, de mantenerse así, podría contraer la demanda a medio/largo plazo.

Continuará existiendo una importante demanda en los grandes núcleos urbanos (en menor medida Madrid y Barcelona que hasta la actualidad acaparaban casi el 50% de las compras de vivienda, pero sí en el resto de las grandes urbes como Málaga, Sevilla y Valencia) y se avivará en núcleos urbanos intermedios y de costa, como la costa levantina y Palma de Mallorca.

La compra de una vivienda vuelve a convertirse en la mejor opción como primera vivienda para la población española. El precio del alquiler no ha dejado de incrementarse año tras año en el último quinquenio, lo que ha llevado a que, para una misma vivienda, la renta de alquiler supere en la mayoría de los casos a la cuota hipotecaria.

La demanda en residencial de obra nueva va a incrementarse durante este año, pues también la oferta se ha incrementado notablemente con relación al año pasado. En este próximo año se calcula que los visados de obra nueva rondarán los 115.000, lo que supone un incremento del 20% respecto a 2018.

Desde el punto de vista de la vivienda como inversión, a nivel general. España se sigue viendo desde el exterior como un buen lugar para invertir en el sector inmobiliario, debido a las buenas rentabilidades del sector, a las perspectivas positivas de la economía de nuestro país y las numerosas posibilidades que ofrece gracias a su localización y clima. Sin embargo, y empieza ya a ser una realidad, grandes fortunas y fondos extranjeros que han invertido fuertemente en el sector en nuestro país durante estos últimos años, están intentando dar valor a dichas inversiones con cierta celeridad y así obtener la alta rentabilidad que todavía hoy en día pueden llegar a conseguir, pues vaticinan un cambio de ciclo en el medio plazo.

Para el pequeño inversor nacional, el mercado inmobiliario sigue siendo su mejor opción en relación con las demás opciones de inversión, ofreciendo una rentabilidad alta y segura frente a la volatilidad de los mercados de capitales.

Respecto a la inversión en segunda residencia, el buen clima, la calidad de nuestros servicios y los bajos precios de nuestro país en comparativa con otros países de la Unión Europea, continúan haciendo de España uno de los lugares preferidos por los pequeños y medianos inversores extranjeros para invertir en una segunda residencia, sobre todo en las zonas costeras de nuestro litoral mediterráneo (Levante, Baleares y Costa del Sol). En estas zonas, los precios y transacciones no han parado de crecer en los últimos años, por lo que las estimaciones para el 2019 continuarán siendo positivas, estimándose un aumento de un 8%.

- ◆ El mercado de alquiler continuará muy activo y con niveles de renta similares al año anterior. El alza del precio de las rentas por alquileres ocurrido en los últimos años viene provocado por el aumento de precios en la compraventa de viviendas que dificulta cada vez más su accesibilidad, por la escasez de la oferta de alquiler, por la enorme movilidad que exige el mercado laboral actual y por el impacto que las viviendas turísticas han tenido en este mercado en los últimos años.

La alta rentabilidad y la escasez de vivienda de alquiler y el ligero cambio en la mentalidad del cierto tipo de consumidor nacional en cuanto a la vivienda en propiedad, principalmente gente joven motivada, como hemos comentado anteriormente, por la movilidad del mercado laboral y la dificultad de acceso a la primera vivienda, impulsará a los grandes inversores a incrementar su cartera de inmuebles en alquiler para los próximos años permitiéndoles, a su vez, diversificar aún más su exposición al mercado inmobiliario.

No obstante, las rentas se mantendrán en los niveles actuales, ya que la demanda de alquiler se encuentra al límite de su capacidad de pago (30% del sueldo mensual, si bien, en ciertas localizaciones las grandes ciudades como Madrid y Barcelona, llegan al 50%). Es por ello que en el momento que sobrepasen ese límite podría empujar los precios a la baja. Si bien, el nuevo Real Decreto de alquiler puede provo-

car a media plazo un efecto en sentido contrario ya que disminuirá la oferta y subirá los precios debido al alargamiento de los plazos y las mayores garantías al arrendatario.

Las viviendas turísticas continuarán proliferando, si bien su crecimiento se prevé que siga la tendencia que tiene desde el año pasado, esto es de un crecimiento más sostenible, debido a la nueva normativa que las regula y la pérdida de rentabilidad por la inmensa competencia que actualmente hay en este segmento.

- ◆ Inversión creciente en el sector terciario. La inversión en retail, sobre todo en centros comerciales, sigue en auge, dadas sus altas rentabilidades. Dicha inversión supondrá aproximadamente el 37% de la inversión en terciario. También aumentará la inversión en logístico y oficinas, llegando a un 11% y a un 19% aproximadamente de la total inversión en inmobiliario en el próximo año.

