

Realia Business, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, junto con el Informe de Auditoría Independiente.

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Realia Business, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Realia Business, S.A. (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores de la Sociedad son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Realia Business, S.A. de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Realia Business, S.A. a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

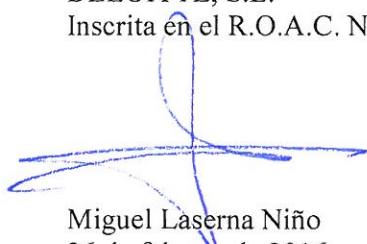
Tal y como se indica en la Nota 2.8 de la memoria adjunta, en la que se menciona que en diciembre de 2015 la Sociedad finalizó el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado a su negocio promotor con la finalidad de cumplir con el plan de viabilidad financiera a corto y medio plazo y reducir significativamente el endeudamiento financiero. Las nuevas condiciones de la refinanciación establecen el vencimiento del citado préstamo en mayo de 2016, fijando un nuevo calendario de pagos. Asimismo, se establece una quita sobre la deuda existente condicionada al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas y resolutorias; así como el cumplimiento de la totalidad de los hitos de pago previstos que se detallan en la Nota 14 de la memoria adjunta.

A la fecha de este informe se han cumplido las condiciones suspensivas; así como la totalidad de los hitos de pago fijados, salvo el último, cuyo vencimiento se producirá el 31 de mayo de 2016 y que se encuentra avalado. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Miguel Laserna Niño
26 de febrero de 2016



DELOITTE, S.L.

Año 2016 N° 01/16/00758
COPIA GRATUITA

.....
Informe sujeto a la normativa
reguladora de la actividad de
auditoría de cuentas en España
.....

Realia Business, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2015, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

REALIA BUSINESS, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
ACTIVO NO CORRIENTE		712.330	714.147	PATRIMONIO NETO	Nota 12	219.064	161.650
Inmovilizado intangible	Nota 5	23	32	FONDOS PROPIOS-			
Aplicaciones informáticas		6	32	Capital		110.580	73.769
Otro inmovilizado intangible		17	-	Prima de emisión		318.392	266.242
Inmovilizado material	Nota 6	538	632	Reservas		322.132	322.223
Inmuebles para uso propio		23	26	Legal y estatutarias		15.291	15.291
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		515	606	Otras reservas		306.841	306.932
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	5.915	6.959	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(675)	(675)
Terrenos		2.379	2.590	Resultados de ejercicios anteriores		(499.909)	(458.582)
Construcciones		3.172	3.794	Resultado del ejercicio		(31.456)	(41.327)
Otras instalaciones		364	575				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 9.1 y 18.2	591.912	592.445				
Instrumentos de patrimonio		591.912	592.445	PASIVO NO CORRIENTE		446.477	706.173
Activos por impuesto diferido	Nota 16.4	113.882	114.013	Provisiones a largo plazo	Nota 13.1	8.626	9.543
Otros activos no corrientes		60	66	Deudas a largo plazo	Nota 14	782	612.781
				Deudas con entidades de crédito		-	71.070
				Otros pasivos financieros		782	541.711
ACTIVO CORRIENTE		491.815	427.357	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 14 y 18.2	437.000	83.781
Existencias	Nota 10	348.833	362.366	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		437.000	83.781
Terrenos y solares		239.438	245.878	Pasivos por impuesto diferido	Nota 16.5	69	68
Obras en curso de ciclo largo		32.873	33.187				
Edificios construidos		73.617	80.263				
Anticipos a proveedores		2.905	3.038	PASIVO CORRIENTE		538.604	273.681
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 11	101.786	11.550	Provisiones a corto plazo	Nota 13.1	1.140	1.138
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		5.473	5.474	Deudas a corto plazo	Nota 14	447.466	256.955
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	1.361	1.010	Deudas con entidades de crédito		65.754	44.400
Deudores varios		2.616	2.749	Otros pasivos financieros		381.712	212.555
Personal		1	1	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 14 y 18.2	78.453	1.707
Créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	3.374	2.316	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		78.453	1.707
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		88.961	-				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 9.2 y 18.2	7.457	6.120	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 15	11.545	13.881
Créditos a empresas		7.457	6.120	Proveedores		5.878	7.203
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2	1.172	1.574	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	56	91
Créditos a empresas		7	7	Acreeedores varios		1.207	763
Otros activos financieros		1.165	1.567	Personal		86	16
Periodificaciones a corto plazo		9	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	561	1.820
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9.4	32.558	45.747	Anticipos de clientes	Notas 10 y 15	3.757	3.988
TOTAL ACTIVO		1.204.145	1.141.504	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.204.145	1.141.504

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2015.

REALIA BUSINESS, S.A.

CUENTA DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2015

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17.1	14.294	24.117
Ventas		11.986	21.715
Prestación de servicios		2.308	2.402
Otros ingresos de explotación		1.053	296
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.053	296
Aprovisionamientos	Nota 17.2	(7.642)	(2.103)
Consumo de terrenos y solares		(307)	2.415
Trabajos realizados por otras empresas		(260)	641
Deterioro de terrenos y solares	Nota 10	(7.075)	(5.159)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10	(6.972)	(26.608)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(14.025)	(30.474)
Deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		7.053	3.866
Gastos de personal		(6.485)	(6.369)
Sueldos, salarios y asimilados		(5.446)	(5.225)
Cargas sociales	Nota 17.4	(1.039)	(1.144)
Otros gastos de explotación		(5.106)	(4.469)
Servicios exteriores		(5.266)	(4.842)
Tributos		(413)	(414)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 11 y 13.1	573	787
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(453)	(490)
Excesos de provisiones	Nota 13.1	304	1.177
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(732)	(32)
Deterioros y pérdidas	Nota 6 y 7	(732)	(32)
Otros resultados		(1)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(11.740)	(14.481)
Ingresos financieros	Nota 17.5	699	19.847
De participaciones en instrumentos de patrimonio	Nota 9.1	59	18.233
- En empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	59	18.233
De valores negociables y otros instrumentos financieros		640	1.614
- En empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	58	221
- En terceros		582	1.393
Gastos financieros	Nota 17.5	(17.895)	(20.022)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	(2.455)	(955)
Por deudas con terceros		(15.440)	(19.067)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 17.5	(530)	(5.202)
Deterioros y pérdidas		(527)	(5.202)
Resultado por enajenaciones y otras		(3)	-
RESULTADO FINANCIERO		(17.726)	(5.377)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(29.466)	(19.858)
Impuestos sobre beneficios	Nota 16.3	(1.990)	(21.469)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(31.456)	(41.327)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(31.456)	(41.327)

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados correspondiente al ejercicio 2015.

REALIA BUSINESS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	(31.456)	(41.327)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(31.456)	(41.327)

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2015.

REALIA BUSINESS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013	73.769	266.242	322.110	(1.208)	(394.422)	(64.160)	202.331
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(41.327)	(41.327)
Operaciones con accionistas:							
- Distribución de resultado 2013	-	-	-	-	(64.160)	64.160	-
- Operaciones con acciones propias (netas) (Nota 12.2)	-	-	113	533	-	-	646
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	73.769	266.242	322.223	(675)	(458.582)	(41.327)	161.650
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(31.456)	(31.456)
Operaciones con accionistas:							
- Aplicación de resultado 2014	-	-	-	-	(41.327)	41.327	-
- Ampliaciones y reducciones de capital (Nota 12)	36.811	52.150	(91)	-	-	-	88.870
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	110.580	318.392	322.132	(675)	(499.909)	(31.456)	219.064

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2015.

REALIA BUSINESS, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2015

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(6.991)	37.904
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(29.466)	(19.858)
Ajustes al resultado:		18.456	6.558
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	453	490
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6,7,9.1, 9.2 y 10	1.177	6.639
- Variación de provisiones	Nota 13.1	(648)	(746)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	2	-
- Ingresos financieros		(423)	(19.847)
- Gastos financieros		17.895	20.022
Cambios en el capital corriente		10.799	26.223
- Existencias	Nota 10	13.513	31.626
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 11	(118)	1.529
- Otros activos corrientes		(8)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 15	(2.564)	(7.614)
- Otros pasivos corrientes		(24)	682
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(6.780)	24.981
- Pagos de intereses		(6.943)	(6.436)
- Cobros de dividendos	Nota 9.1	-	18.233
- Cobros de intereses		625	1.987
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(196)	11.600
- Otros cobros/(pagos) de activ. Explotación		(266)	(403)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		86	5.151
Pagos por inversiones		(376)	(3.139)
- Empresas del Grupo y asociadas		(332)	(1.063)
- Inmovilizado intangible	Nota 5	(23)	(5)
- Inmovilizado material	Nota 6	(21)	(10)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	-	(10)
- Otros activos financieros		-	(2.051)
Cobros por desinversiones		462	8.290
- Empresas del Grupo y asociadas		57	8.267
- Inmovilizado material	Nota 6	2	1
- Otros activos financieros		403	22
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(6.284)	(13.052)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(91)	646
- Emisión de instrumentos de patrimonio		372	-
- Amortización de instrumentos de patrimonio		(463)	-
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 12.2	-	(1.060)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 12.2	-	1.706
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(6.193)	(13.698)
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 14	365.000	81
- Emisión de otras deudas		283	4
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 14	(51.002)	(7.583)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 14	(66)	(540)
- Devolución y amortización de otras deudas		(320.408)	(5.660)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(13.189)	30.003
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		45.747	15.744
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		32.558	45.747

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2015.

Realia Business, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2015

1. Actividad de la Empresa

La Sociedad se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Mantenimiento Integral, S.L. y Planigesa, S.A. Con fecha 14 de marzo de 2001 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. (sociedad absorbente) con las sociedades Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A. Unipersonal, Diagonal Sarriá, S.A. Unipersonal y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L. Unipersonal (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de marzo de 2001 y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas sociedades en sus reuniones de fecha 5 de abril de 2001. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. con la sociedad Sempreda, S.L. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2005.

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

Con fecha 19 de febrero de 2009 la Junta General Extraordinaria acordó la disolución sin liquidación de RB Business Holding, S.L. mediante una fusión con Realia Business, S.A. Con fecha 9 de junio de 2009 las Juntas Generales de Accionistas de las sociedades absorbente y absorbida aprobaron el proyecto de fusión inversa, el cual fue elevado a público el 10 de septiembre de 2009 e inscrito en el Registro Mercantil el 25 de septiembre de 2009. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2009.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Imagen fiel

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad y sus Adaptaciones sectoriales.

- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como las modificaciones a éste introducidas por el R.D. 1159/2010, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio 2015.

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

La Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realía del ejercicio 2015 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 26 de febrero de 2016. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2014, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Realía Business, S.A. celebrada el 22 de junio de 2015 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2.2 Principios contables

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

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2015, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.4 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de resultados, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su

comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.5 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2014.

2.6 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2015 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2014.

2.7 Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2015, las correspondientes al ejercicio 2014.

2.8 Principio de empresa en funcionamiento

Tal y como se indica en la Nota 14 de las presentes cuentas anuales, la Sociedad culminó en septiembre de 2013 el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado a su negocio promotor, fijando el plazo de vencimiento del mismo el 30 de junio de 2016. Asimismo, acorde con el marco de obligaciones de dicho acuerdo de reestructuración, el Grupo contrató en el mes de noviembre de 2013 a un banco de inversión de reconocido prestigio internacional para llevar a cabo el proceso organizado de captación de fondos exigido por el contrato de financiación.

Finalmente el 10 de diciembre de 2015, la Sociedad firmó un acuerdo de refinanciación con las entidades Puffin Real Estate Lda, CF Aneto y Goldman Sachs International, por la deuda existente con estas entidades, que a la fecha de firma del contrato ascendía a 802.759 miles de euros, con la finalidad de cumplir con el plan de viabilidad financiera a corto y medio plazo y reducir significativamente el endeudamiento financiero. Dicho contrato establece el vencimiento del préstamo el 31 de mayo de 2016, fijándose un nuevo calendario de pagos que divide el pago de la deuda existente a esa fecha en cuatro hitos de pago (véase Nota 14). Asimismo, se acuerda una quita sobre la deuda existente del 9%, sujeta a determinadas condiciones suspensivas y resolutorias, que se aplicará a los hitos de pago a abonar por la Sociedad, lo que supone un importe total de 72.418 miles de euros. Con fecha 11 de diciembre de 2015 la Sociedad realizó el primer pago establecido en el calendario por importe de 365.218 miles de euros.

En este contexto, al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 46.790 miles de euros, al haber reclasificado al pasivo corriente la totalidad del importe pendiente de pago del préstamo sindicado que ascendía a 437.459 miles de euros con vencimiento el 30 de mayo de 2016, de haberse registrado en los estados financieros la quita referida en el párrafo anterior, el fondo de maniobra pasaría a ser positivo por importe de 25.628 miles de euros.

Con fecha 29 de enero de 2016, la Sociedad procedió al pago del segundo y tercer hitos establecidos en el nuevo calendario, cuyo importe, una vez deducida la quita acordada, asciende a 183.103 miles de euros; quedando de esta forma pendiente de pago el cuarto y último hito, por importe de 183.905 miles de euros, una vez deducida la quita acordada. Asimismo, la Sociedad ha entregado en esta misma fecha un aval bancario por dicha cantidad restante cuyo vencimiento está fijado para el 31 de mayo de 2016. En consecuencia a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales han quedado sin efecto los compromisos financieros (covenants) pactados en el contrato de Financiación Sindicada de 30 de septiembre de 2009, y se ha procedido a la cancelación de todas las garantías asociadas al mismo.

Por otra parte, la firma del contrato de refinanciación suscrito por la Sociedad y detallado en los párrafos anteriores en septiembre de 2013, supuso la renovación del préstamo participativo que los accionistas de referencia habían otorgado a la Sociedad, aplazándose el vencimiento del mismo hasta el 1 de julio de 2016.

(Véase Nota 14). El importe dispuesto al 31 de diciembre de 2015, propiedad de Inversora Carso, S.A. de C.V. (IC) tras la compra realizada al anterior titular, Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), el 22 de diciembre de 2015 en los mismos términos y condiciones. Con fecha 15 de febrero de 2016, la Sociedad Realía Business, S.A. e Inversora Carso, S.A de C.V., han decidido establecer, el día 3 de mayo de 2016, como nueva fecha de apertura de la ventana de capitalización del tramo convertible libremente de dicho préstamo (véase Nota 12).

En este contexto, los Administradores de la Sociedad han evaluado conforme el presupuesto de tesorería disponible las obligaciones financieras para los próximos 12 meses, concluyendo favorablemente sobre la capacidad de la Sociedad para hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo.

2.9 Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros	
	2015	2014
Existencias (Nota 14)	272.311	279.065
Total activos corrientes	272.311	279.065
Deudas con entidades de crédito	3.612	43.742
Otros pasivos financieros	-	207.756
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	3.544	3.706
Total pasivos corrientes	7.156	255.204

3. Aplicación del resultado

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

	Miles de Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(31.456)
Total	(31.456)

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2015, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización

acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

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

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

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

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

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

d) Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

Arrendamiento financiero

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

e) Permutas de activos

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

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

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

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

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c. Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
- d. Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados: se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa la empresa en el momento del reconocimiento inicial, debido a que dicha designación elimina o reduce de manera significativa asimetrías contables, o bien dichos activos forman un Grupo cuyo rendimiento se evalúa, por parte de la Dirección de la Sociedad, sobre la base de su valor razonable y de acuerdo con una estrategia establecida y documentada.
- e. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- f. Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.
- g. Fianzas entregadas: corresponden, principalmente, a los importes desembolsados, a los propietarios de los locales arrendados, a compañías suministradoras, a Ayuntamientos u otras Entidades Urbanísticas como garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren razonablemente de su valor razonable.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

Se consideran empresas del Grupo aquéllas en las que se posee más del 50% del capital social o cuando los estatutos sociales u otros acuerdos otorgan a Realía Business, S.A. el control de la sociedad, y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20% y existe influencia significativa en la gestión.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades, sobre las que tiene participación directa, que se detallan en la Nota 9.1. Las principales magnitudes de las cuentas anuales del Grupo Realía, correspondientes al ejercicio 2015, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2015	2014 (*)
Total activo	2.244.709	2.581.395
Patrimonio neto:		
De la Sociedad Dominante	514.238	406.100
De los accionistas minoritarios	227.948	224.601
Importe neto de la cifra de negocios	75.983	97.631
Resultado del ejercicio:		
De la Sociedad Dominante	17.205	(77.492)
De los accionistas minoritarios	8.842	(34.387)

(*) Datos re-expresados conforme cambio criterio por aplicación de NIC 40 a Valor Razonable

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de resultados.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para ajustar los activos financieros a su valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de resultados.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como 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 titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

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

f.2) Pasivos financieros

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

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

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

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

f.3) Instrumentos de patrimonio

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

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

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

g) Existencias

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

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

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

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

el coste activado en los terrenos se traspasa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

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

En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no ha capitalizado importe alguno de gastos financieros como mayor valor de las existencias.

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación al 31 de diciembre de 2015, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

h) Transacciones en moneda extranjera

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

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

i) Impuestos sobre Beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

k) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

l) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no había situaciones de esta naturaleza al 31 de diciembre de 2015, como tampoco las hubo en el ejercicio anterior.

m) Compromisos por pensiones

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. El Plan se encuentra adscrito a Bankia Pensiones IX, Fondo de Pensiones, cuyas Entidades Gestora y Depositaria son Bankia Pensiones S.A.U., E.G.F.P. y Bankia, S.A., respectivamente. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2015 asciende a 6.204 miles de euros (5.984 miles de euros en 2014), ascendiendo el gasto del ejercicio a 220 miles de euros (253 miles de euros en 2014) (véase Nota 17.4). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

n) Negocios conjuntos

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

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

Las principales magnitudes, al 31 de diciembre de 2015, de Comunidades de Bienes que se integran en los estados financieros de Realía Business, S.A. son las que se relacionan a continuación:

	Miles de Euros
	Comunidades de Bienes
Importe neto de la cifra de negocios	618
Resultado de explotación	72
Activos	6.907
Pasivos	172

De las Comunidades de Bienes que integran el balance y cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015, ninguna se ve sometida a auditoría.

o) Transacciones con vinculadas

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

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2015 y 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de Euros	Aplicaciones Informáticas	Otro inmovilizado intangible	Total
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2013	2.105	-	2.105
Adiciones	5	-	5
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2.110	-	2.110
Adiciones	5	17	22
Retiros	(1.571)	-	(1.571)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	544	17	561
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(2.019)	-	(2.019)
Dotaciones	(59)	-	(59)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(2.078)	-	(2.078)
Dotaciones	(31)	-	(31)
Retiros	1.571	-	1.571
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(538)	-	(538)
Activo intangible neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	32	-	32
Saldos al 31 de diciembre de 2015	6	17	23

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 532 miles de euros y 2.018 miles de euros, respectivamente, que seguían en condiciones de uso.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2015 y 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para Uso Propio	Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado Material	Total
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2013	73	2.101	2.174
Adiciones	-	10	10
Retiros	-	(7)	(7)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	73	2.104	2.177
Adiciones	-	17	17
Retiros	-	(253)	(253)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	73	1.868	1.941
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(3)	(1.390)	(1.393)
Dotaciones	(1)	(115)	(116)
Retiros	-	7	7
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(4)	(1.498)	(1.502)
Dotaciones	(1)	(106)	(107)
Retiros	-	251	251
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(5)	(1.353)	(1.358)
Pérdidas por deterioro -			
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(43)	-	(43)
Dotaciones	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(43)	-	(43)
Dotaciones	(2)	-	(2)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(45)	-	(45)
Activo material neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	26	606	632
Saldos al 31 de diciembre de 2015	23	515	538

Al cierre del ejercicio 2015, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle

	Miles de Euros	
	2015	2014
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	828	989
	828	989

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2015 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2015 y 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Terrenos y Solares	Inmuebles para Arrendamiento	Otras Instalaciones	Total Inversiones Inmobiliarias
Coste -				
Saldos al 31 de diciembre de 2013	5.408	10.390	3.211	19.009
Adiciones	-	10	-	10
Trasposos	-	146	(146)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	5.408	10.546	3.065	19.019
Adiciones	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	5.408	10.546	3.065	19.019
Amortización acumulada -				
Saldos al 31 de diciembre de 2013	-	(1.122)	(618)	(1.740)
Dotaciones	-	(200)	(115)	(315)
Trasposos	-	(45)	45	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	-	(1.367)	(688)	(2.055)
Dotaciones	-	(206)	(109)	(315)
Traspaso	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	-	(1.573)	(797)	(2.370)
Pérdidas por deterioro -				
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(2.808)	(5.364)	(1.801)	(9.973)
Dotaciones	(10)	(21)	(1)	(32)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(2.818)	(5.385)	(1.802)	(10.005)
Dotaciones	(211)	(416)	(102)	(729)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(3.029)	(5.801)	(1.904)	(10.734)
Inversiones inmobiliarias netas -				
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2.590	3.794	575	6.959
Saldos al 31 de diciembre de 2015	2.379	3.172	364	5.915

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existen elementos totalmente amortizados.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 y 2014, calculado en función de tasaciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, asciende a 8.163 y a 8.145 miles de euros, respectivamente.

Desde el ejercicio 2012, dicho valor de mercado se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes, realizadas siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que

establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate).

Durante el ejercicio 2015 se han registrado provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias para adecuar su valor contable hasta su valor de mercado por importe de 729 miles de euros (32 miles de euros durante el ejercicio 2014).

Ubicación y uso

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

- El edificio de oficinas María Tubau (Madrid), tiene una la superficie bruta alquilable de 1.539 metros cuadrados y 5 plazas de garaje, encontrándose el mismo actualmente ocupado.
- El campo de Golf Hato Verde (Sevilla), consta de una superficie bruta para la práctica de deporte de 339.136 metros cuadrados, y una superficie bruta edificable de uso por 2.661 metros cuadrados, ambas alquiladas en su totalidad a una empresa del Grupo.

Ingresos y gastos relacionados

En los ejercicios 2015 y 2014 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, ascendieron a 182 y 150 miles de euros respectivamente (Nota 17.1), y de los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas se repercutieron; 16 miles de euros al arrendatario del edificio de oficinas de María Tubau (Madrid) y 72 miles de euros a la Sociedad Guillena Golf, S.L, participada al 100% por Realía Business, S.A.

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 no existe ningún tipo de restricciones, distinta de las señaladas en el contrato de financiación sindicada, para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

8. Arrendamientos

8.1 Arrendamiento operativo (arrendatario)

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad tiene contratado con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Valor Nominal	
	2015	2014
Menos de un año	214	239
Entre dos y cinco años	-	-
Más de cinco años	-	-
	214	239

Las cuotas por arrendamiento corresponden, fundamentalmente, al alquiler de la sede social de la Sociedad en el edificio Puerta Europa Este (Madrid) y al alquiler de la delegación de Cataluña en Torre Porta Fira (Barcelona), ambos propiedad de su filial Realía Patrimonio, S.L.U.

8.2 Arrendamiento operativo (arrendador)

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	2015	2014
Menos de un año	161	88
Entre uno y cinco años	37	-
Más de cinco años	-	-
	198	88

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas respectivamente como ingreso en los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Cobros mínimos por arrendamiento	182	150
Total neto	182	150

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

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y/o asociadas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

Ejercicio 2015

	Miles de Euros	
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Instrumentos de Patrimonio	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	591.912	591.912
Total	591.912	591.912

Ejercicio 2014

	Miles de Euros	
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Instrumentos de Patrimonio	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	592.445	592.445
Total	592.445	592.445

1) Participación:

Compañía	% Participación			
	2015		2014	
	Directa	Directa	Directa	Efectiva
Grupo				
Servicios Índice, S.A.	50,50%	50,50%	50,50%	50,50%
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	-	-	51,00%	51,00%
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Retingle, S.L.	50,10%	50,10%	50,10%	50,10%
Valaise, S.L.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Wilanow Realia SP., ZOO	-	-	51,65%	100,00%
Realia Patrimonio, S.L.U.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Contesti S.R.L.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Guillena Golf S.L.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Asociadas				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	33,36%	33,36%	33,36%	33,36%
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (DUSE)	30,52%	30,52%	30,52%	30,52 %
Ronda Norte Denia, S.L.	32,63%	32,63%	32,63%	32,63%

2) Situación patrimonial:

Al 31 de diciembre de 2015:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	8.000	(93)	(81)	2.730	10.649	-
Realia Business Portugal Unipersonal Lda. (b)	250	(100)	(121)	3.166	3.295	-
Retingle, S.L. (b)	21.481	(93)	54	1.242	22.777	59
Valaise S.L.U. (b)	10	(4)	(4)	8	14	-
Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (b)	4.463	(35)	(12)	(4.410)	41	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	100.000	19.673	33.643	425.438	559.081	-
Realia Contesti, SR.L (b)	3.997	(25)	(20)	1.374	5.351	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(438)	(438)	426	(8)	-
Total Grupo	138.205	18.885	33.021	429.974	601.200	59
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(43)	(76)	34.738	34.727	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (a)	1.392	(493)	(8.306)	(30.149)	(37.063)	-
Ronda Norte Denia, S.L. (b)	475	(19)	(43)	(36)	396	-
Total asociadas	1.887	(555)	(8.425)	4.598	(1.940)	-
Total	140.092	18.330	24.596	434.572	599.260	59

(a) Cuentas anuales auditadas por Deloitte, S.L.

(b) Cuentas anuales no auditadas.

A 31 de diciembre de 2014:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	8.000	(99)	(77)	2.808	10.731	-
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. (b)	699	-	11	(236)	474	-
Realia Business Portugal Unipersonal Lda. (b)	250	(360)	(410)	2.187	2.027	-
Retingle, S.L. (b)	21.481	359	131	1.229	22.841	196
Valaise S.L.U. (b)	10	(7)	(7)	15	18	-
Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (b)	4.463	(50)	(89)	(4.325)	49	-
Wilanow Realia SP, ZOO (b)	8.737	(180)	(302)	(8.348)	87	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	100.000	17.631	(82.636)	508.074	525.438	18.037
Realia Contesti, SR.L (b)	3.997	(237)	(200)	318	4.115	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	372	(472)	(472)	232	132	-
Total Grupo	148.009	16.585	(84.051)	501.954	565.912	18.233
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(40)	(246)	35.030	34.804	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (a)	2.228	(320)	(10.340)	(18.359)	(26.471)	-
Ronda Norte Denia, S.L. (b)	475	26	-	(36)	439	-
Total asociadas	2.723	(334)	(10.586)	16.635	8.772	-
Total	150.732	16.251	(94.637)	518.589	574.684	18.233

(a) Cuentas anuales auditadas por Deloitte, S.L.

(b) Cuentas anuales no auditadas.

3) Inversiones:

A 31 de diciembre de 2015:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Nota 17.5)	Deterioro Acumulado	Total
Grupo:				
Servicios Índice, S.A.	6.498	-	-	6.498
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	-	20	-	-
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	8.199	(160)	(6.328)	1.871
Retingle, S.L.	10.762	-	-	10.762
Valaise, S.L.	10	-	-	10
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	6.037	(254)	(5.716)	321
Realia Patrimonio, S.L.U.	552.960	-	-	552.960
Realia Contesti S.R.L.	13.610	(264)	(9.613)	3.997
Guillena Golf S.L.	4.018	(432)	(4.018)	-
Total Grupo	602.094	(1.090)	(25.675)	576.419
Asociadas:				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	577	(4.815)	15.364
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	61.401	-	(61.401)	-
Ronda Norte Denia, S.L.	155	(14)	(26)	129
Total asociadas	81.735	563	(66.242)	15.493
Total	683.829	(527)	(91.917)	591.912

A 31 de diciembre de 2014:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Nota 17.5)	Deterioro Acumulado	Total
Grupo:				
Servicios Índice, S.A.	6.498	-	-	6.498
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	357	5	(115)	242
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	8.199	(1.091)	(6.168)	2.031
Retingle, S.L.	10.762	-	-	10.762
Valaise, S.L.	10	-	-	10
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	6.037	(236)	(5.462)	575
Wilanow Realia SP	4.993	(2.579)	(4.948)	45
Realia Patrimonio, S.L.U.	552.960	-	-	552.960
Realia Contesti S.R.L.	13.610	(21)	(9.349)	4.261
Realia Zarea S.R.L.	-	(713)	-	-
Guillena Golf S.L.	3.718	(472)	(3.586)	132
Total Grupo	607.144	(5.107)	(29.628)	577.516
Asociadas:				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	(605)	(5.393)	14.786
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	61.401	-	(61.401)	-
Ronda Norte Denia, S.L.	155	-	(12)	143
Total asociadas	81.735	(605)	(66.806)	14.929
Total	688.879	(5.712)	(96.434)	592.445

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

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2015 son las que se detallan a continuación:

a) Liquidación Wilanow Realia SP, ZOO

En el mes de abril de 2015, se ha procedido a la liquidación de la sociedad Wilanow Realia SP, ZOO, de la cual la Sociedad era propietaria de una participación directa del 51,65% del capital. Dicha operación ha generado unas pérdidas de 2 miles de euros, que han sido registradas en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros – Resultado por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 17.5).

b) Liquidación Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.

En el mes de julio de 2015, se ha procedido a la liquidación de la sociedad Fomento Inmobiliario Levantino, S.L., de la cual la Sociedad era propietaria del 51% del capital. Dicha operación ha generado un resultado positivo de 20 miles de euros, que han sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros – Deterioros y pérdidas" como consecuencia de la reversión de provisión que la Sociedad tenía registrada.

c) Ampliación de capital en Guillena Golf, S.L.

Con fecha 26 de mayo de 2015, la Sociedad Guillena Golf, S.L. realizó una ampliación de capital por importe de 30 miles de euros con una prima de emisión de 270 miles de euros con el objetivo de reestablecer el equilibrio patrimonial. En esa misma fecha se acuerda una reducción de capital social por importe de 398 miles de euros quedando en 4 miles de euros y creándose una reserva voluntaria indisponible.

d) Desarrollo Urbanístico Sevilla Este S.L. (DUSE)

En el mes de diciembre de 2015, DUSE realizó una reducción de capital contra prima de emisión de acciones y resultados de ejercicios anteriores con la finalidad de reestablecer el equilibrio patrimonial.

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2014 son las que se detallan a continuación:

a) Liquidación Realia Zarea S.R.L. y traspaso de la participación de Realia Contesti S.R.L.

En el mes de mayo de 2014, se ha procedido a la liquidación de la sociedad Realia Zarea S.R.L., de la cual la Sociedad era propietaria del 100% del capital. Dicha operación ha generado unas pérdidas de 713 miles de euros, que han sido registradas en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros - Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 17.5). Realia Zarea S.R.L. era propietaria del 31,17% del capital de Realia Contesti S.R.L., por lo que tras dicha liquidación, la Sociedad ha obtenido el 100% de la participación directa en Realia Contesti S.R.L.

b) Ampliación de capital en Wilanow Realia SP, ZOO

En el mes de junio de 2014, la Sociedad Wilanow Realia SP ZOO, capitalizó parte de su deuda con la Sociedad, mediante una ampliación de capital por importe de 1.886 miles de euros, alcanzando su participación directa el 51,65%. Asimismo, la Sociedad ha deteriorado dicha participación dotando un importe de 2.580 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

c) Ampliación de capital en Guillena Golf, S.L.

En el mes de octubre de 2014, la Sociedad Guillena Golf, S.L. realizó una ampliación de capital por importe de 30 miles de euros con una prima de emisión de 270 miles de euros con el objetivo de reestablecer el equilibrio patrimonial.

d) Ampliación de capital en Realía Business Portugal Unipessoal Lda.

Con fecha de 24 de septiembre 2014, la sociedad Realía Business Portugal Unipessoal Lda. aprobó la realización de unas prestaciones suplementarias por el único socio por importe de 750 miles de euros con el objetivo de atender posibles déficit de tesorería.

e) Venta de SIIC de París.

Con fecha 23 de julio de 2014, la participada Realía Patrimonio, S.L.U. ha materializado la venta de la totalidad de la participación que ésta ostentaba en el Grupo SIIC de París. La Sociedad participaba indirectamente en SIIC de París en un 58,98% del capital.

f) Disolución Noralia, S.A.

En el mes de mayo de 2013, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Noralia S.A. acordó por unanimidad la disolución de la misma, de la cual la Sociedad es propietaria de un 51%. En noviembre de 2013 el Juzgado de lo Mercantil nº 11 de Madrid declaró el concurso voluntario de la sociedad por la inexistencia de masa activa del deudor, declarándola extinguida. Dicho auto adquirió firmeza el 10 de enero de 2014 y fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid. Dicha operación no ha generado resultado alguno, ya que el valor en libros de dicha participación se encontraba totalmente deteriorado.

g) Liquidación Mindaza, S.A.

Durante el ejercicio 2014 se ha procedido a la liquidación de la sociedad Mindaza, S.A., de la cual la Sociedad era propietaria del 100% de las acciones. Dicha operación no ha generado resultado alguno, ya que el valor en libros de dicha participación se encontraba totalmente deteriorado.

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

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

Ejercicio 2015

	Miles de Euros	
	Créditos y Otros	Créditos con Empresas Grupo/ Asociadas (Nota 18.2)
Instrumentos Financieros a Corto Plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	7	7.457
Otros activos financieros	1.165	-
	1.172	7.457

Ejercicio 2014

Instrumentos Financieros a Corto Plazo	Miles de Euros	
	Créditos y Otros	Créditos con Empresas Grupo/ Asociadas (Nota 18.2)
Préstamos y partidas a cobrar	7	6.120
Otros activos financieros	1.567	-
	1.574	6.120

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

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

Información cualitativa

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

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

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

a) Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 13.704 miles de euros, que la compañía ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8.261 miles de euros (Nota 11). Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

b) Riesgo de liquidez

La situación del mercado inmobiliario residencial se deterioró paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ocasionó un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que provocaron problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector.

A lo largo del 2014, aparecieron signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrado en la demanda en producto muy bien localizado y de segmento medio-alto, así como una mejora en la financiación, sobre todo a particulares o a proyectos de autopromoción; pero, continuando la falta de financiación directa a las sociedades promotoras. Esta tendencia se ha visto ratificada en 2015 y la fuerte liquidez del sistema financiero, así como los bajos tipos de interés ha permitido que aparezcan nuevas posibilidades de financiación, incluido el sector inmobiliario, pero todo ello con unos criterios muy restrictivos y selectivos, en términos de deudor.

Dentro de la negociación con los acreedores financieros de la matriz Realia, el 10 de diciembre se alcanzó un acuerdo por el que el total de la deuda por el préstamo sindicado por importe de 802.759 miles de euros quedará reducida en un 9% si se cumplen las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda. Los hitos de pago se han distribuido en cuatro, a razón de un 50% de la deuda en Diciembre 2015, un 12,15% que se pagará el 29 de Enero de 2016, el 12,85% que se pagará el 29 de Febrero de 2016 y el 25% restante el 30 de Mayo de 2016.

A fecha de elaboración de este informe los pagos de fecha 29 Enero 2016 y 29 Febrero 2016 se han abonado y el último pago ha sido avalado debidamente, por lo que los actuales acreedores financieros han levantado todas las garantías reales y pignoraticias que tenían sobre los activos de Realia y acciones de Realia Patrimonio y por tanto, se han cumplido todas las condiciones suspensivas establecidas en el acuerdo de refinanciación, quedando el último plazo para el cumplimiento de las condiciones resolutorias y que la quita pactada sea cierta.

La sociedad matriz Realia ha elaborado un plan de viabilidad financiera en el que se pone de manifiesto la existencia de liquidez para hacer frente a sus compromisos de pago.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para el ejercicio 2016, elaborado sobre una base mínima de negocio recurrente, dividendos, ampliación de capital y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos, arroja una previsión de cobros de 132,6 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 28,8 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 103,8 millones de euros, que junto a la tesorería disponible se destinarán al cumplimiento contractual de amortización de deuda.

c) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2015 el endeudamiento financiero neto bancario o asimilado (deuda bancaria cedida) de Realia Business, S.A. ascendía a 414.786 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda bruta con origen bancario:	
Crédito sindicado	437.459
Préstamos hipotecarios	9.428
Intereses devengados	457
Tesorería y equivalentes	(32.558)
Endeudamiento financiero neto bancario o asimilado	414.786

La deuda financiera reflejada incluye el importe de 72,4 M € de quita otorgada por los acreedores financieros a la compañía cuya aplicación está pendiente del cumplimiento de las condiciones suspensivas y resolutorias acordadas en el acuerdo de financiación del 10 de diciembre de 2015 (véase Nota14).

Considerando dicho endeudamiento financiero neto bancario y asimilado, más el atribuido a porcentaje de sus sociedades filiales por importe de 630.111 miles de euros y el valor Gross y Net de los activos del grupo Realia Business S.A, según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	Gross	Net
Valoración activos patrimonio	8.163	8.163
Valoración activos promoción y suelo	382.125	382.125
Valor activos participación financiera	1.215.430	1.183.600
Total valor activos grupo	1.605.718	1.573.888

El ratio de endeudamiento, según lo expuesto, asciende a 65,1 % y 66,4 % respectivamente.

Durante el ejercicio 2015 la sociedad ha generado un EBITDA negativo por importe de 11,4 Mn €, que sirve para atender el flujo de caja financiero derivado del resultado financiero negativo, por importe de 17,2 Mn €, menos 14,6 Mn € de gastos financieros que han sido capitalizados (PIK) al principal de la deuda y que no han supuesto una salida de tesorería.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2015 es negativo por importe de 46,8 Mn €, ahora bien, si considerásemos la contabilización de la quita (sujeta a condiciones suspensivas y resolutorias), resultante del acuerdo de refinanciación firmado con los acreedores financieros por importe de 72,4 Mn €, el fondo de maniobra sería positivo en 25,6 Mn €.

d) Riesgo de tipo de interés

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

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero recogido en sus presupuestos y las tendencias de curvas de tipos han hecho que la compañía haya optado por no cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

La dirección de la Sociedad sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo en el corto y largo plazo y no descarta la conveniencia de realizar coberturas de tipo de interés en un futuro.

e) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad no presenta riesgo significativo.

f) Riesgo de mercado

El paso del tiempo en la profunda crisis inmobiliaria y financiera que viene de 2007, hace que se atisben signos de recuperación en el mercado, y ya, para determinadas zonas y enclaves geográficos la oferta se sitúe por debajo de la demanda; no obstante, sigue habiendo mucho producto residual en el mercado que deberá ser absorbido con el transcurso del tiempo, y en esos casos sigue perdurando el ajuste de precios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. Realia cree en la recuperación del sector, aunque de forma pausada y selectiva.

Por lo que respecta al mercado de alquileres en el que Realia Business opera a través de su filial Realia Patrimonio, se observa una recuperación comedia de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial ha sido record en el año 2015.

Por todo ello, Realia estima que sus esfuerzos los debe encaminar hacia la creación de valor en el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario la hace tener una posición destacada; todo ello sin descuidar el potencial de creación de valor que tiene que aparecer en el área residencial.

9.4 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” se compone del siguiente detalle a cierre de los ejercicios 2015 y 2014:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Tesorería	1.855	33.747
Otros activos líquidos equivalentes	30.703	12.000
Total	32.558	45.747

10. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2015			2014		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	630.760	(391.322)	239.438	630.125	(384.247)	245.878
Obras en curso de construcción de ciclo largo	48.273	(15.400)	32.873	48.267	(15.080)	33.187
Edificios construidos	91.975	(18.358)	73.617	105.994	(25.731)	80.263
Anticipos a proveedores	2.905	-	2.905	3.038	-	3.038
Total	773.913	(425.080)	348.833	787.424	(425.058)	362.366

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2015 y 2014, calculado en función de las tasaciones realizadas por valoradores independientes no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.g, asciende a 382.125 y a 394.993 miles de euros, respectivamente. La Sociedad ha deteriorado, en su caso, dichas existencias para adecuar su valor contable hasta su valor de mercado, lo que ha supuesto una pérdida neta por deterioro de 21 miles de euros (1.293 miles de euros en el ejercicio 2014).

Dicho valor de mercado se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes, realizadas siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate). Para el cálculo de dicho valor de mercado, se ha utilizado el método de comparación y el residual dinámico. Mediante el método de comparación, el valor del suelo objeto de la valoración se obtiene mediante un análisis del mercado inmobiliario de comparables basado en informaciones concretas sobre transacciones reales recientes y ofertas firmes de suelo comparable y homogéneo con el de objeto de análisis y valoración. En la selección indicada se ha contrastado previamente aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los precedentes de transacciones y ofertas que no cumplen las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados, como los que pudieran incluir elementos especulativos. Mediante el método residual dinámico, el valor del suelo a día de hoy se calcula considerando los flujos futuros asociados a dicho suelo, tanto cobros como pagos, en base hipótesis de precios y periodos de urbanización, construcción y comercialización.

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

El movimiento en coste bruto habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 en el epígrafe de existencias ha sido el siguiente:

	Miles de Euros						
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Edificios Construidos	Otros	Deterioros netos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2013	633.087	48.238	-	136.498	60	(423.765)	394.118
Adiciones	2.272	29	-	-	-	(14.278)	(11.977)
Bajas	(5.234)	-	-	(30.504)	(60)	12.985	(22.813)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	630.125	48.267	-	105.994	-	(425.058)	359.328
Adiciones	759	47	-	-	-	(10.514)	(9.708)
Bajas	(165)	-	-	(14.019)	-	10.492	(3.692)
Traspaso	41	(41)	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2015	630.760	48.273	-	91.975	-	(425.080)	345.928

Terrenos y solares

Durante el ejercicio 2015, no se han producido adicciones significativas en este epígrafe.

Con anterioridad a 2014, la Sociedad adquirió un terreno en Valdemoro (R7) por el que pagó 3.790 miles de euros, quedando el importe restante de la compra-venta sujeto al cumplimiento de condiciones suspensivas por parte del vendedor. Ante el incumplimiento contractual de las obligaciones de la parte vendedora, la Sociedad interpuso una demanda para la resolución judicial del contrato, habiéndose emitido sentencia firme por el Tribunal Supremo, por la que se establece la ineficacia del contrato de compra y obliga a la vendedora a abonar a la actora la parte del precio abonado por dicha compraventa junto con las costas e intereses.

Con fecha 11 de febrero de 2014 el Juzgado de Primera Instancia de Madrid emitió auto donde se le adjudica el terreno R8 en Valdemoro por importe de 1.500 miles de euros; dicho auto fue recurrido por la otra parte y desestimado por el juzgado, hasta que el 13 de noviembre de 2014 se emitió el testimonio de adjudicación que permite su inscripción en el Registro de la propiedad. Esta adjudicación, por importe de 1.500 miles de euros junto con otros embargos realizados por importe de 130 miles de euros, han dejado un saldo pendiente de cobro al cierre del ejercicio por un importe de 2.160 miles de euros. Por otro lado, la sentencia del Tribunal Supremo, reconoció por los intereses y costas del procedimiento un importe de 1.137 miles de euros (Nota 11), los cuales fueron deteriorados al cierre del ejercicio 2014 en su totalidad, al considerar su dudosa recuperabilidad. Durante el ejercicio 2015 se ha solicitado y aceptado por el juzgado el embargo de nuevas propiedades.

Adicionalmente, a cierre del ejercicio 2015, el valor razonable de la obligación de entrega futura del activo denominado Teatinos no ha sufrido variaciones de valor, por lo que la Sociedad no ha registrado correcciones valorativas.

Anticipos a proveedores

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

Suelos	Provincia	Miles de Euros	
		2015	2014
Valdebebas	Madrid	2.887	3.020
El Molar	Madrid	18	18
Total		2.905	3.038

Los anticipos de 2015 y 2014 corresponden básicamente a gastos de urbanización girados por la Junta de Compensación de Valdebebas.

No se espera que se pongan de manifiesto minusvalías en relación con el valor de los compromisos por adquisición de suelo relacionados con estos anticipos.

Existencias en garantía de créditos hipotecarios

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable ascendía a 256.336 miles de euros y 269.124 miles de euros, respectivamente, que sirven de garantía hipotecaria del préstamo sindicado suscrito en 2009, así como de préstamos bilaterales con Kutxa Bank, Banco Santander y Sareb, suscritos por Realia Business, S.A. (Ver Nota 14). Con fecha 29 de enero de 2016, y en base al acuerdo de refinanciación firmado con los acreedores financieros, se ha elevado a público la cancelación de la hipoteca que grava las fincas afectas al préstamo sindicado.

Compromisos de venta

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2015 y 2014 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 6.350 y a 6.635 miles de euros, respectivamente, de los cuales 3.757 y 3.988 miles de euros se encuentran registrados como "Anticipos de clientes" en el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación adjunto (véase Nota 15). Los importes que se han materializado en cobros ascienden a 213 y a 311 miles euros, respectivamente, el resto son compromisos derivados de operaciones de permutas de activos.

Gastos financieros capitalizados

Tal y como se describe en la Nota 4-g, la Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han capitalizado gastos financieros por este motivo.

El detalle de los gastos financieros capitalizados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2015		31.12.2014	
	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados
Terrenos y solares	-	8.716	-	8.727
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	-	-	-
Obras en curso de construcción de ciclo largo	-	1.385	-	1.385
Edificios construidos	-	3.517	-	3.856
Total	-	13.618	-	13.968

11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2015	2014
Clientes y deudores	5.473	5.474
Clientes Empresa del Grupo y Asociadas (Nota 18.2)	1.361	1.010
Deudores varios	2.616	2.749
Personal	1	1
Activos por impuesto corriente (Nota 16.1)	3.368	2.314
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	6	2
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos (Nota 12)	88.961	-
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	101.786	11.550

El saldo de "clientes" en activos corrientes del balance de situación recoge principalmente los créditos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos, destacando el valor bruto de los créditos comerciales por venta de suelo que asciende a 13.704 miles de euros, de los que la compañía a 31 de diciembre de 2015 tiene registrado un deterioro por el riesgo correspondiente que estimó en 8.261 miles de euros.

El epígrafe "Deudores varios", recoge principalmente la cuenta por cobrar pendiente por la devolución de los anticipos entregados por la compra-venta del terreno de Valdemoro (R7) tras la sentencia firme que declara la ineficiencia del contrato. Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

El saldo registrado en el epígrafe "Accionistas (Socios) por desembolsos exigidos", recoge la parte suscrita y no desembolsada por los socios del importe nominal del capital social ampliado, por importe de 36.811 miles de euros, más la prima de emisión; que asciende a 52.149 miles de euros (véase Nota 12).

12. Patrimonio neto y Fondos propios

Al cierre del ejercicio 2015 el capital social se compone de:

- 307.370.932 acciones, todas ellas al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.
- 153.380.466 acciones de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, comprometidas la suscripción pero pendientes de inscripción al cierre del ejercicio. Tras la inscripción en el registro mercantil gozan de iguales derechos políticos y económicos y están admitidas a cotización desde el 20 de enero de 2016.

Al 31 de diciembre de 2015, se encuentran comprometidas la suscripción de 152.950.101 acciones lo que supone un 99,72% del total de las acciones ofrecidas en el marco de la ampliación de capital acordado en el Consejo de Administración de fecha 3 de diciembre de 2015. Las restantes acciones, 430.365, se suscribieron en los primeros días del ejercicio 2016, estando garantizada la suscripción total de las acciones no suscritas en el período de suscripción preferente desde el momento inicial por el accionista Inversora Carso, S.A.

Con esta ampliación, el capital social de la Sociedad se amplía en un importe nominal de 36.811 miles de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 153.380.466 acciones ordinarias, de nueva emisión de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas. La prima de emisión asciende a 0,34 euros por acción, lo que supone una prima global de 52.150 miles de euros. La inscripción de la nueva ampliación de capital en el Registro mercantil se produce con fecha 13 de enero de 2016.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2015 la totalidad de las acciones de la ampliación de capital en curso, se encuentran comprometidas de suscripción y pendientes de desembolsar (véase Nota 11).

El capital social está representado por 460.751.398 acciones al 31 de diciembre de 2015, según el siguiente detalle:

	31.12.2015					
	Miles de euros					
	% Participación Inscritas	Importe de capital desembolsado	% Participación Pendientes de inscribir	Importe de capital pendiente de desembolsar	Total Importe Capital	Total % de Participación tras ampliación de capital
Inversora Carso, S.A. de C.V.	26,00%	19.181	4,31%	14.332	33.513	30,31%
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	34,31%	25.309	-	12.654	37.963	34,33%
Asesoría Financiera y de Gestión (Grupo FCC)	2,22%	1.635	-	818	2.453	2,22%
Per Gestora Inmobiliaria S.L. (Grupo FCC)	0,36%	267	-	133	400	0,36%
Resto (Bolsa)	37,11%	27.377	-	8.874	36.251	32,78%
	100%	73.769	4,31%	36.811	110.580	100%

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 0,76 y 0,72 euros por acción, respectivamente.

Evolución de la estructura de capital

Con fecha 17 de diciembre de 2014, la Sociedad Hispania Real Socimi, S.A.U. presentó para su autorización ante la CNMV un folleto de Oferta Pública de Adquisición (OPA) sobre Realia Business, que fue autorizada por el Regulador el 11 de marzo de 2015.

El día 20 de marzo de 2015, Inversora Carso, S.A. de C.V. presentó para su autorización a la CNMV una OPA competidora, que fue admitida a trámite interrumpiendo así el plazo de aceptación de la anterior OPA formulada. Esta operación, fue autorizada con fecha 23 de junio de 2015 por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Con fecha 23 de julio de 2015, la Sociedad Hispania Real Socimi, S.A.U. comunicó su desistimiento de la OPA lanzada sobre Realia Business, S.A. Con esa misma fecha, mediante comunicación a la CNMV, la Sociedad Inversora Carso, S.A. de C.V., ratifica el mantenimiento en todos sus términos de la OPA lanzada sobre Realia Business, S.A.

El periodo de aceptación de la OPA lanzada por Inversora Carso, S.A. de C.V. finalizó con fecha 24 de julio de 2015, habiendo sido aceptada por 451.940 acciones que representan un 0,15% de las acciones a las que se dirigió la oferta y del capital social de Realia Business, S.A., todo ello conforme al hecho relevante de la CNMV de fecha 28 de julio de 2015.

A su vez, con fecha 3 de junio de 2015 se realizó la transmisión de la totalidad de la participación que Corporación Industrial Bankia, S.A.U., mantenía en Realia Business, S.A. (24,95%) a la sociedad Inversora Carso, S.A. de C.V.

El día 22 de diciembre de 2015, Inversora Carso, S.A. de C.V., anunció que se subroga en la posición que la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) tenía en el préstamo participativo firmado con la Sociedad Realia Business, S.A.

Con fecha 15 de febrero de 2016, la Sociedad Realia Business, S.A. e Inversora Carso, S.A. de C.V., han decidido establecer, el día 3 de mayo de 2016, como nueva fecha de apertura de la ventana de capitalización del tramo convertible libremente de dicho préstamo. En el caso de optar por la Capitalización voluntaria, Inversora Carso, S.A. de C.V. deberá comunicarlo con al menos cinco días de antelación a la mencionada fecha.

Inversora Carso, S.A. de C.V. anunció el 27 de enero de 2016 su intención de formular una oferta pública de adquisición sobre el 100% de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad Dominante. Esta

OPA ha sido anunciada a un precio de 0,80 euros por acción determinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007.

12.1 Reserva legal

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

Al cierre del ejercicio 2015, tras la ampliación de capital, la reserva legal no se encuentra totalmente constituida.

12.2 Acciones Propias

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

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2014	610.000	675
Retiros	-	-
Adquisiciones	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	610.000	675

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2015 y 2014 es de 1,11 €/acción.

12.3 Reserva indisponible

Existen reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros, las cuales se generaron el 15 de junio de 2000 debido al traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produa Este, S.A., actualmente Realía Business, S.A.

12.4 Prima de emisión

El texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines.

13. Provisiones y contingencias

13.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, así como los principales movimientos registrados durante dichos ejercicios, son los siguientes:

A largo plazo

Provisiones a Largo Plazo	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2013	7.961	960	8.921
Adiciones	-	1.440	1.440
Aplicaciones y reversiones	(1.046)	(249)	(1.295)
Trasposos	477	-	477
Saldo al 31 de diciembre de 2014	7.392	2.151	9.543
Adiciones	-	128	128
Aplicaciones y reversiones	-	(571)	(571)
Trasposos	(474)	-	(474)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	6.918	1.708	8.626

El importe registrado como "Garantías" al cierre de 2015, corresponde a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a los gastos previstos desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias, costes del servicio postventa y otras contingencias en los inmuebles entregados en los últimos diez años, derivadas de reclamaciones de terceros o de litigios en curso. Adicionalmente, el importe registrado como "Otras Provisiones", corresponde a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a posibles responsabilidades derivadas de litigios de otra índole por reclamaciones realizados por terceros. Durante el ejercicio 2015 se procedió a la reversión de 571 miles de euros de los cuales 267 miles de euros fueron aplicados a su finalidad y 304 miles de euros de excesos se registró en el epígrafe de "Excesos de provisiones" de la cuenta de resultados adjunta.

A corto plazo

Provisiones a Corto Plazo	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1.615	1.292	2.907
Aplicaciones/Reversiones	-	(1.292)	(1.292)
Trasposos	(477)	-	(477)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1.138	-	1.138
Aplicaciones/Reversiones	(472)	-	(472)
Trasposos	474	-	474
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1.140	-	1.140

Durante el ejercicio 2015, se ha procedido a la reversión de 472 miles de euros de la provisión de garantías, al considerar que la provisión creada era suficiente para afrontar sus responsabilidades de acuerdo al desarrollo de una menor actividad que hace que el parque de viviendas con cobertura se vaya reduciendo. Dicha reversión se encuentra registrada en el epígrafe de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de resultados adjunta.

13.2 Contingencias

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

14. Pasivos financieros (largo y corto plazo)

El saldo de los epígrafes “Deudas a largo plazo” y “Deudas a corto plazo” y “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” y “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente:

Ejercicio 2015

Clases	Miles de Euros				
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total
	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	
Deudas y partidas a pagar	-	-	65.754	-	65.754
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	437.000	-	78.453	515.453
Otros pasivos financieros	782	-	381.712	-	382.494
Total	782	437.000	447.466	78.453	963.701

Ejercicio 2014

Clases	Miles de Euros				
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total
	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	
Deudas y partidas a pagar	71.070	-	44.400	-	115.470
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	83.781	-	1.707	85.488
Otros pasivos financieros	541.711	-	212.555	-	754.266
Total	612.781	83.781	256.955	1.707	955.224

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los epígrafes “Deudas a largo plazo”, “Deudas a corto plazo”, “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” y “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

	Miles de Euros				
	2016	2017	2018	2019	Total
Crédito sindicado	437.459	-	-	-	437.458
Préstamo participativo e intereses emp.asociadas	61.291	-	-	-	61.291
Préstamos hipotecarios	5.816	2.396	1.216	-	9.428
Deudas con empresas del Grupo y asociadas e intereses	17.162	365.000	72.000	-	454.162
Intereses de deudas y otras	579	782	-	-	1.362
	522.307	368.178	73.216	-	963.701

Crédito sindicado

Con fecha 27 de septiembre de 2013, la Sociedad formalizó, tras cumplir con las condiciones suspensivas previstas en el contrato de financiación, el acuerdo firmado el 26 de julio, referente a la extensión y reestructuración de la deuda de su negocio residencial con los Bancos que constituyen el Sindicato Bancario, titular de la deuda de 846.341 miles de euros a la fecha. Este acuerdo fue informado favorablemente y sin reservas por el experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil. Asimismo, acorde con el marco de obligaciones de dicho acuerdo de reestructuración, el Grupo contrató en el mes de noviembre de 2013 a un banco de inversión de reconocido prestigio internacional para llevar a cabo el proceso organizado de captación de fondos exigido por el contrato de financiación.