El mercado de oficinas seguirá subiendo a un ritmo más elevado que el resto en este 2019. El auge del coworking ha provocado que aumente la demanda, exigiéndose una oferta con espacios de mayor calidad, que sean flexibles y que estén tecnológicamente al día, (*smart buildings*).

Se prevé un crecimiento en las transacciones del mercado de oficinas, no sólo en los grandes núcleos urbanos (Madrid mantendrá su rentabilidad en oficinas *prime* en el 3,75%) sino también en ciudades más pequeñas que empiezan a cobrar relevancia, como por ejemplo Málaga. Los núcleos de población más pequeños están cobrando relevancia a nivel terciario también debido a la implantación por parte de grandes empresas, sobre todo de *e-commerce*, que necesitan de centros logísticos para cubrir las necesidades de sus clientes, y que encuentran en estas ciudades, con situación estratégica y precios menores, sus lugares de inversión.

- ◆ Aumento de la oferta de vivienda de nueva construcción. A pesar de que el número de visados aumentara considerablemente para este año, sigue siendo insuficiente para cubrir las necesidades de demanda existentes, sobre todo en los grandes núcleos urbanos. El problema actual es que no existe ya oferta de suelo finalista para cubrir las nece-



sidades de los próximos años, estimada en 150.000 viviendas/año, de acuerdo a la pirámide poblacional actual y la estimaciones de creación de nuevos hogares.

La incertidumbre y connotaciones de índole político y la extremada burocracia que el desarrollo de los planes urbanísticos requieren no han facilitado la creación de una bolsa de suelo para cubrir la demanda de vivienda futura. Es de vital importancia una mayor cooperación de las Administraciones Públicas (tantos estatales como de índole local) que dé seguridad jurídica, urbanística y de plazos para impulsar la creación de suelo a largo plazo. También es necesario una mayor digitalización y dotar de mayores recursos humanos que eliminen burocracia y acorten los plazos de obtención de permisos y licencias.

Como consecuencia del fuerte incremento de precio de la vivienda de los últimos años que ha dificultado la accesibilidad de gran parte de la población a la primera vivienda, volverán a proliferar en el mercado viviendas y suelo con cierto grado de protección.

- ◆ Las operaciones corporativas seguirán animando el mercado, si bien habrá un ligero descenso en relación con el año pasado, en el que las cifras han sido realmente buenas, culminando así un etapa de cinco años de gran actividad en este tipo de operaciones (compra de grandes carteras de entidades financieras o de sociedades inmobiliarias).

Aun quedan pendientes algunas operaciones que se materializarán previsiblemente a lo largo de este año, como la salida a bolsa de alguna sociedad inmobiliaria, la compra de alguna cartera de suelo de entidades financieras que están en proceso de reestructuración y la compra o concentración de servicers inmobiliarios.

También durante este año se mantendrán las cifras en cuanto a la entrada de SOCIMIS en el mercado alternativo bursátil siempre y cuando el entorno político-económico en España sigan garantizando sus beneficios económicos-fiscales.

Con el cambio de actores producidos en estos últimos años a raíz de todas las operaciones corporativas, veremos cambios significativos en la forma de actuar de cada uno de ellos.

Sobre todo, de aquellos fondos de inversión que en plena crisis adquirieron innumerables metros cuadrados de suelo que, a día de hoy, por falta de conocimientos o de una estructura necesaria, continúan en sus balances pendientes de dar salida ya sea como venta o como promoción. Esta es la oportunidad de las sociedades inmobiliarias que han sobrevivido a la crisis para asociarse con dichos fondos para gestionar sus carteras, siendo beneficioso no sólo para los fondos que seguirán rentabilizando sus inversiones, sino también para las sociedades inmobiliarias que dinamizarán su carga de trabajo, mermada en parte por las secuelas de la crisis que les impidieron emprender por sí solas nuevos proyectos.