Como garantías de este préstamo sindicado, la Sociedad tiene pignorado el 100% de la participación sobre su filial Realía Patrimonio, S.L.U. con el límite del 95% de los derechos económicos, y otorgó prenda sobre derechos de crédito derivados de los préstamos con empresas del Grupo y garantía hipotecaria de primer grado sobre suelos propiedad de la Sociedad. El mencionado préstamo establece ciertos supuestos de amortización anticipada obligatoria, entre los que destacan que, en el supuesto en que se realice un aumento de capital en la Sociedad que no dé lugar a un cambio de control, las aportaciones dinerarias se deberán destinar íntegramente a la amortización anticipada de la financiación, excepto las cantidades necesarias para cubrir posibles desviaciones de caja previstas en el plan de negocio. Asimismo, deberá ir destinado a amortización anticipada del préstamo sindicado, el 60% de los ingresos netos por venta de activos no hipotecados, el 100 % en el supuesto de los activos hipotecados y los dividendos recibidos de las sociedades participadas, a excepción de los dividendos recibidos de Realía Patrimonio, S.L.U., que podrá ir destinado al cumplimiento del plan de negocio.

Con fecha 10 de diciembre de 2015, la Sociedad firmó un acuerdo de refinanciación con todos los acreedores financieros que conforman el préstamo sindicado por la deuda existente con estas entidades, que a la fecha de la firma del contrato ascendía a 802.759 miles de euros, con la finalidad de cumplir con el plan de viabilidad financiera a corto y medio plazo y reducir significativamente el endeudamiento financiero.

Dicho contrato establece el vencimiento del préstamo el 31 de mayo de 2016, fijándose el siguiente calendario de pagos:

	Importe deuda e intereses PIK	Importe de deuda con descuento de 9% quita
11 de diciembre de 2015	401.339	365.218
29 de enero de 2016	97.759	88.961
29 de febrero de 2016	103.453	94.143
30 de mayo de 2016	202.094	183.905
	804.645	732.227

Asimismo, se acuerda una quita sobre la deuda existente del 9% que se aplicará a los hitos de pago a abonar por la Sociedad, lo que supone un importe total de 72.418 miles de euros que será aplicable siempre que no incurra en supuesto de vencimiento y se cumplan las condiciones suspensivas y resolutorias requeridas para el descuento de cada cuota y se encuentre corriente de pago. Con fecha 11 de diciembre de 2015 la Sociedad realizó el primer pago establecido en el calendario por importe de 365.218 miles de euros.

Las condiciones suspensivas establecidas en el contrato son:

- Condición suspensiva 1: Consiste en que Inversora Carso, S.A. de C.V. otorgue y entregue a las Entidades Financiadoras las siguientes Garantías Corporativas:
 - ✓ Garantía Corporativa que valora los posibles riesgos derivados de una posible acción de reintegración (regulada en el artículo 71 de la ley Concursal) en caso de que se declarase el concurso de acreedores de la Sociedad.

✓ Garantía Corporativa de Pago, para garantizar todas las obligaciones de pago del Financiado.
Estas garantías fueron cumplidas a la firma del acuerdo de refinanciación.

- Condición suspensiva 2: Consiste en que, no más allá del 31 de enero de 2016, el Financiado ponga a disposición de las Entidades financiadoras un Aval Bancario por importe no inferior a 202.094 miles de euros. El Aval Bancario será devuelto en el momento en que la Cuarta cuota sea satisfecha.

Con fecha 29 de enero de 2016, la Sociedad procedió al pago del segundo y tercer hito establecido en el nuevo calendario por importe de 183.104 miles de euros, descontada la quita, quedando de esta forma pendiente de pago el cuarto y último hito de pago de la deuda pendiente por importe de 183.905 miles de euros. La Sociedad ha entregado en esta misma fecha un aval por la cantidad restante, que tras la aplicación de la quita acordada supone un importe de 183.905 miles de euros, con vencimiento el 31 de mayo de 2016. En consecuencia, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales han quedado sin efecto los compromisos financieros (covenants) pactados en el contrato de Financiación Sindicada de 30 de septiembre de 2009, cumplidas las condiciones suspensivas y se ha procedido a la cancelación de todas las garantías asociadas al mismo.

El préstamo sindicado devenga un tipo de interés referenciado al Euribor a 1 mes más un margen del 0,5% pagadero al final de cada periodo de interés. Asimismo, el préstamo sindicado devenga un tipo de interés capitalizable y pagadero al vencimiento de cada cuota que asciende a un 1,5% anual sobre el saldo medio del importe pendiente de amortización durante cada periodo de intereses. En el ejercicio 2015, se han capitalizado los intereses PIK, devengados por importe de 14.457 miles de euros como mayor importe del principal.

Préstamo participativo

La firma del contrato de Refinanciación suscrito por la Sociedad y detallado en el párrafo anterior en septiembre de 2013, supuso la renovación del préstamo participativo que los accionistas de referencia del momento (Fomento de Construcciones y Contratas y Corporación Financiera Caja Madrid) habían otorgado a la Sociedad, aplazándose el vencimiento del mismo hasta el 1 de julio de 2016; fijándose un devengo de intereses a un tipo fijo del 0,5%, más un variable máximo del 2%.

Con fecha 22 de diciembre de 2015, Inversora Carso, S.A de C.V. se subroga en la posición que la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) tiene en este préstamo participativo.

De este modo, al 31 de diciembre de 2015, el importe dispuesto del préstamo que la Sociedad mantiene con Inversora Carso, S.A. de C.V. tras la compra realizada por el accionista al anterior titular, Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) asciende a 61.291 miles de euros. Según lo establecido por el contrato, el préstamo podrá ser objeto de capitalización o quita de acuerdo a los términos contractuales (véase Nota 12).

Préstamos hipotecarios

Como consecuencia del acuerdo de refinanciación del crédito sindicado, la Sociedad negoció con una de las entidades financieras la bilateralización de su deuda por importe de 16.238 miles de euros a la fecha, con vencimiento hasta 27 de septiembre de 2016, fijándose un devengo de intereses referenciado al Euribor con un margen de 200 puntos básicos, al igual que el préstamo sindicado la Sociedad debe abonar un diferencial de 50 puntos básicos durante la vida del préstamo, siendo los restantes 150 puntos básicos capitalizables anualmente y pagaderos al vencimiento final del préstamo en 2016. Al cierre del ejercicio el saldo vivo del préstamo hipotecario asciende a 4.636 miles de euros.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha cerrado un acuerdo con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) respecto al préstamo hipotecario por importe de 526 miles de euros, con la finalidad de proceder a su amortización anticipada total con una quita del 52%.

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad mantiene un préstamo hipotecario por un importe total dispuesto de 4.792 miles de euros.

Deudas con empresas del Grupo y otras

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantiene un préstamo con la sociedad del Grupo, Retingle S.L. por importe de 11.686 miles de euros con vencimiento en enero de 2016 y el interés aplicable es del Euribor más 75 puntos básicos liquidables en marzo, septiembre y noviembre. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dicho préstamo se encuentra novado hasta el 17 de abril de 2017.”

Asimismo, al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantiene un préstamo con Realía Patrimonio, S.L.U. con vencimiento en el ejercicio 2016. Dado que la formalización de dicho préstamo se realizó como condición vinculada a la concesión del crédito sindicado, durante el ejercicio 2013 se renovó dicho préstamo, aplazándose el vencimiento del mismo hasta el 1 de julio de 2016, pudiéndose ser renovado tácitamente hasta 2018. A 31 de diciembre de 2015 el importe dispuesto del mismo asciende a 72.000 miles de euros y devenga intereses correspondientes al Euribor más 60 puntos básicos.

En diciembre de 2015 Realía Patrimonio concede un crédito a la Sociedad por importe de 365.000 miles de euros y vencimiento el 30 de junio de 2017. Dicho préstamo se destina a la amortización anticipada parcial de la financiación realizado por la Sociedad y devenga intereses correspondientes al Euribor a 6 meses más 75 puntos básicos.

La deuda con vencimiento en 2016 incluye además, las cuentas acreedoras con empresas del Grupo correspondientes al saldo de consolidación fiscal, por importe de 5.442 miles de euros (1.412 miles de euros al 31 de diciembre de 2014).

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Proveedores -		
Proveedores por compra de suelo -		
Sin instrumento de pago	3.120	3.120
Con efectos comerciales	-	-
Resto Proveedores	2.758	4.083
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	56	91
Acreedores varios	1.207	763
Personal	86	16
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	561	1.820
Anticipos de clientes (Notas 10 y 4-j)	3.757	3.988
	11.545	13.881

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

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

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

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	33
Ratio de operaciones pagadas	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	17
	Miles de euros
Total pagos realizados	5.746
Total pagos pendientes	758

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

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2015 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio.

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

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

16.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2015	2014
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	6	2
Hacienda Pública deudora por IS	3.368	2.314
Total	3.374	2.316

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2015	2014
Hacienda Pública acreedora por retenciones	339	188
Hacienda Pública acreedora IVA e IGIC	45	660
Organismos de la Seguridad Social acreedores	54	61
Otros	123	911
Total	561	1.820

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

16.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

Ejercicio 2015

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			(29.466)
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			376
<i>Aportaciones seguro vida</i>	21	-	
<i>Recargos y sanciones</i>	204	-	
<i>Exenciones de dividendos</i>	-	(59)	
<i>Otros gastos no deducibles</i>	210	-	
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio -			23.536
<i>Cartera de valores</i>	547	-	
<i>Deterioro de existencias</i>	4.229	-	
<i>Deterioro de inversiones inmobiliarias</i>	2.451	-	
<i>Gastos financieros no deducibles</i>	16.435		
<i>Gasto ampliación de capital en reservas</i>		(126)	
Con origen en ejercicios anteriores -			(11.916)
<i>Cartera de valores</i>		(4.947)	
<i>Deterioro de existencias</i>		(6.661)	
<i>Reversión amortiz.no deducible 2013-2014</i>		(30)	
<i>Otras provisiones</i>		(278)	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
Base imponible fiscal			(17.470)

Las diferencias temporales del ejercicio, corresponden principalmente a ajuste en la cartera de valores, de provisiones por deterioro de producto terminado e inversiones inmobiliarias y a la limitación en la deducibilidad de los gastos financieros y amortización.

Ejercicio 2014

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			(19.858)
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			82
<i>Aportaciones seguro vida</i>	82	-	
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio -			30.558
<i>Cartera de valores</i>	5.004	-	
<i>Deterioro de existencias</i>	5.500	-	
<i>Deterioro de inversiones inmobiliarias</i>	1.161	-	
<i>Gastos financieros no deducibles</i>	17.609	-	
<i>Gasto amortización no deducible</i>	147	-	
<i>Otras provisiones</i>	1.137	-	
Con origen en ejercicios anteriores -			(6.983)
<i>Cartera de valores</i>	-	(91)	
<i>Deterioro de créditos</i>	-	(1.646)	
<i>Deterioro de existencias</i>	-	(3.926)	
<i>Otras provisiones</i>	-	(1.320)	
Compensación de bases imponible negativas de ejercicios anteriores			-
Base imponible fiscal			3.799

Las diferencias temporales del ejercicio, corresponden principalmente a ajuste en la cartera de valores, de provisiones por deterioro de producto terminado y a la limitación en la deducibilidad de los gastos financieros y amortización.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar al cierre de los ejercicios 2015 es el siguiente:

Ejercicio 2015

Año Origen	Miles de Euros					
	Bases Imponibles		Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos/ Cartera)	Total Bases Imponibles Grupo Fiscal	Crédito Fiscal Activado (25%)
	Sociedades Cabecera	Grupo Fiscal Dependientes				
2008	21.185	(15.807)	5.378	59.636	65.014	3.850
2009	43.221	(27.005)	16.216	11.475	27.691	6.923
2010	52.849	10.230	63.079	550	63.629	15.907
2011	45.804	1.347	47.151	17.725	64.876	16.219
2012	259.437	(24.581)	234.856	11.968	246.824	21.791
2013	48.583	(31.337)	17.246	13.879	31.125	-
2014	(3.798)	15.177	11.380	21.066	32.446	4.433
2015	17.471	(12.424)	5.046	-	5.046	1.150
	484.752	(84.400)	400.352	136.299	536.651	70.273

Ejercicio 2014

Año Origen	Miles de Euros					
	Bases Sociedades Cabecera	Imponibles Grupo Fiscal Dependientes	Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos/ Cartera)	Total Bases Imponibles Grupo Fiscal	Crédito Fiscal Activado (25%)
2008	21.185	(15.807)	5.378	59.636	65.014	16.254
2009	43.221	(27.005)	16.216	11.475	27.691	6.923
2010	52.849	10.230	63.079	550	63.629	15.907
2011	45.804	1.347	47.151	17.725	64.876	16.219
2012	259.437	(24.581)	234.856	11.968	246.824	21.791
2013	48.583	(31.337)	17.246	13.879	31.125	(6.526)
2014	(3.799)	18.651	14.852	21.066	35.918	(474)
	467.280	(68.502)	398.778	136.299	535.077	70.094

Durante el ejercicio 2015 la variación de los créditos fiscales por bases negativas ha sido de 179 miles de euros y se ha revisado el valor de los mismos que son recuperables de acuerdo con la nueva normativa fiscal aplicable (véase Nota 16.4).

Los ajustes de consolidación se producen por la eliminación de los dividendos repartidos entre las distintas sociedades que conforman el Grupo Fiscal originando su eliminación un traslado de los créditos fiscales por deducciones pendientes de aplicar a mayores bases imponibles negativas del Grupo Fiscal. Igualmente recoge las eliminaciones de las provisiones de cartera, produciendo un traslado de créditos fiscales por bases negativas a impuestos diferidos de activos por ajustes de cartera.

La Sociedad únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los Administradores estiman posible su recuperación (véanse Nota 4.i), dentro de los plazos de recuperabilidad vigentes. A cierre de 2015 la Sociedad mantiene créditos fiscales no activados por importe de 65.471 miles de euros, 63.890 miles de euros por base imponibles negativas y 1.581 miles de euros por deducciones.

16.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, en 2015 y 2014, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Resultado contable antes de impuestos	(29.466)	(19.858)
Diferencias permanentes	376	82
Diferencias temporales no activadas	13.137	23.535
Total base	(15.953)	3.759
Cuota al 28% (2015) - 30% (2014)	(4.467)	(1.128)
Impacto diferencias temporarias	-	-
Deducciones:		
Por doble imposición	1	1.140
Otros	6.456	(21.481)
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados	1.990	(21.469)

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Impuesto corriente	(4.041)	-
Impuesto diferido neto (Notas 16.4 y 16.5)	(425)	(21.469)
Ajuste impuesto ejercicios anteriores	6.456	-
Total ingreso/(gasto) por impuesto	(1.990)	(21.469)

16.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

Impuestos anticipados	Miles de Euros	
	2015	2014
Diferencias temporales:		
Provisiones de cartera 2012	13.469	13.469
Provisiones de cartera 2011	1.167	1.167
Provisiones de cartera 2010	24	24
Provisiones de cartera 2009	100	100
Provisiones de cartera 2008	393	664
Gastos financieros no deducibles	7.908	7.908
Gastos amortización no deducibles	67	76
Provisión para gastos	606	674
Eliminación de provisiones en consolidación fiscal	700	700
Otros	114	114
Crédito fiscal activado	89.334	89.117
Total activos por impuesto diferido	113.882	114.013

En el ejercicio 2014 se aprobó la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, cuyas modificaciones más significativas fueron las siguientes:

- Las bases imponibles negativas pueden ser compensadas sin limitación temporal frente a los 18 años de la legislación anterior. Se limita su compensación a la base imponible en el ejercicio 2015 en función de su facturación, al 60% de la base imponible en el ejercicio 2016 y al 70% de la base imponible en los ejercicios siguientes.
- El tipo impositivo se reduce del 30% vigente al 28% para el ejercicio 2015 y 25% para los ejercicios siguientes.

En este sentido, la Sociedad procedió a actualizar la valoración de los activos y pasivos por impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2014 al tipo impositivo al que espera que sean recuperados. El impacto de la actualización de los activos por impuesto diferido al tipo impositivo correspondiente supuso un gasto de 21.945 miles de euros registrado en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El total del 'Crédito fiscal activado' asciende a 89.334 miles de euros y corresponde a la cuota de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 a 2015 por importe de 70.273 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 16.2, así como la cantidad de 19.061 miles de euros correspondientes a las deducciones pendientes de compensar, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros					
	Deducciones Pendientes		Total Deducciones	Ajustes Consolidación (Dividendos)	Deducciones no activadas	Total Deducciones Activadas Grupo Fiscal
	Sociedades	Grupo Fiscal				
	Cabecera	Dependientes				
2008	16.865	544	17.409	(15.120)	-	2.289
2009	3.126	6.091	9.217	(3.000)	-	6.217
2010	605	170	775	(450)	-	325
2011	3.359	7.717	11.076	(5.401)	-	5.675
2012	3.187	2.998	6.185	(3.185)	-	3.000
2013	1.664	2.049	3.713	(2.432)	64	1.218
2014	4.558	2.532	7.090	(5.265)	1.516	309
2015	14	14	28	-	-	28
	33.378	22.115	55.493	(34.853)	1.580	19.061

Según la Disposición Transitoria 24.3 de la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, el desglose de las deducciones con limitación temporal para su aplicación según su vencimiento, es el siguiente:

Miles de euros	
Fecha límite de compensación	Deducción Total
2018	13
2019	8
2020	2
2023	18
2024	5.981
2025	19
Total	6.040

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

16.5 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Cartera de valores 2012	13	13
Cartera de valores 2010	11	11
Cartera de valores 2008	45	44
Total pasivos por impuesto diferido	69	68

Durante el ejercicio 2014 se aprobó la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, cuyas modificaciones (véase Nota 16.4) han supuesto la actualización del valor de cancelación de los pasivos por impuesto diferido, que supuso una reducción de 14 miles de euros registrada en el ejercicio anterior en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

16.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2015, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2012 a 2015 para todos los impuestos Estatales, salvo para el impuesto de sociedades que también está abierto el ejercicio 2011. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

17. Ingresos y gastos

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

El desglose de las ventas por tipología de ingreso, para los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente:

Actividad	Miles de Euros	
	2015	2014
Ingresos por venta de promociones y suelo	11.804	21.565
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	182	150
Ingresos por prestaciones de servicios	2.308	2.402
	14.294	24.117

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2015 y 2014, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2015	2014
España:		
Andalucía	3.210	3.103
Madrid	7.539	13.562
Castilla La Mancha	2	4
Cataluña	1.504	4.990
Valencia	1.075	484
Castilla y León	964	1.326
Canarias	-	648
	14.294	24.117

17.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Consumos y aprovisionamientos	(567)	3.056
Deterioro de terrenos y solares	(7.075)	(5.159)
	(7.642)	(2.103)

La Sociedad ha procedido a deteriorar el valor de sus terrenos y solares en 7.075 miles de euros para adecuarlo a su valor razonable en función de las tasaciones realizadas por expertos independientes. (Véase Nota 10).

17.3 Detalle de compras según procedencia

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2015 y 2014, se han realizado en territorio nacional.

17.4 Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2015 y 2014 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Cargas sociales:		
Aportaciones planes de pensiones (Nota 4.m)	(220)	(253)
Otras cargas sociales	(819)	(891)
	(1.039)	(1.144)

17.5 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros durante los ejercicios 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Ingresos de participaciones en capital (Nota 9.1):		
Retingle	59	196
Realia Patrimonio	-	18.037
Valaise	-	-
Ingresos financieros	58	221
Otros ingresos financieros	582	1.393
Total ingresos financieros	699	19.847
Gastos financieros por intereses de deuda (Nota 14)	(17.835)	(19.890)
Gastos financieros capitalizados (Nota 10)	-	-
Otros Gastos financieros	(60)	(132)
Total gastos financieros	(17.895)	(20.022)
Deterioro de participaciones de capital con empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.1)	(527)	(5.712)
Resultado enajenaciones y otros	(3)	-
Deterioro de créditos con empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.2)	-	1.646
Otros deterioros (Nota 10)	-	(1.136)
Resultado financiero	(17.726)	(5.377)

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

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

18.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

Ejercicio 2015

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	149	-
Prestación y recepción de servicios	1.951	281
Consumo de terrenos y solares	-	(6)
Obras y servicios realizados por otras empresas	-	35
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	76	13
Servicios exteriores	(408)	(83)
Dividendos (Nota 9.1 y 17.5)	59	-
Ingresos financieros	16	42
Gastos financieros	(930)	(1.525)
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros	(1.090)	563
	(177)	(680)

Ejercicio 2014

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	150	-
Prestación y recepción de servicios	1.974	305
Consumo de terrenos y solares	-	(12)
Obras y servicios realizados por otras empresas	-	86
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	110	-
Servicios exteriores	(456)	(221)
Dividendos (Nota 9.1 y 17.5)	18.233	-
Ingresos financieros	114	107
Gastos financieros	(955)	-
	19.170	265

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

Al cierre del ejercicio 2015

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	576.419	15.493
Otros activos no corrientes	54	-
Deudores comerciales (Nota 11)	901	460
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	2.633	4.824
Tesorería y equivalentes		
Deudas a largo plazo (Nota 14)	437.000	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	17.162	61.295
Acreedores comerciales	-	56
	1.034.169	82.128

Al cierre del ejercicio 2014

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	577.516	14.929
Otros activos no corrientes	59	-
Deudores comerciales (Nota 11)	540	470
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	1.327	4.793
Tesorería y equivalentes	-	30.749
Deudas a largo plazo (Nota 14)	(83.781)	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	(1.692)	(15)
Acreedores comerciales	(3)	(88)
	493.966	50.838

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2015 y 2014 por el número medio de los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realía Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2015

	Nº Medio Personas	Miles de Euros			
		Sueldos	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros y otros
Consejo de Administración	8,3	1.978	467	16	36
Alta dirección	4,3	815	-	33	7
	12,6	2.793	467	49	43

Ejercicio 2014

	Nº Medio Personas	Miles de Euros			
		Sueldos	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros y otros
Consejo de Administración	10,0	1.317	637	25	44
Alta dirección	4,0	1.124	-	42	6
	14,0	2.441	637	67	50

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad del ejercicio 2015. El incremento de las retribuciones en 2015 en los miembros del Consejo de Administración obedece al finiquito y liquidación de los contratos de dos consejeros ejecutivos.

18.4 Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC. Salvo lo indicado a continuación:

- Mediación y Diagnósticos, S.A., Participaciones Y Cartera de Inversión, S.L. y Inmogestión y Patrimonios, S.A. se abstuvieron de votar en el acuerdo relativo a la aprobación del Informe del Consejo de Administración al que se refiere el artículo 24 del Real Decreto 1.066/2007, en relación con la Oferta Pública de Adquisición de acciones formulada por Hispania Real, Socimi, S.A.U.

- D. Gerardo Kuri Kaufmann se abstuvo de asistir y votar el acuerdo relativo a la aprobación del Informe del Consejo de Administración al que se refiere el artículo 24 del Real Decreto 1.066/2007, en relación con la Oferta Pública de Adquisición de acciones formulada por Inversora Carso, S.A. de C.V., por considerar que se encontraba en una situación de conflicto de intereses.

19. Información sobre medio ambiente

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

20. Otra información

20.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Número Medio de Personas Empleadas	
	2015	2014
Consejeros	2	2
Alta dirección	5	4
Directivos y titulados superiores	20	23
Técnicos y titulados medios	8	8
Personal administrativo	12	12
	47	49

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 el número de personas empleadas en la Sociedad ascendía a 47 y 49 personas respectivamente.

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2015		2014	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	-	-	2	-
Alta dirección	4	1	3	1
Directivos y titulados superiores	11	10	13	10
Técnicos y titulados medios	8	-	8	-
Personal administrativo	3	8	4	8
	26	19	30	19

20.2 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2015 y 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor, han sido los siguientes:

Ejercicio 2015

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	85
Otros servicios de verificación	26
Total servicios de auditoría y relacionados	111
Otros servicios	159
Total servicios profesionales	270

Ejercicio 2014

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	85
Otros servicios de verificación	27
Total servicios de auditoría y relacionados	112
Otros servicios	149
Total servicios profesionales	261

21. Hechos posteriores

Durante el ejercicio 2015 y hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho relevante adicional a los ya incluidos en las notas de la memoria.

Realia Business, S.A.

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2015

LA SOCIEDAD Y SU ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE FUNCIONAMIENTO:

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

La actividad empresarial, principalmente, se centra en 2 líneas de negocio:

a) **ACTIVIDAD PATRIMONIAL:** Desarrollada a través del subgrupo: Realia Patrimonio S.L. (participada 100% por Realia Business, S.A.) y por participaciones de control de ésta en Sociedades participadas. Toda la actividad se desarrolla en España.

Estas inversiones financieras representan en torno al 45% del valor del activo del balance de la sociedad.

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

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

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

En el extranjero la actividad se desarrolla, mayoritariamente, con filiales 100% (control directo e indirecto) de Realia Business, S.A.

La Sociedad matriz Realia Business S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo de Madrid y que entre sus accionistas más significativos se encuentra el Grupo FCC con una participación del 36,91 % y de la sociedad mexicana Inversora Carso, S.A. de capital variable con una participación del 30,31 %.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

CONSEJO: Formado por 7 consejeros, y teniendo el asesoramiento del Comité de Auditoria y del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

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

COMITE DE DIRECCION: En dependencia del Consejero Delegado y formado por las direcciones de Negocio, de Planificación y Relaciones con Inversores y de Dirección Financiera.

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

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

VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

Durante el presente ejercicio 2015, se han producido las siguientes alteraciones dentro del inmovilizado financiero:

Altas:

Ninguna

Bajas:

En Abril 2015 se produjo la disolución de la sociedad Wilanow Realia SP ZOO que se encontraba "en liquidación" y de la que Realia poseía directa e indirectamente el 100%.

En Julio 2015, se formalizó la disolución de la sociedad Fomento Inmobiliario Levantino S.L., de la que Realia ostentaba el 51%.

Variaciones:

En Mayo de 2015, se realizó una ampliación de Capital para reponer el equilibrio patrimonial de la participada Guillena Golf S.L.U. Dicha ampliación fue suscrita enteramente el único socio Realia Business, por lo que esta ampliación no ha supuesto ningún cambio en el método y % de consolidación. En el mes de Junio 2015 se produjo en Guillena Golf S.A.U. una reducción de capital y la constitución de una reserva voluntaria indisponible de igual cuantía.

Por último, en Diciembre 2015 la sociedad DUSE en la que Realia Business participa en un 30,52% realizó una reducción de capital contra prima de emisión de acciones y resultados de ejercicios anteriores. Esta operación no ha supuesto ningún cambio en el % de participación e integración en el grupo Realia.

PERIODO MEDIO DE PAGO

De acuerdo a 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.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	33
Ratio de operaciones pagadas	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	17
	Miles de euros
Total pagos realizados	5.746
Total pagos pendientes	758

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas

“proveedores”, “proveedores, empresas del Grupo y Asociadas” y “Acreedores Varios” del pasivo corriente del balance de situación.