El Grupo PRIESA ha diversificado su actividad inmobiliaria para minimizar riesgos y adaptarse a los nuevos retos de mercado para los próximos años:

- ◆ **Vivienda de Primera Residencia:** El Grupo PRIESA posee una importante cartera de suelo para vivienda de primera residencia con excelentes localizaciones, así en la zona centro como en áreas costeras de fuerte empuje económico. Este mismo año se iniciará la construcción de viviendas en diversas capitales (Madrid, Valladolid o Málaga, entre otras) y seguimos trabajando en el desarrollo y transformación de suelos propios. Dentro de esta cartera de primera residencia, destaca una cartera importante de vivienda con cierta protección oficial, principalmente en Málaga y Valladolid, que tendrán un gran impulso en los próximos años.
- ◆ **Viviendas de Segunda Residencia:** Actualmente el Grupo PRIESA posee numerosas promociones en la costa mediterránea, destacando nuestra presencia en la Costa del Sol y Levante. La exclusividad de nuestros proyectos y las ubicaciones privilegiadas nos permiten satisfacer una demanda de turismo residencial con poder adquisitivo medio-alto con exigencias de calidad y valor añadido al producto que tradicionalmente ha sido ofertado.
- ◆ **Sector terciario e industrial:** El Grupo PRIESA posee suelo industrial en zonas estratégicas como Huesca, Valladolid, Madrid, Málaga y Valencia.

Nuestro mejor activo, sin embargo, es nuestro personal. Contamos con un equipo con amplia experiencia y conocimientos en el sector inmobiliario, que permite que agentes del mercado, como entidades financieras y fondos de inversión, confíen en nosotros, creando alianzas, colaborando y participando en proyectos inmobiliarios.

La transparencia de nuestra gestión, la calidad de nuestros servicios y los buenos resultados nos avalan. En este 2019 desarrollaremos nuestro nuevo plan estratégico, que nos permitirá presentar con mayor detalle nuestra cartera de activos y servicios a futuros colaboradores con los que continuemos realizando nuestra actividad promotora, creciendo y creando valor.

Seguiremos durante este ejercicio 2019 actuando sobre suelos ya finalistas de nuestra propiedad, gestionando el desarrollo de suelo no consolidado y ofreciendo nuestros servicios como gestores y desarrolladores de suelo a aquellos agentes que lo soliciten.

Con todo lo expuesto anteriormente, el Grupo PRIESA estima que, para el ejercicio 2019, se cumplirán los objetivos en cuanto a inversión, crecimiento y rentabilidad marcada en el presente ejercicio.

3. Acciones propias

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante y sus sociedades participadas no poseen participaciones propias en autocartera ni han realizado operaciones con las mismas en el ejercicio 2018.

4. Política de investigación y desarrollo

La Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes no realizan actividades de investigación y desarrollo.

5. Periodo medio de pago de proveedores

El periodo medio de pago de las sociedades del Grupo PRIESA a sus acreedores comerciales durante el ejercicio 2018 ha sido de 42 días. Ante esta circunstancia, las sociedades del Grupo PRIESA han puesto en marcha un

plan de eficiencia administrativa que permita cumplir con los plazos acordados con los proveedores dentro del marco normativo y que se espera que pueda estar implantado satisfactoriamente durante el ejercicio 2019.

6. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio

No se ha producido ningún hecho relevante a reseñar posterior a 31 de diciembre de 2018.

7. Objetivos y políticas de gestión de riesgo financiero

El Grupo PRIESA está expuesto a dos tipologías de riesgo financiero:

- ◆ Un Riesgo de Tipo de Interés derivado de financiaciones denominadas fundamentalmente en euros y a tipo de interés variable (debido a la potencial variación de los flujos de efectivo asociados al pago de intereses de la deuda ante cambios en los niveles de tipos de interés).
- ◆ Un Riesgo de Liquidez, común a cualquier actividad mercantil y no específico del Grupo, derivado de las diferencias que pudieran producirse entre las aplicaciones de fondos a inversiones y necesidades de circulante y, los orígenes de fondos obtenidos por las actividades del Grupo y otras desinversiones. Asimismo mantiene una política de disposiciones de líneas de crédito y financiación con un vencimiento ordenado, que permite minimizar el riesgo de liquidez, cubriendo las necesidades de financiación previstas. No obstante, el Grupo tiene el apoyo financiero expreso y necesario del socio único para el desarrollo normal de la actividad del Grupo (véase Nota 22).
- ◆ Riesgo de crédito, con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. No existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ni necesidad de asegurar el mismo dado el conocimiento existente sobre la solvencia de los deudores.

8. Cuestiones relativas a medio ambiente y personal

Tal y como se indica en las cuentas anuales adjuntas, dada la actividad a la que se dedica el Grupo, la mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Adicionalmente, el Grupo no mantiene ninguna circunstancia relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2018 y 2017, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

	2018	2017
Dirección y técnicos superiores	10	11
Técnicos	22	19
Administrativos	24	22
Obreros y otros no titulados	14	11
TOTAL	70	63

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2018 y 2017, distribuido por sexo, ha sido el siguiente:

	2018	2017
España		
Hombres	31	29
Mujeres	39	34
TOTAL	70	63

◆ Para el ejercicio 2019 se cumplirán los objetivos de inversión, crecimiento y rentabilidad