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2015 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio.

EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS - MAGNITUDES SIGNIFICATIVAS:

Todas las magnitudes significativas de la promoción Inmobiliaria; principal negocio de Realia Business, se han visto influenciadas por una serie de factores de mercado, tales como:

1º) la moderación de la caída de valor de los suelos, aunque la falta de transacciones significativas continúa.

2º) La reactivación de la demanda de viviendas, sobre todo en determinadas plazas y dentro de segmentos y zonas muy concretas.

Por lo que respecta a la actividad patrimonial que se desarrolla a través de sus inversiones financieras, podemos decir que:

1º) Ha habido una gran actividad inversora en España, en todos los segmentos patrimonialistas (oficinas, centros comerciales, logístico, hotelero) que ha hecho que los precios, y consecuentemente los valores de los activos se hayan incrementado.

2º) El alquiler de los distintos productos camina hacia la normalidad de contratación, y aunque los precios finales no recojan esas expectativas, sí que se nota una relajación en la demanda de los requerimientos que los clientes exigían para la contratación (carencias, ayudas implantación...).

Con todo ello, la evolución de las principales magnitudes es la siguiente:

Cifra de Negocios:

La cifra de negocios ha alcanzado el importe de 14,3 Mn €, de la que el 82,6% corresponde a la entrega de promociones inmobiliarias, y el resto, corresponde a prestaciones de servicios y arrendamientos. El porcentaje de descenso respecto al 2014 ha sido del 40,7 %, y obedece fundamentalmente a que en el ejercicio 2015 el grupo Realia ha mantenido una política de venta de activos de promoción bajo la perspectiva de recuperación de precios y que la propia actividad de venta se consolidará en los próximos meses, por lo que aquellos productos que tienen recorrido al alza en precios y márgenes para el Grupo, se les ha aplicado una política de venta más restrictiva.

En nuestro anterior informe de gestión del ejercicio 2014, afirmábamos que durante los tres primeros trimestres aparecieron algunos signos que dinamizaban la demanda (mejora de la confianza, del empleo, del PIB, de la financiación a los compradores...) pero durante el último trimestre de 2014, esta mejoría no había terminado de

consolidarse. En 2015 la tónica es similar, aunque algo más consolidado, y eso se nota en que la demanda se incrementó en grandes capitales y sobre todo en el segmento de la vivienda media-alta.

Ebitda:

El Ebitda ha sido negativo y asciende a la cifra de 11,4 Mn €, lo que supone una mejora del 21,9% respecto al ejercicio precedente. Este incremento se justifica por la mejora en los precios de venta y a la menor actividad por los motivos expuestos anteriormente en "cifra de negocio".

Amortizaciones y Provisiones:

Las amortizaciones corresponden a elementos de inmovilizado de Realia Business y no son significativas.

Las provisiones netas, por deterioro de existencias, en el ejercicio 2015 han sido prácticamente nulas (0,02 Mn €) frente a los 1,3 Mn € del ejercicio 2014. Concretamente se han dotado provisiones por suelos y promociones en curso por 7,39 Mn. € mientras que por otro lado se han revertido 7,37 Mn € de provisiones existentes en producto terminado que se ha vendido a lo largo de 2015.

Se ha procedido a ajustar el valor contable de todos los activos al valor de mercado reflejado en las tasaciones hechas de acuerdo con la orden ECO/805/203 y realizadas por un experto independiente a la compañía; las valoraciones bajo la orden ECO fueron realizadas por primera vez en Realia en el año 2012. Realia Business tiene valorados todos sus activos a valores históricos, no habiendo sufrido revalorizaciones por fusiones o puesta de valor a mercado, y con la valoración realizada pretende ajustar dichos valores a los criterios más realistas de valoración de activos; a sociedad en el ejercicio 2015 ha revertido provisiones de litigios, insolvencias y otros riesgos de carácter comercial, que ha supuesto un impacto positivo en la cuenta de resultados de 0,88 Mn€. Esta reversión obedece fundamentalmente, a la resolución de litigios y a la liberación de riesgos por postventa de producto al disminuir el número de activos en periodo de garantía.

También durante el ejercicio 2015 la sociedad ha dotado un deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 0,73 miles de euros.

Resultado Financiero Neto:

Alcanza la cifra de 17,7 Mn € negativos, que con respecto a 2014 supone un 229,6 % de incremento, debido fundamentalmente a los menores dividendos recibidos de las sociedades filiales en 2015 (0,6 M €) frente a 2014 (18,2 Mn €), con el siguiente desglose:

Ingresos Financieros	0,7 Mn €
Gastos Financieros	-17,9 Mn €
Deterioro y rtdo. enajenación inst.. financ.	-0,5 Mn €

Los ingresos financieros se producen básicamente por dividendos recibidos de filiales, intereses de excedentes de tesorería y préstamos a filiales.

Los gastos financieros por deudas en el 2015 han sido 17,9 Mn € un 10,6% inferior a los producidos en 2014, y se justifica por la bajada de tipos de interés y reducción de la deuda bancaria. El importe de los gastos financieros devengados en el año y que han sido capitalizados (PIK) al principal de la deuda ha ascendido a 14,6 Mn €.

El deterioro de instrumentos financieros por importe de 0,5 Mn € corresponden a su cartera de participaciones en sociedades filiales cuya actividad principal es la promoción inmobiliaria. Esta minusvalía se pone de manifiesto enfrentando el valor contable de la cartera con el patrimonio neto de la sociedad y las plusvalías latentes de sus activos subyacentes. Para el cálculo de dichas provisiones también se ha utilizado,

mayoritariamente, las valoraciones ECO de los activos de promoción inmobiliaria que poseen las distintas sociedades de esta. Respecto a 2014, cuyo importe ascendió a 5,2 Mn € representa una mejora del 90%.

Resultado Neto:

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido de 31,46 Mn € de pérdida que representa una mejora del 23,9% respecto al resultado del 2014 que alcanzó una pérdida de 41,33 Mn €.

Esta mejora del resultado neto viene motivado, fundamentalmente, por la menor dotación de provisiones por deterioro de suelo y activos que ya se ha comentado, por la mejora de los costes de estructura y mayor resultado negativo financiero por la no incorporación de dividendos de sociedades participadas, concretamente Realía Patrimonio. Por último también destaca el menor impacto del impuesto de sociedades, que en 2014 se vio incrementado por el ajuste de tipo impositivo de los créditos fiscales (del 30% al 25%) que contemplaba la nueva reforma del citado impuesto.

La sociedad desde 2012, y continuando una postura de prudencia, no activa créditos fiscales que no puedan verse compensados con plusvalías latentes en los activos que forman parte de su balance en 2015, todo ello, a pesar del largo plazo de recuperabilidad que tienen dichos créditos.

Datos patrimoniales y de cartera:

La evolución de los datos patrimoniales y de la cartera de preventas en la actividad de promoción se resume en el siguiente cuadro:

Área de Promociones

Preventas netas del periodo	2015	2014	%Var
En Millones de €	11,5	16,6	-30,7 %
En unidades (1)	65	112	-42,0%

(1) Las unidades inmobiliarias la forman viviendas, oficinas, locales y parcelas, son unidades netas, habiendo alcanzado las reservas brutas las 70 unidades.

El ritmo de preventas se ha reducido en un 42,0 %, por las razones expuesta en el apartado “cifra de negocio”.

La cartera de preventas al cierre de 2015 alcanza el importe de 2,8 Mn €, que corresponden a 16 unidades inmobiliarias, dado que actualmente no se tienen promociones en curso, básicamente la cartera de preventas corresponden a operaciones en marcha de escrituración próxima.

Situación Financiera:

El 10 de Diciembre de 2015 y dentro de la negociación con los acreedores financieros del préstamo sindicado de Realía Business, S.A., se ha alcanzado un acuerdo por el que el total de la deuda, a esa fecha, por importe de 802,7 Mn € quedará reducida en un 9% si se cumplen las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda. Los hitos de pago se han distribuido en cuatro, a razón de un 50% de la deuda que fueron pagados en diciembre de 2015, un 12,15% que se pagará el 29 de Enero de 2016, el 12,85% que se pagará el 29 de Febrero de 2016 y el 25% restante el 30 de Mayo de 2016.

A fecha de elaboración de este informe los pagos de fecha 29 Enero 2016 y 29 Febrero 2016 se han abonado y el último pago ha sido avalado debidamente, por lo que los actuales acreedores financieros han levantado todas las garantías reales y pignoraticias que tenían sobre los activos de Realía y acciones de Realía Patrimonio, y por tanto, se han cumplido todas las condiciones suspensivas establecidas en el acuerdo de refinanciación, quedando el último plazo para el cumplimiento de las condiciones resolutorias y que la quita pactada sea cierta.

En relación al préstamo participativo que la sociedad tenía desde 2009 con Corporación Financiera Caja Madrid, y que fue cedido a Sareb, por un importe que ascendía, a 31 de Diciembre 2014, a 60,0 Mn € ha sido vendido por Sareb a la sociedad Inversora Carso (accionista de la matriz Realía) el pasado Diciembre de 2015, por lo que ésta sociedad se ha subrogado en todos los derechos y obligaciones que le otorga dicho contrato de préstamo. Uno de los derechos que le otorga el préstamo al prestamista es la posibilidad de capitalizarlo en determinadas ventanas, o solicitar su reembolso aplicando una importante quita.

Por último, Realía Business continua teniendo vivos préstamos con garantía hipotecaria de producto terminado en distintas promociones por importe de 9,4 Mn €, habiéndose liquidado el préstamo que tenía en 2014 con la Sareb con garantía hipotecaria de la promoción de “Los Altos de Camporeal” con una quita del 50%.

La estructura del endeudamiento de Realía Business es:

Millones de euros	2015	2014	% Var.
Préstamo Sindicado	437,5	791,6	
Préstamos Hipotecarios Subrog.	9,4	14,3	
Intereses	0,5	3,2	
Total Deuda Bancaria Bruta y asimilados (1)	447,4	809,1	-44,7%
Tesorería y equivalentes	32,6	45,7	
Total Deuda Bancaria Neta y asimilados (1)	414,8	763,4	-45,7%
Préstamos Participativos (incluye intereses)	61,3	60,0	
Total Deuda Financiera Neta y asimilados	476,1	823,4	-42,2%

(1) La deuda financiera reflejada incluye el importe de 72,4 Mn € de quita otorgada por los acreedores financieros a la compañía cuya aplicación está pendiente del cumplimiento de las condiciones suspensivas y resolutorias acordadas en el acuerdo de financiación del 10 de diciembre de 2015.

Respecto a la cobertura de la deuda bruta, Realía Business S.A. no tiene contratados instrumentos de cobertura de dicha deuda.

Valoración de Activos:

La valoración de los activos afectos al negocio de suelo y promoción de viviendas, atribuidos a Realía Business S.A., ha sido realizada por expertos independientes en los términos establecidos en la disposición ECO/805/2003 y modificada por las órdenes EHA/3011/2007 y EHA/564/2008. Este criterio también ha sido utilizado para valorar la mayoría de los activos destinados a promoción inmobiliaria, y ubicados en las distintas sociedades del perímetro Realía.

Los valores gross y net obtenidos lo podemos resumir en:

Millones €	2015		2014	
	Gross	Net	Gross	Net
Valoración activos Patrimonio	8,2	8,2	8,1	8,1
Valoración activos Promoción y Suelo	382,1	382,1	395	395
Valoración activos Participación Financiera	1.215,5	1.183,63	1.197,5	1.165,9
TOTAL VALOR ACTIVOS GRUPO	1.605,70	1.573,89	1.600,60	1.569,06

(1) En el valor Gross de los activos no se deducen los gastos de adquisición por un potencial comprador.

El descenso de la valoración de los activos de promoción y suelo, obedece fundamentalmente a la venta de activos (producto terminado). Los activos afectos al área de arrendamientos que fundamentalmente lo estamos recogiendo en el cuadro anterior en el epígrafe “Valoración activos Participación Financiera”, se ha comportado mejor con un ligero incremento global de aproximadamente 2 %.

Datos Bursátiles - Dividendo y Beneficio por acción

Los parámetros bursátiles del 2015 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre de 2014 (€/acción)	0,51
Cotización al cierre de 2015 (€/acción)	0,76
Variación de cotización (%)	49,0%
Capitalización bursátil al cierre (Millones €)	233.601.908
Cotización máxima del periodo	0,87
Cotización mínima del periodo	0,46
Efectivo medio diario negociado (Millones €)	452.928
Volumen Medio diario contratación (acciones)	637.521

Al cierre del ejercicio Realia tenía una autocartera de 610.000 acciones que representan el 0,198 % del total de acciones y a un precio medio de 1,106 € por acción.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo. Respecto a los riesgos de crédito, tipos de interés, liquidez y riesgo de cambio, podemos exponer que:

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

Los riesgos de índole financiero, más significativos pueden ser:

Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 13,7 millones de euros, que la compañía ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,3 millones de euros. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo pues esta actividad es residual en Realia Business., La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

Riesgo de tipo de interés

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

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero recogido en sus presupuestos y las tendencias de curvas de tipos han hecho que la compañía haya optado por no cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

La dirección de la Sociedad sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo en el corto y largo plazo y no descarta la conveniencia de realizar coberturas de tipo de interés en un futuro.

Riesgo de liquidez

La situación del mercado inmobiliario residencial se deterioró paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ocasionó un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que provocaron problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector.

A lo largo del 2014, aparecieron signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrado en la demanda en producto muy bien localizado y de segmento medio-alto, así como una mejora en la financiación, sobre todo a particulares o a proyectos de autopromoción; pero, continuando la falta de financiación directa a las sociedades promotoras. Esta tendencia se ha visto ratificada en 2015 y la fuerte liquidez del sistema financiero, así como los bajos tipos de interés ha permitido que aparezcan nuevas posibilidades de financiación, incluido el sector inmobiliario, pero todo ello con unos criterios muy restrictivos y selectivos, en términos de deudor.

Dentro de la negociación con los acreedores financieros de la matriz Realia, el 10 de diciembre se alcanzó un acuerdo por el que el total de la deuda por el préstamo sindicado por importe de 802,7 Mn € quedará reducida en un 9% si se cumplen las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda. Los hitos de pago se han distribuido en cuatro, a razón de un 50% de la deuda en Diciembre 2015, un 12,15% que se pagará el 29 de Enero de 2016, el 12,85% que se pagará el 29 de Febrero de 2016 y el 25% restante el 30 de Mayo de 2016.

A fecha de elaboración de este informe los pagos de fecha 29 Enero 2016 y 29 Febrero 2016 se han abonado y el último pago ha sido avalado debidamente, por lo que los actuales acreedores financieros han levantado todas las garantías reales y pignoraticias que tenían sobre los activos de Realia y acciones de Realia Patrimonio y por tanto, se han cumplido todas las condiciones suspensivas establecidas en el acuerdo de refinanciación, quedando el último plazo para el cumplimiento de las condiciones resolutorias y que la quita pactada sea cierta.

La sociedad matriz Realia ha elaborado un plan de viabilidad financiera en el que se pone de manifiesto la existencia de liquidez para hacer frente a sus compromisos de pago.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2015 el endeudamiento financiero neto bancario o asimilado de Realia Business asciende a 414,8 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles €	2015
Deuda bruta bancaria	447,4
Crédito Sindicado	437,5
Préstamos hipotecarios	9,4
Intereses	0,5
Tesorería y equivalentes	32,6
Endeud. financiero neto bancario (1)	414,8

- (1) La deuda financiera reflejada incluye el importe de 72,4 Mn € de quita otorgada por los acreedores financieros a la compañía cuya aplicación está pendiente del cumplimiento de las condiciones suspensivas y resolutorias acordadas en el acuerdo de financiación del 10 de diciembre de 2015.

Comparando dicho endeudamiento financiero neto bancario y asimilado, más el atribuido a porcentaje de sus sociedades filiales por importe de 630,1 Mn € y el valor gross y net de los activos del grupo Realía Business S.A, según el siguiente detalle:

Millones €	2015	
	Gross	Net
Valoración activos Patrimonio	8,2	8,2
Valoración activos Promoción y Suelo	382,1	382,1
Valoración activos Participación Financiera	1.215,5	1.183,6
TOTAL VALOR ACTIVOS GRUPO	1.605,7	1.573,9

El ratio de endeudamiento, según lo expuesto, asciende a 65,1 % y 66,4 % respectivamente.

Durante el ejercicio 2015 la sociedad ha generado un EBITDA negativo por importe de 11,4 Mn €, que sirve para atender el flujo de caja financiero derivado del resultado financiero negativo, por importe de 17,2 Mn €, menos 14,6 M € de gastos financieros que han sido capitalizados (PIK) al principal de la deuda y que no han supuesto una salida de tesorería.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2015 es negativo por importe de 46,8 Mn €, ahora bien, si considerásemos la contabilización de la quita (sujeta a condiciones suspensivas y resolutorias), resultante del acuerdo de refinanciación firmado con los acreedores financieros por importe de 72,4 Mn €, el fondo de maniobra sería positivo en 25,6 Mn €.

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros Riesgos:

Riesgo de Mercado: El paso del tiempo en la profunda crisis inmobiliaria y financiera que viene de 2007, hace que se atisben signos de recuperación en el mercado, y ya, para determinadas zonas y enclaves geográficos la oferta se sitúe por debajo de la demanda; no obstante, sigue habiendo mucho producto residual en el mercado que deberá ser absorbido con el transcurso del tiempo, y en esos casos sigue perdurando el ajuste de precios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. REALIA cree en la recuperación del sector, aunque de forma pausada y selectiva, tal y como se ha expuesto en la nota "cifra de ingresos".

Por lo que respecta al mercado de alquileres en el que Realía Business opera a través de su filial Realía Patrimonio, se observa una recuperación comedida de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial ha sido record en el año 2015.

Por todo ello, Realía estima que sus esfuerzos los debe encaminar hacia la creación de valor en el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario la hace tener una posición destacada; todo ello sin descuidar el potencial de creación de valor que tiene que aparecer en el área residencial.

Investigación y Desarrollo:

La actividad productiva de Realía Business se desarrolla en áreas donde las inversiones en Investigación y Desarrollo son muy limitadas y la sociedad no ha realizado inversiones en estos campos.

PREVISIONES PARA EL AÑO 2016

Las grandes líneas de actuación para 2016 de Realia Business y de su grupo de empresas, se deben centrar en:

- a) Optimización y racionalización de todos los gastos y costes del grupo.
- b) Mejora y potenciación de los ingresos
- c) Mejora de la Rentabilidad de todos sus activos (promoción y patrimonio)
- d) Finalización de la estructura financiera de la sociedad, basada en 3 pilares:
 - Cumplimiento del acuerdo alcanzado con los actuales acreedores de la matriz Realia Business.
 - Mejora de los recursos propios, que se producirá por la vía de ampliaciones de capital y por capitalización del grupo.
 - Renegociación de un nuevo contrato de financiación del área de patrimonio, el actual finaliza en Abril 2017

Área de Promociones:

Para 2016 se hará una gestión activa de venta de todos aquellos productos que por su tipología y ubicación posibiliten una recuperación de precios. Asimismo se analizará la viabilidad de acometer hasta tres proyectos de nuevos desarrollos en zonas donde existe demanda efectiva de producto.

Como se ha dicho en este informe de gestión, la continua depreciación que han sufrido los activos de suelo, han puesto a estos a unos valores muy atractivos para que puedan crear valor para la compañía, por lo que a pesar de la situación del mercado, es estratégico para Realia el continuar con la gestión urbanística de suelos en distintos ámbitos pues redundará positivamente en la cuenta de resultados cuando la situación de mercado adquiera una normalidad en sus transacciones, y por tanto hay que seguir atentos a oportunidades de enajenación de activos de suelo.

Área de Patrimonio:

Realia Business, S.A., tiene canalizado su actividad patrimonial a través del subgrupo de sociedades de Realia Patrimonio (100% de Realia Business, teniendo una superficie alquilable de 400.574 m² y con una ocupación del 91,5%. Aparte de dicha superficie, el subgrupo Realia Patrimonio tiene 18.324 m² en rehabilitación y 127.977 m² de edificabilidad de suelo para futuros desarrollos.

Para el año 2016, el grupo tiene como objetivos fundamentales el análisis y la puesta en marcha de aquellas actuaciones necesarias y posibles para la optimización de ingresos y gastos de todos y cada uno de los activos en renta.

Otro objetivo fundamental, es el inicio y conclusión del proceso de refinanciación de la actual estructura financiera de Realia Patrimonio S.L.U que tiene vencimiento el Abril de 2017, lo que supondrá dar de nuevo una estabilidad financiera a la compañía a largo plazo, aprovechando las favorables circunstancias de los mercados financieros que en estos momentos existen y que se estima continuaran en 2016.

Durante 2015, se ha producido en el mercado un boom de inversiones y rotación de activos, con yields muy atractivos y que han dinamizado el sector y que se espera continúe en 2016; por lo que analizando la tipología de activos que posee el Grupo Realia, donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades, permitirá al Grupo Realia, al igual que en ejercicios anteriores seguir contando con elevados niveles de ocupación, incremento de sus rentabilidades y creación de valor para el accionista.

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

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2015
--	------------

C.I.F.	A-81787889
---------------	------------

DENOMINACIÓN SOCIAL

REALIA BUSINESS, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

PASEO DE LA CASTELLANA, 216, MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
26/06/2013	73.769.023,68	307.370.932	307.370.932

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

Sí

No

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

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	105.452.556	7.925.604	36,89%
INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	79.920.452	0	26,00%
LANSLOWNE PARTNERS INTERNATIONAL LIMITED	0	107.346	0,03%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	ASESORÍA FINANCIERA Y DE GESTIÓN, S.A.	6.815.500
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CORPORACIÓN FINANCIERA HISPÁNICA, S.A.	1.110.104
LANSLOWNE PARTNERS INTERNATIONAL LIMITED	LANSLOWNE INVESTMENT COMPANY LTD	107.346

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

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	03/06/2015	Se ha superado el 20% del capital Social
LANSLOWNE PARTNERS INTERNATIONAL LIMITED	27/11/2015	Se ha superado el 2% del capital Social (sólo paraísos fiscales)
BFA TENEDORA DE ACCIONES, S.A.	03/06/2015	Se ha descendido el 1% del capital Social (sólo paraísos fiscales)
JPMORGAN CHASE & CM.	10/12/2015	Se ha descendido el 3% del capital Social

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

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA	3	0	0,00%
DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO	1.182	0	0,00%
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	1.000	0	0,00%
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	100.000	0	0,03%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,03%
--	-------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	Número de acciones equivalentes	% sobre el total de derechos de voto
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	1.200.000	0	600.000	0,39%

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

Nombre o denominación social relacionados
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

EAC Inversiones Corporativas, S.L. es miembro del Consejo de Administración del accionista de referencia Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

Nombre o denominación social relacionados
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

D. Juan Rodríguez Torres es miembro del Consejo de Administración del accionista de referencia Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

Nombre o denominación social relacionados
DON CARLOS MANUEL JARQUE URIBE
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

D. Carlos Manuel Jarque Uribe es Primer Ejecutivo de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

Nombre o denominación social relacionados
DON GERARDO KURI KAUFMANN
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

D. Gerardo Kuri Kaufmann es miembro del Consejo de Administración del accionista de referencia Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

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

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí No

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

Sí No

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

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí No

Observaciones

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocarera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
610.000	0	0,20%

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

Durante el ejercicio 2015 no ha habido variaciones significativas.

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

Desde el 1 de enero hasta el 22 de junio de 2015 estuvo vigente el acuerdo de la Junta General de Accionistas que, en su sesión de fecha 24 de junio de 2014, celebrada con carácter Ordinario, acordó por mayoría absoluta autorizar a Realía Business, S.A., así como a las sociedades de su Grupo en las que concurra cualquiera de las circunstancias del artículo 42, párrafos 1 y 2, del Código de Comercio (C.Co.), la adquisición derivativa de acciones propias, mediante su compra en cualquiera de las Bolsas de Valores en que se encuentren admitidas a cotización, al precio que resulte de su cotización bursátil el día de la adquisición, debiendo estar comprendido entre los valores máximo y mínimo que a continuación se detallan:

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

En virtud de esta autorización el Consejo de Administración (C.A.) y la Comisión Ejecutiva (C.E.) indistintamente, podían adquirir acciones propias, en los términos contenidos en el art. 146 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC).

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

La adquisición de las acciones, que tendrían que estar íntegramente desembolsadas, debía permitir a la sociedad dotar la reserva prescrita por la norma c) del artículo 148 LSC.

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

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

En virtud de la presente autorización el Consejo de Administración y la Comisión Ejecutiva indistintamente, podrán adquirir acciones propias, en los términos contenidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital. La presente autorización se concede por el periodo máximo permitido legalmente, debiéndose respetar igualmente el límite del capital social que resulte de aplicación conforme a la normativa vigente en el momento de la adquisición.

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

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

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

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	36,85

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí No

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí No

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

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí No

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

B JUNTA GENERAL

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

Sí No

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

Sí No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

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

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

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

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

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
24/06/2014	36,97%	28,19%	0,00%	0,00%	65,16%

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
22/06/2015	37,14%	30,73%	0,00%	0,00%	67,87%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí

No

B.6 Apartado derogado.

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

En la página de inicio de la web de Realía Business, S.A. (www.realia.es) existe un epígrafe denominado "Gobierno Corporativo". Colocando el ratón encima, despliega un menú con la información disponible, y en concreto la relativa a Órganos de Gobierno, Junta General de Accionistas, Normativa Social, Informes Anuales de Gobierno Corporativo e Informe Anual sobre Remuneraciones de Consejeros.

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA		Independiente	CONSEJERO	25/04/2007	26/06/2013	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO		Independiente	CONSEJERO	12/04/2007	05/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
MELIOTO, S.L.	DOÑA ALICIA ALCOCER KOPLowitz	Dominical	CONSEJERO	05/06/2012	05/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	DOÑA ESTHER ALCOCER KOPLowitz	Dominical	CONSEJERO	15/12/2004	05/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES		Dominical	PRESIDENTE	06/10/2015	06/10/2015	COOPTACION
DON GERARDO KURI KAUFMANN		Ejecutivo	CONSEJERO DELEGADO	27/02/2015	22/06/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON CARLOS MANUEL JARQUE URIBE		Dominical	CONSEJERO	06/10/2015	06/10/2015	COOPTACION
DON VACANTE VACANTE		Dominical	CONSEJERO	03/06/2015	03/06/2015	OTROS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DON VACANTE VACANTE		Dominical	CONSEJERO	03/06/2015	03/06/2015	OTROS
DON VACANTE VACANTE		Dominical	CONSEJERO	03/06/2015	03/06/2015	OTROS

Número total de consejeros	10
----------------------------	----

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	Ejecutivo	06/10/2015
DON IÑIGO ALDAZ BARRERA	Ejecutivo	06/10/2015
DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ	Dominical	27/02/2015
MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A.	Dominical	03/06/2015
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A.	Dominical	03/06/2015
PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSION, S.L.	Dominical	03/06/2015

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON GERARDO KURI KAUFMANN	CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	10,00%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
MELIOTO, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.
DON CARLOS MANUEL JARQUE URIBE	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.

Número total de consejeros dominicales	4
% sobre el total del consejo	40,00%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DONÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA

Perfil:

Ha sido Secretaria General y Consejera de Endesa Diversificación, S.A., Consejera de Electra de Viesgo, S.A., Consejera de Puerto de Carboneras, S.A., Secretaria del Consejo de Administración de Grupo Eléctrico de Telecomunicaciones, S.A., Secretaria General y Consejera de Netco Redes, S.A., y Secretaria de AIE de Endesa, Unión Fenosa y Telecom Italia.

Nombre o denominación del consejero:

DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO

Perfil:

Ha sido catedrática de Historia de las Ideas en la Universidad Complutense de Madrid y en la Universidad Rey Juan Carlos de Madrid. Ha sido miembro del Consejo Asesor (comité consultivo) de FCC, miembro del Consejo de Administración del Instituto Cervantes, miembro del Consejo para el Debate sobre el Futuro de la Unión Europea, miembro del Patronato de la Fundación ICO, miembro de la Mesa Directiva del Instituto de España, entre otros consejos y patronatos. Igualmente ha sido Presidenta del Consejo de Administración del Grupo Unidad Editorial, perteneciente a RCS Corriere de la Sera. Actualmente es miembro del Consejo de Administración de Patrimonio Nacional, miembro de la Junta de Gobierno de la Real Academia Española y de la Real Academia de la Historia, miembro del Foro Iberoamericano, así como miembro del Consejo Asesor del Teatro Real y Patrono del Museo del Prado.

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	20,00%

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

No.

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

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
DON GERARDO KURI KAUFMANN	09/10/2015	Dominical	Ejecutivo

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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	2	2	2	2	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Independiente	2	2	2	2	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	4	4	4	4	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

El Consejo de Realia Business, S.A. está actualmente compuesto por 10 miembros, si bien existen 3 vacantes. De los 7 Consejeros actuales, 4, es decir, la mayoría, son mujeres. La presencia de mujeres y hombres en el Consejo se considera equilibrada.

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

Explicación de las medidas

Debido a la diversidad de género que viene caracterizando el Consejo de Administración de Realia Business, S.A., (en el que la representación femenina ha sido del 40% en los últimos cuatro años, y siendo actualmente mayoría -4 consejeras sobre 7, debido a las tres vacantes existentes-, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones no ha visto necesario aprobar ninguna medida específica encaminada a favorecer la contratación de consejeras.

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

Explicación de los motivos

Teniendo en cuenta que en los últimos cuatro años la representación femenina en el Consejo ha sido del 40%, y que actualmente, debido a las vacantes existentes en dicho órgano, son mayoría (cuatro de los siete miembros del Consejo son mujeres), no se considera escaso el número de Consejeras.

C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones

Como se explica en el apartado G.14, debido al poco tiempo transcurrido desde la aprobación del nuevo Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas, y a los cambios, tanto a nivel accionarial como de órganos de administración que ha sufrido la compañía en el ejercicio 2015, esta todavía está en proceso de adaptación y cumplimiento de algunas de las nuevas recomendaciones, entre ellas, la aprobación de una política de selección de consejeros concreta.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

Tan solo los dos accionistas mayoritarios, esto es, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) e Inversora Carso, S.A. de C.V. (IC), titulares de una participación total del 62,88% (36,88% y 26,00%, respectivamente), están representados en el Consejo de Realia Business, S.A. En concreto, FCC tiene nombrados a tres consejeros dominicales (EAC Inversiones

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

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

Sí

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero:

DON RAFAEL MONTES SÁNCHEZ

Motivo del cese:

En la sesión del Consejo de 27 de febrero de 2015, D. Rafael Montes comunicó a los restantes consejeros su renuncia al cargo por motivos de índole personal.

Nombre del consejero:

INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A.

Motivo del cese:

Mediante carta remitida al Consejo con fecha 3 de junio de 2015, Inmogestión y Patrimonios comunicó su renuncia al cargo. El motivo fue la venta por parte de BFA Tenedora de Acciones, S.A. (accionista por cuenta del cual había sido nombrado), de su participación en Realía Business, S.A.

Nombre del consejero:

MEDIACION Y DIAGNÓSTICOS, S.A.

Motivo del cese:

Mediante carta remitida al Consejo con fecha 3 de junio de 2015, Mediación y Diagnósticos comunicó su renuncia al cargo. El motivo fue la venta por parte de BFA Tenedora de Acciones, S.A. (accionista por cuenta del cual había sido nombrado), de su participación en Realía Business, S.A. Además, su representante persona física asistió como invitado a la sesión del Consejo de fecha 22 de junio de 2015, para explicar personalmente los anteriores motivos a los restantes Consejeros.

Nombre del consejero:

PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSION, S.L.

Motivo del cese:

Mediante carta remitida al Consejo con fecha 3 de junio de 2015, Participaciones y Cartera de Inversión comunicó su renuncia al cargo. El motivo fue la venta por parte de BFA Tenedora de Acciones, S.A. (accionista por cuenta del cual había sido nombrado), de su participación en Realía Business, S.A. Además, su representante persona física asistió como invitado a la sesión del Consejo de fecha 22 de junio de 2015, para explicar personalmente los anteriores motivos a los restantes Consejeros.

Nombre del consejero:

DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ

Motivo del cese:

En la sesión del Consejo de 6 de octubre de 2015, D. Ignacio Bayón comunicó a los restantes consejeros su renuncia al cargo por motivos de índole personal.

Nombre del consejero:

DON IÑIGO ALDAZ BARRERA

Motivo del cese:

En la sesión del Consejo de 6 de octubre de 2015, D. Iñigo Aldaz comunicó a los restantes consejeros su renuncia al cargo por motivos de índole personal.

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

DON GERARDO KURI KAUFMANN

Breve descripción:

1. Abrir y cancelar cuentas.
2. Disponer de cuentas.
3. Domiciliar pagos.
4. Contratar Créditos y Préstamos.
5. Créditos y Préstamos como prestamista.
6. Endosar certificaciones.
7. Efectuar ingresos.
8. Cobrar.
9. Cobrar mediante documentos nominativos.
10. Librar y negociar efectos comerciales.
11. Solicitar extractos.
12. Conformar extractos.
13. Contratar fianzamientos a favor de la poderdante.
14. Afianzar y Avalar a la Poderdante y a sus Empresas Participadas.
15. Aceptar efectos comerciales y firmar pagarés.
16. Constituir y cancelar depósitos.
17. Pagar.
18. Ofertar y licitar.
19. Representación en apertura de plicas.
20. Contratar la ejecución de obras, prestación de servicios y venta de suministros.
21. Replanteo de obras.
22. Comprar y contratar.
23. Suministro de agua, electricidad y teléfono.

24. Seguros.
25. Licencias de comercio exterior.
26. Recibir correspondencia.
27. Suscribir correspondencia.
28. Librar certificaciones.
29. Negociación colectiva.
30. Relaciones laborales.
31. Procedimientos laborales.
32. Urbanizar y parcelar fincas.
33. Derechos reales sobre bienes inmuebles.
34. Arrendar inmuebles de terceros.
35. Ceder inmuebles en arrendamiento.
36. Arrendamiento Financiero (Leasing) Inmobiliario.
37. Compraventa de vehículos y muebles.
38. Arrendar vehículos y muebles de terceros.
39. Ceder vehículos y muebles en arrendamiento.
40. Arrendamiento Financiero (Leasing) Mobiliario.
41. Derechos reales sobre bienes muebles.
42. Compra de créditos y demás derechos incorporales.
43. Venta de créditos y demás derechos incorporales.
44. Constituir Sociedades.
45. Constituir Uniones Temporales de Empresas y otras asociaciones.
46. Representación ante Órganos de Gobierno de Sociedades y otras Asociaciones.
47. Representación.
48. Transacción.
49. Arbitraje.
50. Apoderar a Abogados y Procuradores.
51. Aceptar el reconocimiento de deudas y dación en pago.
52. Asistencia a Juntas de acreedores.
53. Instar actas notariales.
54. Declaraciones tributarias.
55. Comprar valores mobiliarios.
56. Vender valores mobiliarios.
57. Compra de Acciones propias.
58. Venta de Acciones propias.
59. Avalar y afianzar a terceros.
60. Compra de inmuebles.
61. Venta de unidades inmobiliarias.
62. Venta de promociones inmobiliarias.
63. Sustitución de poderes.

Dichas facultades se desarrollan en la escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Emilio Recoder de Casso, el día 20 de octubre de 2015, bajo el número 2.320 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 33.719, folio 142, hoja M-197.745, inscripción 326^a.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

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

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
MELILOTO, S.L.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS, S.A.	CONSEJERO
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS, S.A.	PRESIDENTE
DON CARLOS MANUEL JARQUE URIBE	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS, S.A.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS, S.A.	CONSEJERO DELEGADO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS, S.A.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí

No

C.1.14 Apartado derogado.

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	2.446
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	67
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON MARCOS BADA GUTIÉRREZ	RESPONSABLE DE AUDITORÍA INTERNA
DON AGUSTÍN GONZÁLEZ SÁNCHEZ	SUBDIRECTOR GENERAL / DIRECTOR PATRIMONIO
DOÑA ANA HERNÁNDEZ GÓMEZ	DIRECTORA PROMOCIONES
DON JAIME LLORENS COELLO	SUBDIRECTOR GENERAL / DIRECTOR ESTRATEGIA CORPORATIVA Y RELACIONES CON INVERSORES
DON JUAN ANTONIO FRANCO DÍEZ	SUBDIRECTOR GENERAL / DIRECTOR ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
DON JOSÉ MARÍA RICHI ALBERTI	DIRECTOR ASESORÍA JURÍDICA

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	1.275
---	-------

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí

No

Descripción modificaciones

El Consejo de Administración de Realía, en su sesión de 11 de mayo de 2015, aprobó las modificaciones del Reglamento del Consejo de Administración propuestas por el Comité de Auditoría y Control en su reunión de esa misma fecha.

La modificación del Reglamento tenía su justificación en la conveniencia de adaptar el anterior texto reglamentario a las modificaciones de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) introducidas por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de capital para la mejora del gobierno corporativo (Ley 31/2014) y por la ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial (Ley 5/2015), así como por las modificaciones de los Estatutos que se iban a someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas. Adicionalmente, se pretendían incorporar ciertas mejoras técnicas en el Reglamento, para mejorar su redacción, facilitar su comprensión, adaptar el texto a los cambios introducidos con motivo de la Ley 31/2014 o, simplemente, para adaptarlo a la práctica de la Sociedad.

Las modificaciones que se llevaron a cabo fueron las siguientes:

Artículo 6º: Se modificó para adaptar su redacción al nuevo artículo 529.duodécimos LSC.

Artículo 7º: Se modificó para adaptar su redacción a los nuevos artículos 249.bis y 529.ter LSC, así como para incluir en el Catálogo de facultades la de emitir y admitir a negociación obligaciones no convertibles, de conformidad con la Ley 5/2015.

Artículo 8º: Se eliminó el último inciso del apartado 5 del artículo puesto que su contenido ya está regulado por la LSC (nueva redacción del artículo 160). Anteriormente se trataba de una norma de buen gobierno, por lo que era conveniente recoger expresamente en el Reglamento que la Sociedad se sometía a la misma.

Artículo 11º: La Ley 31/2014 derogó los artículos 61.bis y 61.ter de la Ley del Mercado de Valores. El contenido de dichos artículos ahora se regula en los artículos 540 y 541 LSC. Por tanto, se modificaron los apartados d) y e) del segundo apartado del artículo 11º a fin de plasmar en los mismos las referencias a la ley correctas.

Artículo 13º: La modificación de este artículo ajustó el plazo que tienen los accionistas para solicitar información, aclaraciones o realizar preguntas a la Sociedad con motivo de la convocatoria de la Junta General, al plazo regulado por la nueva redacción del artículo 520 LSC.

Artículo 17º: La nueva redacción del artículo 6º hacía preciso corregir la referencia al mismo que se hace en el artículo 17º.

Artículo 18º: Se modificó para adaptar el plazo máximo duración del cargo de consejero a lo dispuesto por el nuevo artículo 529.undécimos LSC.

Artículo 22º, artículo 23º, artículo 24º y artículo 25º.- Con la modificación de estos artículos se armonizó su contenido con la nueva redacción de los artículos 225 a 229 LSC. Además, en el artículo 25º, la eliminación de las referencias a la Comisión de Operaciones Vinculadas se debió a que la eliminación de dicha comisión, por cuanto que la modificación de la LSC ha incluido entre las obligaciones de la Comisión de Auditoría, las relativas a la información previa al acuerdo del Consejo de Administración, de las operaciones con partes vinculadas.

Artículo 32º, artículo 34º y artículo 35º: La modificación de estos artículos adaptó su contenido a la nueva redacción de los artículos 217 a 219, así como a los nuevos artículos 529.sexdecimos al 529.novodécimos y 541 LSC.

Artículo 36º: La modificación adaptó la redacción de este artículo a la nueva redacción del artículo 236 LSC.

Artículo 37º: La modificación adaptó la redacción de este artículo a la redacción de los nuevos artículos 529.sexies y 529.septies LSC.

Artículo 39º: La modificación adaptó la redacción de este artículo a la redacción del nuevo artículo 529.octies LSC.

Artículo 41º: Con la modificación se consiguió un doble fin. Por un lado, regular la frecuencia mínima de las reuniones del Consejo de Administración, a fin de adaptar su redacción a la redacción del nuevo apartado 3 del artículo 245 LSC. Y por otro lado, armonizar su contenido con la nueva redacción de los Estatutos Sociales.

Artículo 42º: Se eliminó la referencia a la Comisión de Operaciones Vinculadas, por los motivos que ya se han explicado en la modificación del artículo 25º LSC.

Artículo 43º: La modificación del apartado 1 adaptó su contenido al del nuevo artículo 529.ter LSC. La modificación del apartado 3 tiene por finalidad contemplar la posibilidad, si así lo requiere el interés social, de reducir el número de sus miembros a tres. Y, por último, la modificación de los apartados 7 y 10 adaptó la redacción del texto reglamentario a la práctica de la Sociedad.

Artículo 44º: Con la modificación de este artículo se adaptó su contenido al del nuevo artículo 529.quaterdecies LSC. La modificación del apartado 8 tenía por finalidad disminuir las cargas administrativas de la Sociedad para hacerla más operativa en la práctica.

Artículo 45º: La modificación de este artículo adaptó su contenido al del nuevo artículo 529.quindecies LSC. La modificación del apartado 9 perseguía disminuir las cargas administrativas de la Sociedad para hacerla más operativa en la práctica.

Artículo 46º: Se eliminó la Comisión de Operaciones Vinculadas, por los motivos que ya se han explicado en la modificación del artículo 25º LSC.

El Texto Refundido del Reglamento del Consejo de Administración con la nueva redacción de los artículos modificados fue comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores mediante Hecho Relevante nº 228621, el día 23 de septiembre de 2015.

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Selección de Consejeros:

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

Nombramiento de Consejeros:

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

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

Reelección de Consejeros:

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

Evaluación de Consejeros:

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

Además, el Consejo dedicará la primera de sus sesiones anuales a evaluar su propio funcionamiento durante el ejercicio anterior, a partir del Informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En dicha evaluación se valorará la calidad de sus trabajos, se evaluará la eficacia de sus reglas y, en su caso, se corregirán aquellos aspectos que se hayan revelado poco funcionales. Además, el Consejo evaluará el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y el Primer Ejecutivo de la compañía, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; así como el funcionamiento de la Comisión Ejecutiva, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el Comité de Auditoría y Control, partiendo del informe que estas le eleven.

Remoción de Consejeros:

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal y estatutariamente. El Consejo no propondrá el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que hubieran impedido su nombramiento como consejero independiente. También podrá proponerse el cese de consejeros independientes a resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad de consejeros dominicales e independientes conforme al capital representado en el Consejo.

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

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

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

En la composición actual del Consejo, en la que existen tres vacantes, una amplia mayoría de sus miembros (seis de siete) son externos; dos son independientes, y solo uno es ejecutivo. Teniendo en cuenta la estructura accionarial de la compañía, se considera que su actual composición es bastante razonable.

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

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

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

Del resultado de la evaluación resulta que durante el ejercicio 2015 el Consejo ha desempeñado sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispensando el mismo trato a todos los accionistas y guiándose por el interés de la compañía, entendido este como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa. Asimismo, ha velado para que, en sus relaciones con los distintos grupos de interés, la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

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

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

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

En la elaboración del Informe han intervenido y participado activamente todos y cada uno de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, bajo la dirección y coordinación de su Presidenta, tomándose en consideración los comentarios, valoraciones, opiniones y sugerencias vertidos en dicho proceso por todos ellos.

En la evaluación, que se ha llevado a cabo a partir del informe emitido por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, se han analizado las funciones y competencias del Consejo de Administración, su composición actual y los cambios que esta ha sufrido durante el ejercicio, su funcionamiento y las actuaciones llevadas a cabo por dicho órgano.

Las conclusiones de dicha evaluación se recogen en el anterior apartado C.1.20.

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

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

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

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

No hay consultor externo.

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

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

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

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

C.1.22 Apartado derogado.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí No

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

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

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	11
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

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

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

Comisión	Nº de Reuniones
COMISIÓN EJECUTIVA	4
COMITÉ DE AUDITORIA Y CONTROL	9
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	6

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	1
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	75,45%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí No

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

Nombre	Cargo
DON IGNACIO BAYÓN MARINÉ	PRESIDENTE EJECUTIVO
DON JUAN ANTONIO FRANCO DíEZ	SUBDIRECTOR GENERAL Y DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

De acuerdo con el artículo 44º.4.a.i del Reglamento del Consejo, el Comité de Auditoría y Control tiene, entre otras funciones, la de supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada relativa a la Sociedad y al Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables. Igualmente, según el apartado c. del mismo artículo 44.4, al Comité de Auditoría y Control le corresponde supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidadas, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley, así como informar al Consejo, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.

Además, de acuerdo con el apartado 3. del artículo 15º del Reglamento del Consejo, este órgano procurará formular las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades o reservas en el informe de auditoría por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, el Presidente del Comité de Auditoría y Control, al igual que los auditores, habrá de explicar a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí No

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

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON JESÚS RODRIGO FERNÁNDEZ	

C.1.34 Apartado derogado.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

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

- Solicitará anualmente de los auditores de cuentas de la Sociedad una declaración de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
 - La sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - En caso de renuncia del auditor externo, el Comité examinará las circunstancias que la hubieran motivado.
- Asimismo, este Comité deberá emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales de cualquier clase prestados por el auditor,

individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

Igualmente, al Comité le corresponde:

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

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

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí

No

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

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí

No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	185	8	193
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	68,50%	9,00%	53,80%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí

No

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	13	13
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	86,67%	86,67%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí

No

Detalle el procedimiento

El procedimiento se recoge en el artículo 31º del Reglamento del Consejo, en el que se dispone lo siguiente:

1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a Realía de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

2. La solicitud de contratar asesores o expertos externos ha de ser formulada al Presidente de Realía y será autorizada por el Consejo si, a juicio de este:

a) es necesaria para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros independientes;

b) su coste es razonable, a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de Realía; y

c) la asistencia técnica que se recaba no puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de Realía.

3. En el supuesto de que la solicitud de auxilio de expertos fuere efectuada por cualquiera de las Comisiones del Consejo, no podrá ser denegada, salvo que este por mayoría de sus componentes considere que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 2 de este artículo.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí

No

Detalle el procedimiento

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

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

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

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí

No

Explique las reglas

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

(...)

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

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

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No existen

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 3

Tipo de beneficiario:

Diversos miembros del Comité de Dirección

Descripción del Acuerdo:

En los tres contratos se prevé una indemnización a favor de los trabajadores de cuarenta y cinco (45) días por año trabajado, con un mínimo de 24 y hasta un máximo de 42 mensualidades, con independencia de lo que establezca la legislación vigente en cada momento. Ello no obstante, solo en uno de estos tres casos, dado su tiempo de permanencia en la empresa, una posible indemnización superaría, en su caso, el máximo legal.

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	X	

C.2 Comisiones del consejo de administración

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

COMISIÓN EJECUTIVA

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

% de consejeros ejecutivos	20,00%
% de consejeros dominicales	80,00%
% de consejeros independientes	0,00%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

El Consejo podrá delegar permanentemente en la Comisión Ejecutiva todas las facultades que competen al Consejo de Administración, salvo aquellas cuya competencia tenga reservadas por ministerio de la Ley, de los Estatutos Sociales o del Reglamento del Consejo de Administración. La Comisión Ejecutiva estará compuesta por un mínimo de cinco (5) y un máximo de (10) miembros, incluido el Presidente, todos ellos pertenecientes al Consejo de Administración.

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

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

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

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

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

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

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

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

En cuanto a sus actuaciones durante el ejercicio, la Comisión Ejecutiva ha celebrado cuatro (4) reuniones durante el año 2015, en los meses de enero, julio, noviembre y diciembre. En sus reuniones la Comisión ha tratado materias relacionadas con sus diversos ámbitos de competencia, si bien, debido a la menor actividad de la compañía en el ejercicio 2015, la actividad de esta Comisión quedó ligeramente reducida. Ello no obstante, las actuaciones que ha llevado a cabo han sido las siguientes:

1.- Autoevaluación. En la primera sesión del ejercicio 2015, la Comisión evaluó su propio funcionamiento durante el ejercicio 2014, analizando los diversos asuntos tratados las funciones celebradas y demás circunstancias relativas a su actividad, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 41.6º del RCA.

2.- Control de los acuerdos de la Comisión. La Comisión, en sus reuniones de enero y julio, llevó a cabo el control periódico de los acuerdos adoptados en el ejercicio anterior y durante el ejercicio en curso, respectivamente, a fin de comprobar el grado de cumplimiento de los mismos y adoptar, en su caso, las medidas necesarias.

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

Indique si la composición delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su categoría:

Sí

No

En caso negativo, explique la composición de su comisión delegada o ejecutiva

Teniendo en cuenta las vacantes que hay tanto en el Consejo (3 vacantes) como en la Comisión Ejecutiva (1 vacante), la composición de esta última es de un 20% de consejeros ejecutivos y un 60% de consejeros dominicales, mientras que la composición de aquel es de un 10% de consejeros ejecutivos, un 40% de consejeros dominicales y un 20% de consejeros independientes.

COMITÉ DE AUDITORIA Y CONTROL

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA	PRESIDENTE	Independiente
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	VOCAL	Dominical
DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO	VOCAL	Independiente

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

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La Sociedad tendrá un Comité de Auditoría y Control, compuesto por un mínimo de tres y un máximo de seis Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueran como Consejeros. El Comité estará compuesto exclusivamente por Consejeros no ejecutivos, dos (2) de los cuales, al menos, deberán ser consejeros independientes y uno (1) de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

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

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

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

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

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

1. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
2. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
3. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.

4. Elevar al Consejo de administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo de la Sociedad, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.

5. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por el Comité, así como sobre cualesquiera otras cuestiones relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas y en relación con cuantas comunicaciones prevean la legislación de auditoría de cuentas y las normas técnicas de auditoría. Recibir anualmente de los auditores externos de la Sociedad la declaración de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

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

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES
Nº de años del presidente en el cargo	3

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA	PRESIDENTE	Independiente
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	VOCAL	Dominical
DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO	VOCAL	Independiente
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	VOCAL	Dominical
MELILOTO, S.L.	VOCAL	Dominical

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

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

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

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

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

1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
2. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
3. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de Accionistas.

4. Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de Accionistas.

5. Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.

6. Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.

7. Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de la Comisión Ejecutiva o de consejeros delegados, en su caso, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, velando por su observancia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2015		Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN EJECUTIVA	2	40,00%	2	25,00%	2	25,00%	2	25,00%
COMITÉ DE AUDITORIA Y CONTROL	2	66,67%	3	50,00%	3	50,00%	3	50,00%
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	4	80,00%	3	50,00%	3	50,00%	3	50,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

COMISIÓN EJECUTIVA:

La Comisión Ejecutiva se encuentra regulada en el art. 43º del Reglamento del Consejo y en el art. 25º de los Estatutos Sociales. Ambos documentos pueden ser consultados en la web de la sociedad (www.realia.es). El art. 43º fue modificado por el Consejo de Administración en su sesión celebrada el 11 de mayo de 2015 al objeto de (i) adaptar su contenido al del nuevo art. 529.ter LSC, (ii) contemplar la posibilidad, si así lo requiere el interés social, de reducir el número de sus miembros a tres, y (iii) adaptar la redacción del texto reglamentario a la práctica de la Sociedad.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 41.6º del Reglamento del Consejo, el 18 d enero de 2016 el Consejo evaluó el funcionamiento de la Comisión Ejecutiva durante el ejercicio 2015, a partir del Informe que dicha Comisión le había elevado.

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

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL:

El Comité de Auditoría y Control se encuentra regulado en el art. 44º del Reglamento del Consejo, en el art. 27º de los Estatutos y en el Título VIII del Reglamento Interno de Conducta. Dichos documentos pueden ser consultados en la web de la sociedad (www.realia.es). El art. 44º del Reglamento fue modificado por el Consejo en su sesión de 11 de mayo de 2015 a fin de adaptar su contenido al del nuevo art. 529. quaterdecies LSC, y de disminuir las cargas administrativas de la Sociedad para hacerla más operativa en la práctica. Por su parte, el art. 27º de los Estatutos fue modificado por la Junta General en fecha 22 de junio de 2015, con la misma finalidad que el Reglamento.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 41.6º del Reglamento del Consejo, el 18 d enero de 2016 el Consejo evaluó el funcionamiento del Comité de Auditoría y Control durante el ejercicio 2015, a partir del Informe que dicho Comité le había elevado.

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

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se encuentra regulada en el art. 45º del Reglamento del Consejo y en el art. 28º de los Estatutos. Dichos documentos pueden ser consultados en la web de la sociedad (www.realia.es). El art. 45º del Reglamento fue modificado por el Consejo en su sesión de 11 de mayo de 2015 a fin de adaptar su contenido al del nuevo art. 529. quincecies LSC y de disminuir las cargas administrativas de la Sociedad para hacerla más operativa en la práctica. El contenido del art. 28º de los Estatutos, exclusivamente dedicado a esta Comisión, fue aprobado por la Junta General en fecha 22 de junio de 2015.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 41.6º del Reglamento del Consejo, el 18 d enero de 2016 el Consejo evaluó el funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones durante el ejercicio 2015, a partir del Informe que dicha Comisión le había elevado.

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

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPU

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

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

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

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

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

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	REALIA BUSINESS, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación: préstamos	61.290

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

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

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

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

1.073 (en miles de Euros).

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

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

1. El Consejero deberá abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de interés, directo o indirecto. Se excluirán de la anterior obligación de abstención los acuerdos o decisiones que le afecten en su condición de administrador, tales como su designación o revocación para cargo en el órgano de administración u otros de análogo significado.

2. El Consejero deberá informar al Consejo, con la debida antelación, de cualquier situación susceptible de suponer un conflicto de intereses con el interés del Grupo de sociedades de REALIA o de sus sociedades vinculadas.

3. Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas deberán ser autorizadas por el Consejo, previo informe del Comité de Auditoría y Control.

(...)

4. El Consejo decidirá sobre las operaciones vinculadas previo informe del Comité de Auditoría y Control. Los consejeros a los que afecten dichas operaciones, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, deberán ausentarse de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ellas.

5. En todo caso, las transacciones relevantes de cualquier clase, realizadas por cualquier consejero con la sociedad REALIA, sus filiales o participadas, deberán constar en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Esta obligación abarca, asimismo, las transacciones relevantes realizadas entre la Sociedad y sus accionistas- directos e indirectos- significativos.

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

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

En todo caso, se considerará que existe un posible conflicto de intereses derivado del patrimonio personal, cuando el mismo surja en relación con una sociedad en cuyo capital participe la Persona Sujeta, por sí sola o en unión de personas con las que le una la relación

de parentesco definida en el párrafo anterior, en más de un 15% de los derechos políticos o económicos, o, cuando, sin alcanzar tal porcentaje, pueda designar a un miembro, al menos, de su órgano de administración.

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

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

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

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

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

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

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

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

E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

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

1. Riesgos financieros.-

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

a) Riesgo de crédito.

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago, Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de unos 14,0 millones de euros, que la compañía ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,3 millones de euros. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo y se mantiene en niveles semejantes al ejercicio precedente. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

b) Riesgo de tipo de interés.-

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

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero recogido en su presupuesto y las tendencias de curvas de tipos han hecho que la compañía haya optado por no cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

La dirección de la Sociedad sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo a corto y largo plazo y no descarta la conveniencia de realizar coberturas de tipo de interés en un futuro.

c) Riesgo de liquidez.-

La situación del mercado inmobiliario residencial se deterioró paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ocasionó un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que provocaron problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector.

A lo largo del 2014 aparecieron signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrados en la demanda en producto muy bien localizado y de segmento medio-alto, así como una mejora en la financiación, sobre todo a particulares o a proyectos de autopromoción; pero continuando la falta de financiación directa a las sociedades promotoras. Esta tendencia se ha visto ratificada en 2015, y la fuerte liquidez del sistema financiero, así como los bajos tipos de interés han permitido que aparezcan nuevas posibilidades de financiación, incluido el sector inmobiliario, pero todo ello con unos criterios muy restrictivos y selectivos, en términos de deudor.

Dentro de la negociación con los acreedores financieros de la matriz Realía, el 10 de diciembre se alcanzó un acuerdo por el que el total de la deuda por el préstamo sindicado por importe de 802,7 M € quedará reducida en un 9% si se cumplen las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda. Los hitos de pago se han distribuido en cuatro, a razón de un 50% de la deuda en diciembre 2015, un 12,15% que se pagará el 29 de enero de 2016, el 12,85% que se pagará el 29 de febrero de 2016 y el 25% restante el 30 de mayo de 2016.

A fecha de elaboración de este informe los pagos de fecha 29 enero 2016 y 29 febrero 2016 se han abonado y el último pago ha sido avalado debidamente, por lo que los actuales acreedores financieros han levantado todas las garantías reales y pignoratias que tenían sobre los activos de Realía y acciones de Realía Patrimonio y por tanto, se han cumplido todas las condiciones suspensivas establecidas en el acuerdo de refinanciación, quedando el último plazo para el cumplimiento de las condiciones resolutorias y que la quita pactada sea cierta.

La sociedad matriz Realía ha elaborado un plan de viabilidad financiera en el que se pone de manifiesto la existencia de liquidez para hacer frente a sus compromisos de pago.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para el ejercicio 2016 del grupo consolidado, elaborado sobre una base de negocio recurrente, dividendos, ampliación de capital y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos o de activos, arroja una previsión de cobros de 255,7 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 169,0 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 86,7 millones de euros que irán destinados repago de deuda, junto con la actual posición de tesorería.

d) Riesgo de tipo de cambio.-

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realía Business ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa.

Dada la escasa actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

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

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

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

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

Riesgos de mercado.-

La coyuntura del sector inmobiliario, en el que continua existiendo un desfase entre la oferta y la demanda existente, ha hecho que durante 2015 se haya continuado con los ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos, si bien con menor intensidad que en ejercicios anteriores, y solo en suelos y producto terminado. Se espera que esta tónica se vea nuevamente frenada en 2016 y pueda empezar la recuperación de precios y márgenes.

En el área de promociones, para solucionar el problema de stock de viviendas, la compañía sigue adecuando el precio de venta de los inmuebles a la nueva demanda, analizando las necesidades de los mercados, tanto por zonas geográficas como por productos que se demandan.

Para paliar los efectos de este riesgo en el área patrimonial, la Sociedad ha seguido reforzado su gestión de alquileres manteniendo en sus edificios un alto nivel de ocupación, con arrendatarios de calidad y solvencia. Asimismo, se han llevado a cabo ajustes en las rentas a fin de adecuar las mismas a la nueva situación de mercado.

Reducción del valor de los activos inmobiliarios y existencias.-

A diferencia de ejercicios anteriores, durante el 2015 los activos afectos a la promoción de viviendas y suelo no han disminuido su valor de forma significativa. En concreto, las provisiones por deterioro de existencias han ascendido a 12,9 M € como resultados de las nuevas valoraciones ECO realizadas por experto independiente a diciembre de 2015, y han supuesto una bajada media de aproximadamente el 3,5%.

La compañía ha considerado que la valoración que refleja de forma más adecuada el valor de mercado de sus existencias es el valor razonable de los mismos, habiendo adecuado conforme al mismo las provisiones por deterioro existentes hasta la fecha. Dicho valor de mercado se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes, realizadas siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Los activos destinados al arrendamiento en España se han visto muy demandados por una alta corriente inversora que se ha materializado en importantes operaciones de compraventa. Estas operaciones han influido positivamente como referentes de valor para el resto de activos. En el Portfolio del Grupo Realia, tomando en cuenta el valor gross de los activos, ha supuesto un incremento de 36,4 M€ de valor, equivalente al 2,6%.

En el proceso de valoración de activos por parte de un experto independiente, se han seguido las recomendaciones de la CNMV a las sociedades de valoración e inmobiliarias cotizadas en relación con la valoración de inmuebles.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

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

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

El Comité de Dirección de la compañía, en el que están representadas todas las áreas de negocio, así como la Dirección Financiera, en sus reuniones periódicas, analiza la situación y evolución de los principales riesgos que afectan al Grupo, tomando medidas correctoras si lo estima necesario.

El Área de Auditoría Interna, bajo supervisión del Comité de Auditoría y Control, proporciona una evaluación independiente de la adecuación, suficiencia y eficacia del sistema de control interno y del sistema de gestión de riesgos.

Cualquier riesgo que se considere crítico es tratado en el Comité de Dirección en sus reuniones periódicas. El Comité de Dirección propone tanto al Comité de Auditoría y Control, como al Consejo de Administración los planes específicos de respuesta ante cualquier riesgo crítico. El Consejo de Administración, en última instancia, toma en consideración la propuesta, aceptándola o modificándola en su caso.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

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

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El máximo responsable del diseño y revisión de la estructura organizativa del Grupo es el Consejero Delegado, bajo delegación del Consejo de Administración. La organización del Grupo fue actualizada en diciembre de 2011 a través de la emisión de una Circular por parte de la anterior Presidencia en la que se definían, específicamente, las responsabilidades de los Directores de Departamentos y/o Áreas de Negocio en lo referente a la gestión de los SCIIF.

Adicionalmente existe una política de poderes definida dentro del Grupo.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

El Grupo Realia dispone de un Código Ético de conducta, de obligado cumplimiento, aprobado por el Consejo de Administración en su sesión celebrada el 16 de noviembre de 2010, cuyo objetivo es delimitar los criterios de actuación de los administradores, directivos y empleados del Grupo, con independencia de la modalidad contractual que determine su relación laboral, de la posición que ocupen o del ámbito geográfico en el que desempeñen su trabajo. Cada empleado del Grupo Realia debe suscribirse formalmente a dicho Código y dispone de una copia de este, siendo accesible también a través de la intranet del Grupo.

Las pautas de conducta a las que alude el Código Ético se clasifican en las siguientes categorías:

- Cumplimiento normativo y respeto a los valores éticos.
 - Compromiso con las personas.
 - Protección de datos personales.
 - Compromiso con los clientes.
 - Control interno y prevención del fraude (incluyendo menciones específicas al registro de operaciones y a la elaboración de la información financiera).
 - Compromiso con el mercado, la compañía y la comunidad.
 - Compromiso con la sociedad y el medio ambiente.
- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

El Grupo Realía dispone de un procedimiento general de comunicación en materias relacionadas con el Código Ético del Grupo y de un procedimiento de comunicación de incidencias en el ámbito financiero y contable de potencial trascendencia. Ambos procedimientos se encuentran implementados a través de un canal de comunicación de incidencias de carácter confidencial y no anónimo, bajo mandato y supervisión del Comité de Auditoría y Control. El canal de comunicación de incidencias dispone de un apartado en la intranet del Grupo habilitado al respecto, admitiendo también como vía de comunicación la correspondencia escrita.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

Dentro del Grupo Realía se han realizado durante el ejercicio varias acciones formativas relacionadas con normas contables, fiscales, laborales y mercantiles, sumando un total de 399 horas de formación.

Desde el Departamento de Auditoría Interna, más concretamente, se ha asistido a jornadas y monográficos asociados a la evaluación del control interno dentro de las organizaciones realizados de forma externa.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El proceso de identificación de riesgos del Grupo Realía comienza con una identificación preliminar de los riesgos potenciales, por parte de los responsables de las Áreas Funcionales, pasando a estimarse los mismos en función de su probabilidad de ocurrencia y su impacto en el caso de que se materializaran, generándose mapas de riesgo. Con dicha valoración se priorizan riesgos, analizando la necesidad de establecer potenciales mejoras y procediendo a su implementación por parte de las áreas funcionales, quedando todo este proceso documentado por escrito.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

El proceso de identificación de riesgos del Grupo Realía cubre todos los objetivos de la información financiera y se actualiza, como mínimo, anualmente.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

De forma periódica, la adecuación del perímetro de consolidación es evaluada (dicha adecuación se encuentra formalizada dentro del proceso de Cierre Contable), atendiendo, tanto a la participación efectiva como al grado de influencia en cada sociedad participada.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

La Política de Control y Gestión de riesgos tiene en cuenta no solo riesgos de carácter financiero, sino también otras tipologías de riesgos como son los regulatorios, fiscal, tecnológicos, de reputación, de fraude, de gestión de recursos humanos, operacionales, etc.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

La función del área de Auditoría Interna, bajo la supervisión del Comité de Auditoría y Control, es responsabilizarse de coordinar y supervisar la actualización periódica de los mapas de riesgos junto con los responsables de cada una de las Áreas Funcionales, que son en último término quienes identifican los riesgos a los que está sujeto el Grupo.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

El Grupo Realía dispone de un procedimiento interno de revisión de la información financiera (incluyendo cuentas anuales, cuentas de periodos intermedios y el Informe Anual de Gobierno Corporativo) que tutela el proceso desde que dicha información es generada en el Área de Administración y Finanzas y por el Departamento de Estrategia Corporativa y Relación con los Accionistas, hasta que es aprobada por el Comité de Auditoría y Control y, finalmente, por el Consejo de Administración antes de su publicación.

Por otro lado, la Política de Control y Gestión de Riesgos del Grupo Realía, cuya definición estratégica corresponde al Consejo de Administración, siendo implementada por la Dirección de cada una de las áreas funcionales y supervisada por parte del Comité de Auditoría y Control, incorpora la necesidad de establecer un Sistema de control de la información financiera que aglutine criterios, políticas, procedimientos, controles y documentación al respecto. La implementación de dicho Sistema se ha llevado a cabo a partir de la identificación de 22 procesos clave que distinguen la dualidad de negocios aglutinados en el Grupo Realía, por un lado la promoción inmobiliaria y por otro el negocio de patrimonio inmobiliario:

Negocio patrimonial:

- 1) Gestión de activos (edificios de oficinas).
- 2) Gestión de activos (centros comerciales).
- 3) Contratación con clientes.
- 4) Gestión de cobros.
- 5) Contratación con proveedores.
- 6) Gestión de pagos.
- 7) Asesoría jurídica e impuestos.
- 8) Cierre contable.
- 9) Gestión de información.

Negocio de promoción inmobiliaria:

- 1) Compra de suelo.
- 2) Gestión urbanística.
- 3) Desarrollo de proyectos.
- 4) Gestión post-venta.
- 5) Venta de suelo.
- 6) Contratación de clientes.
- 7) Gestión de cobros.
- 8) Contratación de proveedores.
- 9) Gestión de pagos.
- 10) Asesoría jurídica e impuestos.
- 11) Contratación y gestión de personal.
- 12) Cierre contable.
- 13) Gestión de los sistemas de información.

Para cada uno de los procesos se han desarrollado narrativas y flujogramas que contienen una descripción de los flujos de actividades y controles que afectan de modo material a los estados financieros, así como matrices de riesgos y controles que resumen los riesgos identificados en las narrativas y los controles implementados para mitigarlos. Dichas matrices incorporan información sobre la naturaleza de cada control (manual/automático, preventivo/detectivo...), adjuntando una mención específica al riesgo de fraude cuando así corresponda.

Todas las narrativas, flujogramas y matrices de riesgos y controles han sido validadas con los propietarios de los procesos. Las áreas y/o departamentos son, en las distintas narrativas, los responsables del cumplimiento de las mismas y de comunicar cualquier cambio en los procesos que pueda afectar a su diseño.

Se ha incluido un proceso denominado "cierre contable" para cada uno de los negocios del Grupo que aglutina no solo el flujo correspondiente a la captura, homogeneización y presentación de la información financiera sino también otras partidas como pueden ser financiación o los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes que afecten a la información financiera.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Las políticas y procedimientos de control interno asociados a los sistemas de información son definidas por la Dirección de Estrategia Corporativa, que se apoya en el Responsable de Sistemas de Información.

Las políticas y procedimientos asociados a los sistemas de información se encuentran formalizadas, disponiéndose como en el resto de los procesos clave de narrativas, flujogramas y matrices de riesgos y controles. Los principales riesgos contemplados por el Grupo Realía, y a los que se da respuesta, afectan a la seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores...), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, protección frente a virus y demás malware...), segregación de funciones suficiente, registro y trazabilidad de la información, privacidad (LOPD), desarrollo de sistemas y mantenimiento de sistemas. El Grupo dispone de un Plan de Continuidad de Negocio que aglutina las prácticas actuales que permiten dar respuesta a un eventual siniestro o contingencia grave que afectara a los sistemas de información.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

La actividad subcontratada a terceros que tiene un mayor impacto sobre los estados financieros, corresponde a la valoración de activos por parte de un experto independiente en la materia. El procedimiento al respecto implantado en el Grupo Realía recoge fundamentalmente las recomendaciones de la CNMV a las sociedades de valoración e inmobiliarias cotizadas en relación con la valoración de inmuebles. Adicionalmente, dicho proceso dispone de una narrativa, flujograma y matriz de riesgos y controles que contienen una descripción de los flujos de actividades y controles que afectan de un modo material a los estados financieros.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

Dentro del Grupo Realía las funciones de definir, actualizar políticas contables y responder dudas y consultas al respecto son llevadas a cabo por parte del Departamento de Administración y Finanzas. La Sociedad dispone de un Manual de Políticas Contables en el que, entre otros temas, se definen los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros. Dicho manual es actualizado periódicamente, bajo supervisión de la Dirección de Administración y Finanzas, en función tanto de la aparición de nueva normativa y/o legislación relevante, como de las necesidades propias del Grupo Realía.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Para la elaboración de cuentas consolidadas, el Grupo Realía dispone varios sistemas informáticos y erp's que capturan la información y la homogenizan en un formato homogéneo a través del paquete SAP BPC, a partir del cual se realizan los sucesivos ajustes y eliminaciones propios del proceso de consolidación de los estados financieros.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

Tal y como se indica en el artículo 44, punto 4, del Reglamento del Consejo de Administración, al Comité de Auditoría y Control le corresponde, entre otras funciones:

- Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

La Sociedad dispone de una función de Auditoría Interna que reporta, tanto al Comité de Auditoría y Control, como al Consejero Delegado del Grupo, el Plan Anual de Auditoría, los trabajos realizados, así como las debilidades de control detectadas.

Con respecto al alcance de la evaluación del SCIIF, a lo largo del ejercicio 2015, se ha seguido profundizando en la evaluación de la eficacia operativa de los controles implementados, mediante la utilización de muestras selectivas y análisis específicos, así como en la actualización de los diferentes ciclos de actividades. Los trabajos de actualización anteriormente mencionados han sido realizados por parte de las diferentes áreas de negocio bajo la supervisión del Comité de Auditoría y Control a través de la función de Auditoría Interna. Por otro lado, las tareas de evaluación de controles han sido realizadas por parte de la función de Auditoría Interna. En ambos casos, la función de Auditoría interna ha reportado la evolución de sus trabajos al Comité de Auditoría y Control periódicamente, así como las potenciales acciones correctivas que mitiguen las debilidades de control detectadas.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El Comité de Auditoría y Control, que se reúne con una periodicidad mínima trimestral y todas las veces que considere oportuno para cumplir con su función principal (durante el ejercicio 2015 se ha reunido en nueve ocasiones), esto es, servir de apoyo al Consejo de Administración en su cometido de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económica-financiera, de la función de Auditoría interna y de la independencia del Auditor Externo, realiza, junto con otras posibles actuaciones las siguientes:

1) Discusión con Auditoría interna para:

- Obtener información sobre la planificación, alcance y conclusiones de los trabajos realizados.
- Obtener información acerca del estado de los procesos de mejora de las debilidades identificadas y de los planes de acción al respecto.
- Obtener un punto de vista independiente de la función financiera sobre cuestiones puntuales.
- Obtener la información necesaria para, en cumplimiento de las funciones del Comité de Auditoría y Control, comprobar la independencia del Auditor Interno.

2) Discusión con los Auditores Externos (con especial relevancia cuando se haya producido una actuación por parte de éstos: Informes de auditoría, revisiones limitadas, etc.) para:

- Obtener información sobre la planificación, alcance y conclusiones de los trabajos realizados.

- Obtener información acerca de debilidades de control interno detectadas en el transcurso de sus trabajos.
- Informar al Auditor Externo de aquellas cuestiones que pudieran afectar a su trabajo.
- Discutir con el Auditor Externo el contenido previsto de sus informes.
- Obtener la información necesaria para, en cumplimiento de las funciones del Comité de Auditoría y Control, comprobar la independencia del Auditor Externo.

Adicionalmente, el Comité de Auditoría y Control podrá requerir información adicional o la participación de expertos a la hora de analizar los temas referentes al cumplimiento de sus funciones.

Durante el ejercicio 2015 la Auditoría Interna del Grupo ha presentado periódicamente al Comité de Auditoría y Control las conclusiones de su trabajo, así como un seguimiento de las acciones correctivas sugeridas.

Por último, el Auditor Externo ha mantenido dos reuniones con el Comité de Auditoría y Control con el fin de presentar las conclusiones de su trabajo.

F.6 Otra información relevante

--

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

El Grupo Realia no ha sometido a revisión por parte del auditor externo la información sobre el Sistema de Control Interno de la Información Financiera al estarse evaluando de forma interna en estos momentos la eficacia operativa de los controles implementados en el Grupo, y por ende, del propio Sistema de Control Interno.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple

Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Debido a la complejidad de los temas que debían ser analizados por el Sr. Presidente en la Junta General Ordinaria correspondiente al ejercicio 2015, no se consideró conveniente incluir, además, en su Informe los propuestos en la nueva Recomendación 3.

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Debido al poco tiempo transcurrido desde la aprobación del nuevo Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas, y a los cambios, tanto a nivel accionarial como de órganos de administración que ha sufrido la compañía en el ejercicio 2015, esta todavía está en proceso de adaptación y cumplimiento de algunas de las nuevas recomendaciones.

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple Cumple parcialmente Explique

En la Junta General Ordinaria correspondiente al ejercicio 2015 se delegó en el Consejo la facultad de aumentar el capital social en un importe máximo de hasta la mitad del capital social a la fecha de dicha autorización, atribuyéndole además la facultad de excluir, en todo o en parte, el derecho de suscripción preferente. La delegación de la facultad de excluir dicho derecho se ampara en que para que el Consejo pueda hacer una utilización eficiente de la delegación de ampliar capital, es importante la rapidez y la selección del origen de los recursos que, por su disponibilidad inmediata y temporalmente limitada, pueden hacer necesario, para cumplir los objetivos de la operación de aumento de capital, excluir dicho derecho de suscripción preferente de los socios.

Ello no obstante, en la ampliación de capital llevada a cabo por la sociedad en el ejercicio de la referida delegación en el Consejo, no se excluyó el derecho de adquisición preferente.

En cualquier caso, el acuerdo de delegación prevé que si el Consejo decidiera excluir el derecho de suscripción preferente, emitirá al tiempo de adoptar el correspondiente acuerdo un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe de un auditor de cuentas distinto al de la Sociedad al que se refiere el artículo 506 de la LSC. Dichos informes serían puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de ampliación.

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.

- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La sociedad elabora los informes a los que se refieren los apartados a, b y d, anteriores, si bien tan solo publica en su web el relativo al apartado d.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple Explique

En el momento de celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente al ejercicio 2015, la compañía no disponía de los medios técnicos necesarios para transmitir su celebración en directo a través de la página web.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple Cumple parcialmente Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple Cumple parcialmente Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Debido al poco tiempo transcurrido desde la aprobación del nuevo Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas, y a los cambios, tanto a nivel accionarial como de órganos de administración que ha sufrido la compañía en el ejercicio 2015, esta todavía está en proceso de adaptación y cumplimiento de algunas de las nuevas recomendaciones.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple Cumple parcialmente Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple

Explicar

El capital representado por consejeros dominicales asciende al 62,91%, mientras que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos asciende al 66,67%.

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple

Explicar

El Reglamento del Consejo establece que se integrarán en el Consejo un número adecuado de consejeros independientes, debiendo constituir el número de consejeros externos, una amplia mayoría.

El Consejo de Realía cuanta en su seno con dos consejeros independientes que si bien no llegan a representar el 30% del capital social al que hace referencia la recomendación, se estima que, dada la estructura actual del capital de la sociedad, suponen un número suficiente de consejeros independientes para garantizar adecuadamente la protección de los intereses del capital flotante.

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explicar

A fecha del presente informe los consejeros no informan a la sociedad de las actividades a las que se refiere el último inciso del apartado b anterior.

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

El Reglamento del Consejo de Realía no limita el número de consejos de los que pueden formar parte sus consejeros. Ello no implica, sin embargo, que no se demande de dichos consejeros la dedicación en tiempo y esfuerzo necesaria para cubrir las exigencias de su cargo y para desempeñar correctamente su cometido.

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Efectivamente, las inasistencias de los consejeros se reducen a los casos indispensables y se han cuantificado en el presente informe (el porcentaje de asistencias), habiéndose delegado la práctica totalidad de ellas en otros consejeros conforme a las reglas establecidas en el Reglamento del Consejo. Sin embargo, no se suelen conferir por escrito instrucciones concretas acerca del sentido del voto.

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Explique

No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Debido al poco tiempo transcurrido desde la aprobación del nuevo Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas, y a los cambios, tanto a nivel accionarial como de órganos de administración que ha sufrido la compañía en el ejercicio 2015, esta todavía está en proceso de adaptación y cumplimiento de algunas de las nuevas recomendaciones.

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple

Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:
- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
 - b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
 - c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
 - d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
 - e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Si bien la sociedad cumple con casi todos los aspectos que contempla la presente Recomendación, sin embargo la evaluación que se hace del Consejo se realiza sobre todos sus miembros con carácter general, y no sobre cada uno de ellos. Por otro lado, todavía no han transcurrido los tres años desde la aprobación de la presente Recomendación que hacen aconsejable el auxilio de un consultor externo.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

Tanto el Secretario como el Vicesecretario del Consejo lo son también de la Comisión Ejecutiva. Sin embargo, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros de esta última no es similar a la del propio Consejo, tal como se explica en el apartado C.2.1 del presente informe.

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Los miembros del Comité de Auditoría y Control cuentan con los conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos necesarios para ejercer las funciones derivadas de su cargo. Asimismo, al menos uno de ellos ha sido designado teniendo en cuenta sus especiales conocimientos y experiencia en materia de contabilidad y auditoría. Por ello, a pesar de que el consejero designado por sus especiales conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos no es el presidente, el Comité cumple con las exigencias de cualificación establecidas en el Reglamento del Consejo, considerándose estas adecuadas y óptimas para el eficaz y diligente cumplimiento de sus competencias.

En cuanto a la categoría de sus miembros, efectivamente, la mayoría de ellos son independientes (2 de 3).

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple Cumple parcialmente Explique

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple Cumple parcialmente Explique

El Comité de Auditoría y Control ha asumido todas las funciones recogidas en la presente Recomendación. Ello no obstante, la sociedad no se ha visto en el supuesto recogido en el apartado 2.c, y la función recogida en el apartado 2.d se encuentra entre las que se confía llevar a cumplimiento en el ejercicio 2016.

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La compañía cumple con la presente Recomendación en todas sus propuestas salvo en lo que se refiere al último inciso del apartado b, ya que las decisiones sobre la gestión de la estrategia de riesgos corresponde, en su caso, al Comité de dirección o al propio Consejo de Administración.

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Si bien los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones no son en su mayoría consejeros independientes (lo son 2 de 5), sin embargo la totalidad de los consejeros independientes que integran el Consejo son miembros de esta Comisión.

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple

Explique

No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La sociedad cumple con todas las propuestas que incluye la presente Recomendación, salvo con la recogida en el apartado f. Como se ha indicado, debido al poco tiempo transcurrido desde la aprobación del nuevo Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas, y a los cambios, tanto a nivel accionarial como de órganos de administración que ha sufrido la compañía en el ejercicio 2015, esta todavía está en proceso de adaptación y cumplimiento de algunas de las nuevas recomendaciones.

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.

g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple

Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

En el ejercicio 2015 la retribución de los consejeros ha consistido en una cantidad fija. No ha habido variable.

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

A.6) Los pactos parasociales que a continuación se indican, han quedado sin efecto tras la venta por parte de BFA Tenedora de Acciones, S.A., de su participación en la Sociedad. Los referidos pactos parasociales son los siguientes:

- El suscrito entre Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Grucycsa, S.A. y Corporación Financiera Hispánica, S.A., de una parte, y Caja de Ahorros y Montes de Piedad de Madrid y Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A., de otra.
- El suscrito entre Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Caja de Ahorros y Montes de Piedad de Madrid y REALIA BUSINESS, S.A.

C.1.2.) El Consejo de Administración está compuesto por 10 miembros, si bien actualmente existen 3 vacantes en su seno.

C.1.8.) No se han atendido peticiones de los accionistas porque no ha habido ninguna.

C.1.15.) En el apartado "Remuneración del Consejo de Administración", no se incluyen ni las aportaciones realizadas por la sociedad a los sistemas de ahorro (67 miles de euros), ni las primas de seguro (34 miles de euros). Por otro lado, el incremento respecto a 2014 viene justificado por la liquidación del contrato del Consejero – Director General.

C.1.16.) Respecto a 2014 se ha producido una reestructuración funcional en el organigrama de la sociedad, y en 2015 se considera alta dirección a 6 personas, mientras que en 2014 solo a 1.

C.1.29.) La Comisión de Operaciones Vinculadas, hasta su disolución con fecha 22 de junio de 2015, celebró 2 reuniones en dicho ejercicio.

C.1.30.) Hay que tener en cuenta que desde el 3 de junio de 2015 el Consejo ha tenido tres vacantes. Si no se tuvieran en cuenta esas vacantes, serían 7 las reuniones con la asistencia de todos los consejeros y el porcentaje de asistencia sobre el total de votos sería del 93,26%.

C.1.37.) En los trabajos llevados a cabo por la firma de Auditoría para el Grupo se han incorporado los trabajos relativos a la Revisión Limitada de Junio (informe del primer semestre de 2015), al no tener los mismos la consideración de auditoría legal.

C.2.1.) A pesar de lo que recoge el apartado C.2.1. del presente informe, los datos correctos son los que a continuación se indican:

La Comisión Ejecutiva está compuesta por 5 miembros, si bien actualmente existe 1 vacante en su seno.

En el Comité de Auditoría y Control, el Consejero con experiencia es D. Juan Rodríguez Torres, y el número de años que lleva la actual Presidenta en el cargo son 3.

Por último, en la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el porcentaje de consejeros dominicales es del 60% y el de consejeros independientes, es del 40%.

D.2.) Además de las operaciones recogidas en el propio apartado D.2, en el ejercicio 2015 continúan vigentes diversas operaciones de depósito suscritas por sociedades del Grupo Realía con el Grupo Bankia, por un importe total de 306,38 millones de euros, y una operación de préstamo sindicado por importe de 241,42 millones de euros.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 26/02/2016.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

EN EL PRESENTE DOCUMENTO SE COMPLETA LA INFORMACIÓN FACILITADA EN EL INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO INCORPORADO AL INFORME DE GESTIÓN COMO ANEXO QUE NO SE HA PODIDO INCORPORAR EN EL FORMULARIO POR RAZONES DE CONFIGURACIÓN DEL PROGRAMA.

C.2.1) Complemento de la información relativa a las Comisiones del Consejo

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL:

(...)

6. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

7. Informar con carácter previo, al Consejo de Administración, sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración y, en particular, sobre:

- a) La información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente;
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales; y
- c) Las operaciones con partes vinculadas.

8. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración.

De cada sesión el Secretario o quien ejerza sus funciones levantará acta que será firmada por el Presidente, el Secretario y el Vicesecretario, en su caso. El Presidente del Comité de Auditoría y Control informará al Consejo de Administración de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas en el seno del Comité, desde la última reunión del Consejo.

El Comité se reunirá como mínimo trimestralmente y, además, cada vez que lo convoque su Presidente, o a instancia de dos de sus miembros. Anualmente, el Comité elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración.

Estará obligado a asistir a las sesiones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin, e incluso disponer que los empleados comparezcan sin presencia de ningún otro directivo. También podrá requerir el Comité la asistencia a sus sesiones de los Auditores de Cuentas de REALIA.

El Comité tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

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

En cuanto a sus actuaciones durante el ejercicio, el Comité ha celebrado nueve (9) reuniones durante el año 2015, en los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, julio, octubre, noviembre y diciembre. En sus reuniones el Comité ha tratado materias relacionadas con sus diversos ámbitos de competencia y, en concreto, ha llevado a cabo las siguientes actuaciones:

1.- Auditoría Interna. Conforme a lo establecido en los ES y en el RCA el Comité de Auditoría y Control supervisa la función de auditoría interna del Grupo. Así, tiene entre sus competencias velar por la

independencia y eficacia de su función, recibir información periódica de sus actividades y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

En cumplimiento de las anteriores obligaciones en cada una de las sesiones del Comité de Auditoría y Control el responsable de Auditoría Interna de Realia ha presentado y explicado uno o varios informes sobre diferentes aspectos relacionados con la actividad de la compañía o las sociedades de su Grupo. Los miembros del Comité han tomado nota de las incidencias y/o riesgos que se han detectado, en su caso, con motivo de los referidos informes y han propuesto al Consejo de Administración las correspondientes medidas subsanatorias.

2.- Autoevaluación. En la primera sesión del ejercicio 2015, el Comité evaluó su propio funcionamiento durante el ejercicio 2014, analizando los diversos asuntos tratados las funciones celebradas y demás circunstancias relativas a su actividad, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 44º del RCA.

3.- Auditor externo. El Comité de Auditoría y Control, en su sesión celebrada el 11 de mayo de 2015, acordó por unanimidad proponer al Consejo de Administración el nombramiento de DELOITTE, S.L. con el encargo de llevar a efecto la Auditoría externa del ejercicio 2015, así como la revisión limitada semestral (junio 2015).

Por su parte, el Consejo de Administración, en su sesión del mismo día 11 de mayo de 2015, aprobó la propuesta formulada por el Comité de Auditoría y Control y acordó por unanimidad incluir en el orden del día de la Junta General Ordinaria de 2015 la reelección de Deloitte, S.L. como auditores de cuentas de la Sociedad y de su Grupo Consolidado.

En el ejercicio 2015, Deloitte, S.L. ha sido el auditor externo del Realia Business, S.A. y de las sociedades de su Grupo, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 44º del RCA, conforme al cual el Comité de Auditoría y Control favorecerá que el auditor del Grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integran.

En las reuniones del Comité de febrero y julio de 2015, el auditor externo ha proporcionado información detallada sobre los trabajos de auditoría realizados. En tales fechas, el Comité analizó, asistido por el propio auditor, los informes de auditoría correspondientes a las cuentas anuales individuales y a las del grupo consolidado del ejercicio 2014, y a la revisión limitada semestral de junio de 2015, respectivamente. A la vista de dicho análisis, informó al Consejo de Administración, de conformidad con el artículo 44º del RCA, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales y del informe de gestión, individuales y consolidado, así como de la información financiera periódica a difundir a los mercados.

Por último, en su reunión de febrero de 2015, el Comité emitió un informe sobre la independencia del auditor externo, emitiendo su opinión favorable al respecto, en el que se pronunciaba sobre la valoración de los servicios adicionales distintos de la auditoría legal, así como de los demás aspectos que se prevén en el RCA.

4.- Información financiera. El Comité de Auditoría y Control ha dedicado especial atención a la revisión y análisis, con carácter previo al que realiza el Consejo de Administración, de las Cuentas Anuales individuales y del grupo consolidado, de la información trimestral intermedia y de la información financiera correspondiente al primer semestre del ejercicio 2015, antes de su difusión a los mercados.

En sus sesiones de 11 de mayo y 10 de noviembre de 2015, el Comité de Auditoría y Control informó favorablemente al Consejo de Administración sobre la información económica relativa al primer y tercer trimestre, respectivamente, a enviar a los mercados.

En relación con las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2014, el Comité, en su sesión de fecha 27 de febrero de 2015, una vez analizado en profundidad el informe del Auditor externo, el cual se emitió sin salvedades, informó favorablemente al Consejo sobre la corrección y fiabilidad de los mismos.

Por último, con fecha 29 de julio de 2015, tras la revisión limitada del Auditor externo, informó favorablemente al Consejo de la información financiera correspondiente al primer semestre de 2015.

5.- Sistemas de control interno y gestión de riesgos. En su sesión de febrero de 2015, el Comité de Auditoría y Control analizó la descripción de las principales características de los sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera que se contiene en el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2014, informando al Consejero favorablemente sobre la misma.

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

- a) una estructura organizativa ejecutada por el Primer Ejecutivo del Grupo, bajo delegación del Consejo de Administración, en la que están claramente especificados los roles y responsabilidades funcionales;
- b) un marco de identificación, cuantificación y evaluación de los riesgos que pueden afectar al Grupo; y
- c) una respuesta ante los riesgos identificados, supervisada por el Comité de Auditoría y Control.

El sistema de gestión de riesgos del Grupo se encuentra implantado a nivel corporativo y su finalidad es que funcione de una forma integral y continua.

Por otro lado, en julio de 2015 el Comité analizó el Informe externo emitido por el auditor en materia de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, antes de su puesta en conocimiento del Consejo de Administración, a quien propuso las actuaciones a llevar a cabo a fin de subsanar las incidencias puestas de manifiesto en el mismo. En diciembre le propuso la aprobación de las modificaciones introducidas en el Manual Interno del Grupo en esta materia.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

(...)

En cuanto a sus actuaciones durante el ejercicio, la Comisión se ha reunido en seis (6) ocasiones a lo largo del ejercicio 2015, en los meses de enero, febrero, mayo, octubre y noviembre. En sus reuniones la Comisión ha tratado materias relacionadas con sus diversos ámbitos de competencia y, en concreto, ha llevado a cabo las siguientes actuaciones:

1.- Revisión de la masa salarial. En la primera reunión del ejercicio, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones analiza el importe global de la masa salarial durante el ejercicio anterior y fija el importe global de la misma para el ejercicio en curso.

2.- Autoevaluación. Igualmente en la primera reunión del ejercicio 2015, la Comisión evaluó su propio funcionamiento durante el ejercicio 2014, analizando los diversos asuntos tratados, las reuniones celebradas y demás circunstancias relativas a su actividad, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 45º del Reglamento del Consejo.

3.- Evaluación del Presidente del Consejo de Administración y del Primer Ejecutivo de la compañía. También en la primera sesión que celebró la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el ejercicio 2015, esta evaluó el desempeño de sus funciones por el entonces Presidente del Consejo de Administración y Primer Ejecutivo de la compañía, el D. Ignacio Bayón Marín, de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.6 del Reglamento del Consejo.

4.- Verificación del Informe Anual de Gobierno Corporativo. En la reunión de febrero de 2015, la Comisión informó favorablemente, en la parte que afecta a sus competencias, el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2014 que fue aprobado por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 27 de febrero de 2015.

5.- Formulación de la política de remuneraciones del Consejo de Administración. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 529 novodécimas, apartado 2 de la Ley de Sociedades de Capital, la Comisión formuló el Informe sobre la política de remuneraciones del Consejo de Administración, a someter posteriormente a este último para su aprobación.

6.- Sucesión del Presidente y del Primer Ejecutivo de la compañía. Tras la renuncia el 6 de octubre de 2015, del Presidente Ejecutivo, D. Ignacio Bayón Mariné, el Consejo de Administración, reunido ese mismo día, acordó por unanimidad nombrar Presidente no ejecutivo de la Sociedad a D. Juan Rodríguez Torres. La propuesta de este nombramiento fue formulada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 45º del RCA, por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en su reunión celebrada el mismo 6 de octubre. Al analizar el perfil e idoneidad del Sr. Rodríguez Torres, la Comisión estimó que reunía los conocimientos, experiencia y méritos adecuados para ejercer la función de Presidente no ejecutivo en los términos legal y reglamentariamente establecidos. El nuevo Presidente asumió también la presidencia de la Comisión Ejecutiva.

Asimismo, con la renuncia del Sr. Bayón Mariné la compañía perdió igualmente a su Primer Ejecutivo, por lo que el Consejo de Administración, en su sesión celebrada el 9 de octubre, nombró Consejero Delegado y Primer Ejecutivo de la Sociedad a D. Gerardo Kuri Kaufmann. Dicho nombramiento fue igualmente formulado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que, tras analizar su idoneidad, consideró que reunía los conocimientos, experiencia y méritos adecuados para el desarrollo de las funciones de Primer Ejecutivo de la compañía, permitiendo que continuara su funcionamiento y se tomara la senda para alcanzar los objetivos marcados de la forma más eficaz para crear valor.

7.- Renovación del Consejo de Administración. En su sesión de febrero de 2015, la Comisión informó favorablemente el nombramiento de D. Eliseo Laguna Martín en sustitución de D. Antonio Zafra Jiménez, como representante persona física del entonces Consejero Participaciones y Cartera de Inversión, S.L. Asimismo, en esa misma sesión, la Comisión propuso el nombramiento por cooptación de D. Gerardo Kuri Kaufmann, a fin de cubrir la vacante existente tras la renuncia de D. Rafael Montes Sánchez. Dicha propuesta fue aprobada por el Consejo de Administración en su sesión del mismo día 27 de febrero.

En mayo, la Comisión propuso que el Consejo sometiera a la aprobación de la próxima Junta General de Accionistas la ratificación y reelección de D. Gerardo Kuri Kaufmann como consejero dominical designado por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. Dicha propuesta fue aprobada por el Consejo de Administración en su reunión de 11 de mayo.

Por último, en octubre, la Comisión propuso el nombramiento por cooptación de D. Juan Rodríguez Torres y D. Carlos Manuel Jarque Uribe, para cubrir las vacantes causadas tras la dimisión de D. Ignacio Bayón Mariné y D. Íñigo Aldaz Barrera. Dichos nombramientos fueron aprobados por el Consejo el 6 de octubre.

E.3) Señale los principales riesgos que puedan afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

e) Riesgo de solvencia.

A 31 de diciembre de 2015 el endeudamiento financiero neto del Grupo Realia Business ascendía a 1.132,1 millones de euros. Considerando dicho endeudamiento financiero neto bancario y el valor de los activos del Grupo, el ratio de endeudamiento de la compañía (LTV) asciende al 56,4 %.

Durante el ejercicio 2015 el Grupo ha generado un EBITDA de 40,5 millones de euros con lo que cubre su servicio a la deuda.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2015 es positivo por importe de 124,2 millones de euros.

2. Riesgos de mercado.-

El paso del tiempo en la profunda crisis inmobiliaria y financiera que se sufre, hace que se atisben signos de recuperación en el mercado, y para determinadas zonas y enclaves geográficos la oferta se sitúe por debajo de la demanda. No obstante, sigue habiendo mucho producto residual en el mercado que deberá ser absorbido con el transcurso del tiempo, y en esos casos sigue perdurando el ajuste de precios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. Realia cree en la recuperación del sector, aunque de forma pausada y selectiva.

Por lo que respecta al mercado de alquileres, se observa una recuperación comedida de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial ha sido record en el año 2015.

Todo ello puede incidir en las valoraciones de los suelos, viviendas terminadas y activos de patrimonio.

Por todo lo anterior, Realia estima que sus esfuerzos los debe encaminar hacia la creación de valor en el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario la hace tener una posición destacada; todo ello sin descuidar el potencial de creación de valor que tiene que parecer en el área residencial.

3. Riesgos económicos.-

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticolosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

4. Riesgos en materias de índole legal y fiscal.-

Las actividades del grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, Nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo. El cual, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

Como riesgos asociados al cumplimiento de la legislación específica, estarían los siguientes:

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.-

La actividad de Realia puede originar que se emprendan acciones judiciales en relación con los materiales utilizados o con acabados en los inmuebles vendidos, aún derivados de actuaciones de terceros contratados por Realia (arquitectos, ingenieros, contratistas y subcontratistas de la construcción).

Para mitigar este tipo de riesgo se cuenta con los Seguros de Responsabilidad Decenal, cuya contratación es obligatoria para los promotores inmobiliarios, antes de poder entregar las viviendas a sus compradores. Asimismo, en todos los contratos de obra se pacta una retención del 5% de cada certificación que emitan los contratistas, para responder del exacto cumplimiento de sus obligaciones y, en particular, de los defectos observados en la recepción provisional y de los gastos de reparación que se deriven de la mala ejecución o defectuosa calidad de las obras o instalaciones durante el período de garantía a partir de la fecha de la recepción provisional de las obras. Asimismo, durante la ejecución de las obras los técnicos de Realia llevan a cabo un seguimiento de las obras al objeto de comprobar que las mismas se están llevando a cabo de acuerdo con lo previsto.

b) Responsabilidades de Realia derivadas de actuaciones de sus contratistas o subcontratistas.-

Puede darse el caso de que los contratistas contratados por Realia incumplan sus compromisos, se retrasen en las entregas o atraviesen dificultades financieras que les impidan cumplir con los plazos pactados en los contratos, de manera que Realia tenga que incurrir en nuevos gastos a fin de cumplir sus propios compromisos con terceros.

Para reducir este riesgo, teniendo en cuenta la crisis económica actual, se ha limitado la contratación para la ejecución de las obras, a entidades de reconocida solvencia.

5. Riesgos en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo.-

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención. En el ejercicio 2010, con motivo de la nueva Ley en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, se llevaron a cabo una actualización de todos los procedimientos implantados. Dicho Manual se actualiza anualmente a fin de adaptar su redacción a las novedades legislativas o a las recomendaciones propuestas por el experto independiente.

Como todos los años, en el ejercicio 2015 la sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la Ley, de la que se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

6. Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal.-

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de Realia Business, S.A. Asimismo, el Grupo Realia cuenta con Ficheros dados de alta en la Agencia de Protección de Datos, que cuentan con los medios de seguridad pertinentes, así como con un Responsable en esta materia.

En el ejercicio 2015 la sociedad se ha sometido a la auditoría bienal por experto independiente que establece la Norma.

7. Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.-

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas

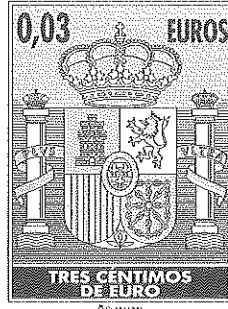
Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

Además, Realia Business, S.A. se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes:

El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado en abril de 2007 por el Consejo de Administración de Realia, centrado en materias relativas a los Mercados de Valores. El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo Realia, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

El Código Ético fue aprobado en noviembre de 2010 por el Consejo de Administración de la Compañía, siendo su objetivo delimitar los criterios de actuación de los directivos y empleados del Grupo Realia. Este Código, cuyo cumplimiento es obligado, establece los valores que deben guiar las actuaciones en el Grupo, que espera de sus empleados un comportamiento honesto, recto, transparente y alineado con los principios que en él se recogen.

El Sistema PRINEX es una solución global de negocio que une la característica de un software de gestión empresarial universal con las ventajas de un ERP diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario. Su utilidad a la hora de asegurar un comportamiento ético es que permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y esta forma evita realizar negocios con ellos.



OL5994496

CLASE 8.ª

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA BUSINESS, S.A. correspondientes al Ejercicio de 2015, han sido formulados por el Consejo de Administración de la entidad el día 26 de febrero de 2016, y se identifican por ir extendidos en el reverso de ciento veinticinco (125) hojas de papel timbrado numeradas correlativamente de la OM2577108 a la OM2576984, ambas inclusive.

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art.8.1.b), los Administradores de REALIA BUSINESS, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Sres. Consejeros, en señal de conformidad, firman la presente hoja de papel timbrado nº OL5994496 por ambas caras.

D. JUAN RODRÍGUEZ TORRES
Presidente no ejecutivo
Consejero dominical
Presidente de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control

D. GERARDO KURI KAUFMANN
Consejero Delegado
Consejero ejecutivo
Vocal de la Comisión Ejecutiva

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.
Rpte.: D^a ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

MELIOTO, S.L.
Rpte.: D^a ALICIA ALCOCER KOLPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D^a CARMEN IGLESIAS CANO
Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control

D. CARLOS MANUEL JARQUE URIBE
Vocal del Consejo de Administración
Consejero dominical

D^a MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA
Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente
Presidenta de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Presidenta del Comité de Auditoría y Control

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, junto con el Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de REALIA BUSINESS, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Realia Business, S.A. (en adelante “la Sociedad Dominante”) y Sociedades Dependientes (en adelante “el Grupo”), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2015 la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores 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 de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que considera necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas, basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros intermedios consolidados están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros intermedios consolidados, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo incluido en la Nota 2.h, en la que se indica que el grupo ha cambiado el criterio de presentación de las inversiones inmobiliarias de coste de adquisición o mercado, el menor, a valor razonable, determinado en base a valoraciones realizadas por expertos independientes basadas en estimaciones sobre flujos futuros, rentabilidades esperadas y otras variables. La situación anterior, que debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas, ha supuesto la reexpresión de las cifras comparativas del ejercicio 2014, que en consecuencia, difieren de las incluidas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.

Tal y como se indica en la Nota 19 de la memoria consolidada adjunta, en la que se menciona que en diciembre de 2015 la Sociedad Dominante finalizó el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado a su negocio promotor con la finalidad de cumplir con el plan de viabilidad financiera a corto y medio plazo y reducir significativamente el endeudamiento financiero. Las nuevas condiciones de la refinanciación establecen el vencimiento del citado préstamo en mayo de 2016, fijando un nuevo calendario de pagos. Asimismo, se establece una quita sobre la deuda existente condicionada al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas y resolutorias, así como al cumplimiento de la totalidad de los hitos de pago previstos que se detallan en dicha Nota.

A la fecha de este informe se han cumplido las condiciones suspensivas, así como la totalidad de los hitos de pago fijados, salvo el último, cuyo vencimiento se producirá el 31 de mayo de 2016 y que se encuentra avalado.

Estas cuestiones no modifican nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de Realía Business, S.A. y Sociedades Dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Realía Business, S.A. y Sociedades Dependientes.

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

Miguel Laserna Niño
26 de febrero de 2016



DELOITTE, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/00759
COPIA GRATUITA

.....
Informe sujeto a la normativa
reguladora de la actividad de
auditoría de cuentas en España
.....

Realia Business, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2015 e Informe de Gestión, junto con
el Informe de Auditoría Independiente

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

BALANCES CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Miles de euros)

ACTIVO	31/12/2015	31/12/2014 (*)	01/01/2014 (*)	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2015	31/12/2014 (*)	01/01/2014 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO (Nota 16):			
Activos intangibles (Nota 8)	31	47	347	Capital social	110.580	73.769	73.769
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	5.346	6.022	8.997	Prima de emisión	318.391	266.242	266.242
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	1.354.436	1.320.839	2.798.820	Reservas	69.559	146.416	146.491
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	47.323	44.500	41.441	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(675)	(675)	(1.208)
Activos financieros no corrientes (Nota 14.2)	1.250	12.984	12.374	Ajustes por valoración	(822)	(2.160)	(15.406)
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	120.817	120.569	149.641	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	17.205	(77.492)	-
Otros activos no corrientes (Nota 14.3)	8.880	9.038	8.723	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	514.238	406.100	469.888
Total activo no corriente	1.538.083	1.513.999	3.020.343	Intereses minoritarios (Nota 17)	227.948	224.601	640.345
				Total Patrimonio Neto	742.186	630.701	1.110.233
				PASIVO NO CORRIENTE			
				Provisiones no corrientes (Nota 18)	6.867	7.598	8.313
				Pasivos financieros no corrientes:			
				Deudas con entidades de crédito (Nota 19)	665.448	855.493	1.524.236
				Otros pasivos financieros no corrientes (Nota 19)	96.215	600.752	437.484
				Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	135.562	126.385	153.398
				Otros pasivos no corrientes (Nota 20.a)	16.008	16.017	20.258
				Total pasivo no corriente	920.100	1.606.245	2.143.689
				PASIVO CORRIENTE			
ACTIVO CORRIENTE				Provisiones corrientes (Nota 18)	1.462	1.538	3.500
Activos mantenidos para la venta	-	-	2.500	Pasivos financieros corrientes:			
Existencias (Nota 13)	376.345	402.876	450.087	Deudas con entidades de crédito (Nota 19)	104.359	97.020	144.778
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14.1)				Otros pasivos financieros corrientes (Nota 19)	454.206	219.986	204.559
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	11.945	12.384	44.581	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20.b)			
Otros deudores	93.060	3.673	3.289	Proveedores	6.810	8.272	12.093
Activos por impuesto corriente (Nota 21)	3.381	2.326	898	Otros acreedores	13.850	16.085	35.876
Otros activos financieros corrientes (Nota 14.2)	34.407	25.249	24.950	Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	1.267	1.046	122
Otros activos corrientes (Nota 14.3)	3.618	3.343	4.290	Otros pasivos corrientes (Nota 20.c)	469	502	17.034
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	183.870	617.545	120.946	Total pasivo corriente	582.423	344.449	417.962
Total activo corriente	706.626	1.067.396	651.541				
TOTAL ACTIVO	2.244.709	2.581.395	3.671.884	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.244.709	2.581.395	3.671.884

(*) Datos reexpresados no auditados conforme cambio criterio por aplicación de NIC 40 a valor razonable, véase Notas 2.g y 2.h

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2015.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2015

(Miles de euros)

	2015	2014 (*)
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23-a)	75.983	97.631
Otros ingresos de explotación (Nota 23-b)	18.831	17.716
Variación de existencias de productos terminados o en curso (Nota 13)	(14.177)	(36.394)
Aprovisionamientos (Nota 23-c)	(792)	(7.980)
Gastos de personal (Nota 23-d)	(8.971)	(9.118)
Otros gastos de explotación (Nota 23-c)	(30.522)	(30.927)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 23-i)	(11.596)	5.244
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario (Notas 4.v y 10)	115	39
Dotación a la amortización (Notas 8, 9)	(444)	(454)
Resultados por enajenación de inmovilizado (Notas 8 y 9)	(9)	-
Otros resultados	(7)	(61)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	28.411	35.696
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Notas 2.h, 2.i y 10)	26.757	(521)
Ingresos financieros (Nota 23-f)	5.306	5.054
Gastos financieros (Nota 23-f)	(24.778)	(43.583)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 23-f y 23-h)	36	(1.137)
RESULTADO FINANCIERO	(19.436)	(39.666)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11 y 23-e)	3.289	2.643
Resultados netos por deterioro de inmovilizado (Notas 9 y 10)	(2)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	39.019	(1.848)
Impuestos sobre beneficios (Nota 21)	(12.972)	(2.424)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	26.047	(4.272)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS (Nota 2.f, 2.i)	-	(107.606)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	26.047	(111.878)
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	17.205	(77.492)
Intereses minoritarios (Nota 17)	8.842	(34.386)
Beneficio por acción:		
De operaciones continuadas €/acc		
Básico	0,056	(0,253)
Diluido	0,056	(0,253)

(*) Datos reexpresados no auditados conforme cambio criterio por aplicación de NIC 40 a valor razonable, véase Notas 2.g y 2.h.

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2015.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2015

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	2015	2014 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	26.047	(111.878)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	594
Diferencias de conversión	18	102
Efecto impositivo	-	(120)
	18	576
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por coberturas de flujos de efectivo (Notas 23.f)	-	19.198
Efecto impositivo	-	(3.884)
		15.314
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	26.065	(95.988)
a) Atribuidos a la entidad dominante	17.223	(64.246)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	8.842	(31.742)

(*) Datos reexpresados no auditados conforme cambio criterio por aplicación de NIC 40 a valor razonable, véase Notas 2.g y 2.h.

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos del ejercicio 2015.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2015

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Miles de Euros										
	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores Propios	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2014	73.769	266.242	(72.313)	(1.208)	254.157	(13.144)	(2.262)	(35.353)	469.888	640.345	1.110.233
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	13.144	102	(77.492)	(64.246)	(31.742)	(95.988)
Distribución del resultado 2013:											
A reservas	-	-	(64.160)	-	28.807	-	-	35.353	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.367)	(13.367)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(965)	(965)
Operaciones con valores propios (Nota 16)	-	-	113	533	-	-	-	-	646	-	646
Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2.f)	-	-	-	-	(188)	-	-	-	(188)	(369.670)	(369.858)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014 (*)	73.769	266.242	(136.360)	(675)	282.776	-	(2.160)	(77.492)	406.100	224.601	630.701
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	18	17.205	17.223	8.842	26.065
Distribución del resultado 2014:											
A reservas	-	-	(41.327)	-	(36.165)	-	-	77.492	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.111)	(3.111)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.131)	(2.131)
Ampliaciones y reducciones de capital (Nota 16)	36.811	52.149	(90)	-	-	-	-	-	88.870	-	88.870
Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2.f)	-	-	-	-	(1.391)	-	1.320	-	(71)	(252)	(323)
Otros movimientos	-	-	-	-	2.116	-	-	-	2.116	(1)	2.115
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	110.580	318.391	(177.777)	(675)	247.336	-	(822)	17.205	514.238	227.948	742.186

(*) Datos reexpresados no auditados conforme cambio criterio por aplicación de NIC 40 a valor razonable, véase Notas 2.g y 2.h.

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado consolidado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2015.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2015

(Miles de euros)

	2015	2014 (*)
1 Resultados antes de impuestos	39.019	(1.848)
2 Ajustes del resultado	1.536	34.382
a) Amortización del inmovilizado (Notas 8 y 9)	444	454
b) Otros ajustes del resultado	1.092	33.928
3 Cambios en el capital corriente	9.875	38.073
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes (Notas 13 y 14.1)	13.823	47.122
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 20)	(3.948)	(9.049)
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(4.690)	8.735
a) Cobro de dividendos	467	14.480
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(4.886)	(5.192)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	(271)	(553)
5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de explotación de actividades discontinuadas	-	3.572
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	45.740	82.914
1 Pago por inversiones:	(5.664)	(35.543)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	(5.455)	(34.766)
c) Otros activos financieros	(209)	(777)
2 Cobros por desinversiones:	783	541.325
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	378	38
c) Otros activos financieros	405	745
d) Otros activos (Nota 2.f)	-	540.542
3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	7.354	3.969
a) Cobros de intereses	5.290	5.505
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	2.064	(1.536)
4 Flujos netos de efectivo de las operaciones de inversión de actividades discontinuadas	-	(9.144)
B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	2.473	500.607
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	2.027	649
a) Emisión	(91)	-
b) Amortización	(2)	-
c) Adquisición	2.120	(1.059)
d) Enajenación	-	1.708
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(466.530)	(26.963)
a) Emisión	12.302	6.031
b) Devolución y amortización	(478.832)	(32.994)
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(4.076)	(4.247)
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(13.304)	(28.801)
a) Pagos de intereses	(12.562)	(30.479)
b) Otros cobros pagos por operaciones de financiación	(742)	1.678
5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de financiación de actividades discontinuadas	-	(27.548)
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(481.883)	(86.910)
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	(5)	(12)
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	(433.675)	496.599
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	617.545	120.946
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	183.870	617.545

(*) Datos reexpresados no auditados conforme cambio criterio por aplicación de NIC 40 a valor razonable, véase Notas 2.g y 2.h

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2015.

Memoria Consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015

1. Actividad del Grupo Realia

Las Sociedades del Grupo detalladas en los Anexos I y II se dedican, fundamentalmente, a las actividades de promoción y explotación de negocios inmobiliarios. Al cierre del ejercicio 2015, dichas actividades se desarrollan en España, Portugal, Polonia y Rumanía.

La Sociedad matriz se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.L.U. y Planigesa, S.A. (algunos minoritarios). Con fecha 14 de marzo de 2001 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. (sociedad absorbente) con las sociedades Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A. Unipersonal, Diagonal Sarriá, S.A. Unipersonal y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L. Unipersonal (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de marzo de 2001 y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas sociedades en sus reuniones de fecha 5 de abril de 2001. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. con la sociedad Sempreda, S.L. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con estas operaciones se ha desglosado en las cuentas anuales individuales de Realia Business, S.A. de los ejercicios correspondientes. Con fecha 5 de febrero de 2007, la Junta General de Accionistas de Realia Business, S.A., aprobó la reestructuración del Grupo, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada Realia Patrimonio, S.L.U., participada en un 100% por Realia Business, S.A., y a la que se aportó la actividad patrimonial del Grupo Realia.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business (en adelante Grupo Realia) del ejercicio 2015, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (que se detallan en los Anexos I y II), son formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración del 26 de febrero de 2016.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Realia al 31 de diciembre de 2015 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2015 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2014, formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 22 de junio de 2015. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2015, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Moneda de valoración

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 4.s.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2015 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles y materiales (Notas 4.a y 4.b).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 4.d y 4.f).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Notas 4.i y 4.j)
- El importe de determinadas provisiones (Notas 4.l y 4.m).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 4.ñ)

Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 31 de diciembre de 2015 (Notas 4.c, 4.f y 10).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2015 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

La consolidación ha sido realizada por el método de integración global para las sociedades dependientes indicadas en el Anexo I, en las que Realía Business, S.A. ejerce el control de las políticas financieras y operativas de una entidad, directamente o a través de otras sociedades controladas a su vez por ella.

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas se presenta en el capítulo "Intereses minoritarios" del patrimonio neto del balance

de situación consolidado adjunto y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, respectivamente.

Negocios en gestión conjunta

Durante el ejercicio 2015 el Grupo ha desarrollado negocios de gestión conjunta mediante la participación en comunidades de bienes que se han integrado en los estados financieros consolidados adjuntos en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros (Anexo III).

Sociedades asociadas

Las sociedades relacionadas en el Anexo II en las que Realia Business, S.A. no ejerce control pero tiene una influencia significativa, se incluyen en el balance de situación consolidado adjunto en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas", al valor teórico contable de la participación. La participación en el resultado neto de impuestos del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Operaciones entre empresas del Grupo

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción, eliminándose los resultados intragrupo. Se han eliminado de los estados financieros consolidados, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.

e) Diferencias de primera consolidación

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF-UE, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el período de adquisición.

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (formado por Realia Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2015 y 2014 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se ha producido ninguna entrada al perímetro de consolidación del Grupo Realia.

Salidas del perímetro de consolidación

- Ejercicio 2015:

En el mes de abril de 2015, se ha procedido a la liquidación de la Sociedad Wilanow Realia SP, ZOO, de la que el Grupo era propietaria del 100% del capital. Dicha operación ha generado un beneficio de 36 miles de euros, que han sido registradas en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Adicionalmente ha generado una disminución de los fondos propios por importe de 71 miles de euros.

En el mes de julio de 2015, se ha procedido a la liquidación de la Sociedad Fomento Inmobiliario Levantino S.L. de la que el Grupo Realia tenía el 51% de las participaciones sociales. Dicha operación no ha generado resultado. Adicionalmente, esta variación ha supuesto una disminución de socios externos por importe de 252 miles de euros.

- Ejercicio 2014:

Mediante escritura de 5 de febrero de 2014 se eleva a público la disolución y liquidación de la compañía Mindaza, S.L.U., siendo liquidadora única a la sociedad Realia Business, S.A.

En el mes de mayo de 2014, la Junta General de Accionistas de la sociedad Realia Zarea SRL, acordó por unanimidad la disolución y liquidación de la misma, participada por el Grupo al 100%, generando una disminución en las reservas consolidadas de 209 miles de euros.

En el mes de mayo de 2014, la Sociedad alcanzó un acuerdo para la venta de la totalidad de su participación en el Grupo SIIC de París, que ascendía al 58,98% en el momento de la firma. El acuerdo contemplaba un precio de 22 euros por acción (558,9 millones de euros en total), a detracer los dividendos que el Grupo SIIC de París ha pagado hasta la fecha de cierre de la operación (14,5 millones de euros). Los costes asociados a dicha venta han ascendido a 4,4 millones de euros.

Con fecha de 18 de julio de 2014 se obtuvo la aprobación definitiva de la Comisión Nacional de la Competencia de Francia para poder materializar la operación de venta, haciéndose efectiva el 23 de julio de 2014. Esta operación ha generado un resultado atribuido a la Dominante negativo por importe de 67,9 millones de euros recogido en el epígrafe "Resultado por operaciones interrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, dicha pérdida recoge el efecto del cambio de criterio por aplicación de NIC 40 a Valor Razonable, véase Nota 2.i; clasificación que responde, siguiendo lo indicado por la NIIF 5, a la discontinuación de la totalidad de las operaciones del Grupo Realia Business en el mercado francés. Sin tener en cuenta la reexpresión a valor razonable de las inversiones inmobiliarias, esta operación genera un resultado positivo atribuido a la dominante de 4,2 millones de euros, como figuraba en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

En el mes de noviembre de 2014 se ha materializado la venta de la totalidad de su participación en la sociedad Setecampos, que ascendía al 50%. Al cierre del ejercicio 2013, el valor de dicha participación se encontraba ajustado a su precio de venta al existir un compromiso en firme de enajenación. En el ejercicio 2014 se ha reconocido una pérdida adicional por costes de la transacción de 95 miles de euros.

Otras variaciones en el perímetro de consolidación

- Ejercicio 2015:

Con fecha 26 de mayo de 2015, la Sociedad Guillena Golf, S.L. realizó una ampliación de capital por importe de 30 miles de euros con una prima de emisión de 270 miles de euros con el objetivo de reestablecer el equilibrio patrimonial. En esa misma fecha se acuerda una reducción de capital social por importe de 398 miles de euros quedando en 4 miles de euros y creándose una reserva voluntaria indisponible.

En el mes de diciembre de 2015, Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (DUSE), realizó una reducción de capital contra prima de emisión de acciones y resultados de ejercicios anteriores con la finalidad de reestablecer el equilibrio patrimonial.

- Ejercicio 2014:

Con fecha de 24 de septiembre 2014, la sociedad Realia Business Portugal Unipessoal Lda. aprobó la realización de unas prestaciones suplementarias por el único socio por importe de 750 miles de euros con el objetivo de atender posibles déficit de tesorería, íntegramente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante del Grupo.

En el mes de octubre de 2014, la Sociedad Guillena Golf, S.L. realizó una ampliación de capital por importe de 30 miles de euros con una prima de emisión de 270 miles de euros, con el objetivo de

reestablecer el equilibrio patrimonial, íntegramente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante del Grupo.

En junio de 2014, la sociedad Wilanow Realia SP, realizó una ampliación de capital por importe de 1.886 miles de euros que fue atendida por la sociedad Realia Business mediante la compensación parcial del crédito que mantenían, lo que generó que el porcentaje de participación en esta sociedad pasase del 38,47% al 51,65%, minorando de esta forma el porcentaje de participación del otro socio, Realia Polska Inwestycje S.P., ZOO, pasando del 61,53% al 48,35%.

g) Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2014 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

En el ejercicio 2015 el Grupo ha decidido cambiar el criterio de registro contable para sus inversiones inmobiliarias, de coste a valor de mercado conforme lo indicado en la NIC 40. La información referida al ejercicio 2014 que se presenta en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, incluye la reexpresión, no auditada, exigida por el cambio de criterio aplicado, por lo que difieren de los incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2015 el Grupo ha decidido cambiar de criterio de registro contable para sus propiedades de inversión; de coste a valor de mercado, conforme a lo establecido en la NIC 40. Dicho cambio de criterio se ha efectuado con el objetivo de facilitar la comparabilidad con el resto de sociedades inmobiliarias cotizadas europeas, que utilizan mayoritariamente el criterio de valor de mercado y al entender que dicho método recoge de forma más veraz el valor del patrimonio del Grupo.

Asimismo, conforme a lo referido por la norma contable en caso de cambio de criterio contable, se presenta en el balance, una tercera columna correspondiente al inicio del ejercicio 2014 incluido a efectos comparativos.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se ha obtenido de las valoraciones realizadas por parte de expertos independientes (véase Nota 10). El efecto del cambio de criterio ha supuesto una reexpresión de las cuentas del ejercicio 2014, registrándose la variación anual de valor de las inversiones inmobiliarias en los epígrafes: "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas", este último, por la parte de la variación correspondiente al Grupo SIIC de París. Los impactos de dicho cambio han supuesto la contabilización de un resultado negativo de 75.494 miles de euros en el ejercicio 2014. Asimismo, el cambio de criterio ha supuesto un efecto en reservas netas de su efecto fiscal de 404.625 miles de euros; lo que ha supuesto un efecto total en Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2014 de 329.131 miles de euros. Los efectos de este cambio se detallan en la siguiente Nota 2.i.

i) Conciliación de los balances al 31 de diciembre de 2014 (aplicación NIC 40)

El detalle del balance consolidado al 31 de diciembre de 2014, que ha sido reexpresado debido al cambio de criterio de coste a valor de mercado es el siguiente:

	Miles de Euros				Referencia
	31.12.2014 (*) A valor de coste	Efecto 31/12/2013	Efecto 31/12/2014	31.12.2014 A valor de mercado	
Inversiones inmobiliarias	885.679	535.068	(99.908)	1.320.839	(a)
Inversiones en empresas asociadas	40.262	1.201	3.037	44.500	(b)
Resto de activos no corrientes	148.660	-	-	148.660	
Total Activos no corrientes	1.074.601	536.269	(96.871)	1.513.999	
Total Activos corrientes	1.067.396	-	-	1.067.396	
Total Activos	2.141.997	536.269	(96.871)	2.581.395	
Reservas en sociedades consolidadas	4.017	278.780	(21)	282.776	(c)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(39.614)	-	(37.878)	(77.492)	(e)
Resto patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	200.816	-	-	200.816	
Intereses minoritarios	136.351	125.845	(37.595)	224.601	(d)
Total Patrimonio neto	301.570	404.625	(75.494)	630.701	
Pasivos por impuesto diferido	16.118	131.644	(21.377)	126.385	(f)
Resto pasivos no corrientes	1.479.860	-	-	1.479.860	
Total Pasivos no corrientes	1.495.978	131.644	(21.377)	1.606.245	
Total Pasivos corrientes	344.449	-	-	344.449	
Total Pasivos	2.141.997	536.269	(96.871)	2.581.395	

(*) Obtenido de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, preparadas de acuerdo con los principios y normas de contabilidad aplicables a dicha fecha.

El detalle de los principales ajustes realizados en el cambio por criterio, son los siguientes:

- (a) Efecto en inversiones inmobiliarias (NIC 40). Incluye la reversión de las amortizaciones y provisiones.
- (b) Efecto en el valor de las participaciones por puesta en equivalencia.
- (c) Efecto en reservas, netas del efecto fiscal.
- (d) Efecto en los intereses minoritarios.
- (e) Efecto en el resultado atribuido a la dominante del ejercicio 2014.
- (f) Impacto fiscal del cambio de criterio.

El cambio de criterio de coste a valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			Referencia
	31.12.2014 (*) A valor de coste	Efecto cambio de criterio 31/12/2014	31.12.2014 A valor de mercado	
Importe neto de la cifra de negocios	97.631	-	97.631	
Otros ingresos de explotación	17.716	-	17.716	
Variac. existencias de pptos. terminados y en curso	(36.394)	-	(36.394)	
Aprovisionamientos	(7.980)	-	(7.980)	
Gastos de personal	(9.118)	-	(9.118)	
Otros gastos externos	(30.927)	-	(30.927)	
Variación de provisiones de tráfico	5.244	-	5.244	
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario	39	-	39	
Dotación a la amortización	(15.527)	15.073	454	(a)
Otros resultados	(61)	-	(61)	
Beneficio de explotación	20.623	15.073	35.696	
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	-	(521)	(521)	(b)
Resultado financiero	(39.666)	-	(39.666)	
Resultado de entidades por método de participación	(395)	3.038	2.643	(c)
Resultado netos por deterioro de inmovilizado	5.049	(5.049)	-	(d)
Resultado antes de impuestos	(14.389)	12.541	(1.848)	
Impuesto sobre las ganancias	(23.800)	21.376	(2.424)	(e)
Resultado del ejercicio de actividades continuadas	(38.189)	33.917	(4.272)	
Resultado de actividades interrumpidas	1.805	(109.411)	(107.606)	(f)
Resultado del ejercicio	(36.384)	(75.494)	(111.878)	
Atribuible a la Sociedad Dominante	(39.614)	(37.878)	(77.492)	
Intereses Minoritarios	3.230	(37.616)	(34.386)	(g)

(*) Obtenido de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, preparadas de acuerdo con los principios y normas de contabilidad aplicables a dicha fecha.

El detalle de los principales ajustes realizados por el cambio de criterio son los siguientes:

- (a) Reversión de la amortización del ejercicio 2014 para inversiones inmobiliarias.
- (b) Impacto en el resultado de la variación del valor de las inversiones inmobiliarias.
- (c) Impacto en los resultados de las sociedades valoradas por el método de la participación.
- (d) Recálculo de las pérdidas netas por deterioro.
- (e) Impacto fiscal del cambio de criterio.
- (f) Impacto de la variación del valor de las inversiones inmobiliarias del Grupo SIIC de París.
- (g) Impacto en el resultado de los intereses minoritarios.

j) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación de la pérdida del ejercicio 2015 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(31.456)
	(31.456)

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad Dominante no ha realizado distribución de dividendos a cuenta.

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia correspondientes al ejercicio 2015 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

b) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran a su precio de adquisición o coste de producción. Algunos de los bienes del inmovilizado material reflejan el efecto de la actualización practicada al amparo del Real Decreto ley 7/1996, de 7 de junio.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

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

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Coeficientes de Amortización
Edificios (en alquiler y uso propio) y otras construcciones	1% – 4%
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4% – 25%
Otro inmovilizado	5% – 25%

Los activos en construcción destinados a la producción o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

c) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del período y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión, se incluyen en los resultados del período en que se producen, registrándolo en el epígrafe de “Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias” de la cuenta de resultados consolidada. Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con la gestión de la actividad.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2015, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.354.436 miles de euros (véase Nota 10).

d) Deterioro de valor del valor del inmovilizado intangible y material

A la fecha de cada cierre, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos intangibles y materiales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor (si la hubiera). En el caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

e) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos que están adquiriendo en el balance de situación consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales de uso propio.

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de resultados.

Permutas de activos

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

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

f) Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

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

El Grupo considera que sus existencias no cumplen los requisitos en la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o en su valor de realización, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspasa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, financieros, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de "Promociones en curso de ciclo largo" a "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo, se transfiere de "Promociones en curso de ciclo corto" a "Promociones terminadas" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de los terrenos y solares y las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorando, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

El valor en libros de las existencias del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2015, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

En este sentido, las valoraciones realizadas por expertos independientes han sido realizadas conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA 564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate) (véase Nota 13).

g) Deudores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

h) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta por la entrega de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

i) Activos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

- Activos financieros negociables: son aquéllos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.
- Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el propio Grupo.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
- Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, no calificados como inversión a vencimiento o a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como "a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias".

Los activos financieros a vencimiento y los préstamos y cuentas a cobrar se valoran a "coste amortizado". Los activos financieros negociables y disponibles para la venta se valoran a su "valor razonable" en las fechas de valoración posterior. En el caso de los valores negociables, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el 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 reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del periodo.

j) Pasivo financiero y Patrimonio Neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

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

Diferencias de conversión

La conversión a euros de las cuentas anuales de sociedades extranjeras expresadas en otra moneda se ha realizado, en general, según el tipo de cambio de cierre a excepción de:

- Capital y reservas que se han convertido a los tipos de cambio históricos.
- Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias de las sociedades extranjeras, tanto dependientes como asociadas, que se han convertido aplicando los tipos de cambio medios del período.
- Para la conversión del resto de partidas de activos y pasivos se ha aplicado el tipo de cierre.

Las diferencias de conversión de las sociedades extranjeras del perímetro de consolidación, que han aplicado el método del tipo de cambio de cierre, se incluyen netas de impuestos en el epígrafe "Ajustes por valoración" del Patrimonio Neto del balance consolidado adjunto, las cuales no son significativas.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por el Grupo se registran por el importe recibido en el patrimonio neto minorados por los costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Acreedores comerciales

- Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

k) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones propias de la Sociedad Dominante se presentan minorando el Patrimonio Neto. Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad Dominante mantiene 610.000 acciones propias cuyo coste de adquisición asciende a 675 miles de euros (1,11 €/acción). No se han realizado transacciones con la autocartera durante el ejercicio 2015.; habiendo generado en 2014 las transacciones efectuadas una plusvalía de 113 miles de euros.

En la Nota 16 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2015.

l) Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

m) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades están obligadas al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales sin causa justificada. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no había situaciones de esta naturaleza al 31 de diciembre de 2015.

n) Planes de pensiones y obligaciones similares

La Sociedad Dominante mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado, de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2015, asciende a 6.522 miles de euros (6.278 miles de euros en 2014). La aportación anual se registran con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidada (Nota 23.d). Igualmente el Grupo dispone de una póliza de seguro que cubre aquellas cantidades que exceden del máximo legal de aportación a fondos de pensiones de los trabajadores hasta el porcentaje establecido.

ñ) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el Impuesto sobre Beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha del balance de situación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes; efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Régimen fiscal en España

Desde el ejercicio 2007, el Grupo tributa en régimen de consolidación fiscal, el cual está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital (véase Anexo I). El número del Grupo fiscal es el 135/07.

o) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

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

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

p) Costes por intereses

Los costes de financiación directamente imputables a la construcción de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han activado gastos financieros por este motivo.

Los demás costes de financiación se reconocen en resultados en el período en que se incurren, conforme a su devengo financiero y por aplicación del método de coste efectivo.

q) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas, de los ingresos procedentes de inversiones y los gastos financieros.

r) Estado de flujos de efectivo consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

s) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

En la fecha de cada balance de situación, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconvierten según los tipos vigentes en la fecha del balance de situación. Los activos y pasivos no monetarios registrados al valor razonable denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se determinó el valor razonable. Los beneficios y las pérdidas procedentes de la reconversión se incluyen en los resultados netos del ejercicio, excepto las diferencias de cambio derivadas de activos y pasivos no monetarios, en cuyo caso las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto.

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2015 corresponden en su totalidad a las sociedades del Grupo Realia Polska Inwestycje, Z.O.O y Realia Contesti, S.R.L., no siendo significativos.

t) Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros	
	2015	2014
Existencias (Nota 13)	294.407	313.244
Total activos corrientes	294.407	313.244
Deudas con entidades de crédito	3.611	45.234
Otros pasivos financieros	1.991	210.834
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	3.544	3.706
Total pasivos corrientes	9.146	259.774

A 31 de diciembre de 2015, la totalidad del saldo que se encuentra registrado en 'Deudas con entidades de crédito' del cuadro superior se corresponde con préstamos hipotecarios. Asimismo, los importes registrados en "Otros pasivos financieros" responden a deudas financieras por préstamos hipotecarios cedidos a la SAREB. (véase Nota 19).

u) Costes repercutidos a inquilinos

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2015 y 2014 han ascendido a 15.789 y 16.672 miles de euros, respectivamente, se encuentra registrada en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 23.b).

v) Ventas de patrimonio inmobiliario

El Grupo registra en el epígrafe "Resultado por ventas de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias. En los ejercicios 2015 y 2014 corresponden a regularizaciones del precio, provenientes de operaciones de venta de activos en ejercicios anteriores, que han ascendido a 115 y 39 miles de euros, respectivamente.

w) Resultado de actividades interrumpidas

Una operación interrumpida es todo componente del Grupo que ha sido enajenado o se ha dispuesto de él por otra vía, o bien que ha sido clasificado como mantenido para la venta y, entre otras condiciones, representa una línea de negocio o un área significativa que puede considerarse separada del resto.

Para este tipo de operaciones, el Grupo incluye dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias y en una única partida denominada "Resultado del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas", tanto el resultado de las actividades interrumpidas como el resultado de la enajenación de la misma, ambos después de impuestos.

Adicionalmente, cuando se clasifican operaciones como interrumpidas, el Grupo presenta en la partida contable mencionada anteriormente el importe del ejercicio precedente correspondiente a las actividades que tengan el carácter de interrumpidas en la fecha de cierre del ejercicio al que corresponden las cuentas anuales.

5. Adopción de Normas e Interpretaciones de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2015

Durante el ejercicio anual 2015 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013).	Las modificaciones para clarificar los requisitos relativos a cómo deberían imputarse las contribuciones de empleados o terceros vinculadas al servicio a los periodos de servicio.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de febrero de 2015
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de febrero de 2015.

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015.

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

5.1 Normas no vigentes en el ejercicio 2015

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2015, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011) y contabilidad de coberturas y otras modificaciones (publicada en noviembre de 2013).	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y bajas en cuentas de NIC 39.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018 (1)
NIIF 10 y NIC 28: Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	Modificaciones introducidas sobre la venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	Sin fecha definida (1)
Modificaciones NIIF 10, NIIF12 y NIC 28: Sociedades de Inversión (Diciembre 2014)	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016 (1)
NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014).	La modificación especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Nueva norma de arrendamientos que sustituye a la NIC 17. Los arrendatarios incluirán todos los arrendamientos en balance como si fueran compras financiadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2019 (1)
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014).	Nueva norma de reconocimiento de ingresos. Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31. El nuevo modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque contractual muy distinto, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a cambios en el perfil de ingresos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018 (1)
NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014).	Aclaración sobre métodos de amortización y depreciación aceptables.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016 de forma prospectiva (1)
NIC 27 Modificaciones para contemplar la aplicación del método de puesta en equivalencia en estados financieros separados.	Modificaciones para contemplar la aplicación del método de puesta en equivalencia en estados financieros separados.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas anuales una vez entren en vigor. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

6. Beneficio básico y diluido por acción

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

De acuerdo con ello:

	2015	2014
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	17.205	(77.492)
Número medio ponderado de acciones en circulación	307.181.152	306.760.932
Beneficio básico por acción (euros)	0,056	(0,2526)

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Realía Business en vigor al cierre de los ejercicios 2015 y 2014; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2015 el Grupo Realía centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Promociones inmobiliarias y suelo.
2. Patrimonio en renta.

Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican fundamentalmente en España, y hasta el mes de julio de 2014 también en Francia, aunque el Grupo Realía Business desarrolla actividades en otros países (Polonia, Rumanía y Portugal).

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos, incluyendo, no obstante, los resultados por la venta de patrimonio inmovilizado. Asimismo, se incluye la proporción correspondiente de los ingresos ordinarios de negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto. El gasto del segmento debe incluir la proporción de los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

El resultado del segmento se presenta después de los ajustes correspondientes a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos.

Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2015	2014 (*)	2015	2014 (*)	2015	2014 (*)	2015	2014 (*)
Ingresos:								
Ventas externas (1)	14.945	35.973	79.984	79.413	-	-	94.929	115.386
Ventas entre segmentos	1.896	1.918	409	456	(2.305)	(2.374)	-	-
Total ingresos	16.841	37.891	80.393	79.869	(2.305)	(2.374)	94.929	115.386
Resultados:								
Resultado de explotación-	(12.658)	(14.646)	41.069	50.342	-	-	28.411	35.696
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	17	806	26.740	(1.327)	-	-	26.757	(521)
Resultado financiero	(16.999)	(19.388)	(2.437)	(20.278)	-	-	(19.436)	(39.666)
Participación del resultado en empresas asociadas	(36)	(914)	3.325	3.557	-	-	3.289	2.643
Pérdidas netos por deterioro	(2)	-	-	-	-	-	(2)	-
Resultado antes de impuestos	(29.678)	(34.142)	68.697	32.294	-	-	39.019	(1.848)
Impuesto sobre Beneficios	3.824	(18.504)	(16.796)	16.080	-	-	(12.972)	(2.424)
Actividades interrumpidas	-	-	-	(107.606)	-	-	-	(107.606)
Intereses minoritarios	6	33	8.836	(34.419)	-	-	8.842	(34.386)
Resultado de segmento	(25.860)	(52.679)	43.065	(24.813)	-	-	17.205	(77.492)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.h.)

(1) Los ingresos del segmento "Alquileres de patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (véase Nota 4-v) y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4-u) y otros, dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23-a se desglosa el importe neto de la cifra de negocios por situación geográfica. Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2015	2014 (*)	2015	2014 (*)	2015	2014 (*)	2015	2014 (*)
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	45	28	6.564	39.849	-	-	6.609	39.877
Amortizaciones	(154)	(190)	(290)	(264)	-	-	(444)	(454)
Resultados netos por deterioro valor reconocidas en resultados	(2.074)	3.251	(10.866)	-	-	-	(12.940)	3.251
Inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	-	-	-
Existencias y otros activos	(2.074)	3.251	(10.866)	-	-	-	(12.940)	3.251
Balance de situación:								
Activo-								
Activo por segmentos	629.859	568.911	2.012.780	2.041.537	(445.253)	(74.553)	2.197.386	2.535.895
Participaciones en empresas Asociadas	16.855	16.890	30.468	28.610	-	-	47.323	45.500
Activo total consolidado	646.714	585.801	2.043.248	2.070.147	(445.253)	(74.553)	2.244.709	2.581.395
Pasivo-								
Pasivo por segmentos	646.714	585.801	2.043.248	2.070.147	(445.253)	(74.553)	2.244.709	2.581.395
Pasivo total consolidado	646.714	585.801	2.043.248	2.070.147	(445.253)	(74.553)	2.244.709	2.581.395

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.h.)

Información de segmentos secundarios

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

	Miles de Euros							
	Ingresos		Activos No Corrientes		Activos Totales		Adiciones a las Inversiones Inmobiliarias Inmovilizado Material y Activos Intangibles	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
España	94.705	105.949	1.537.998	1.513.916	2.237.703	2.572.709	6.609	32.739
Francia	-	-	-	-	-	-	-	7.138
Portugal	-	1.470	85	82	3.429	3.595	-	-
Resto	224	7.967	-	1	3.577	5.091	-	-
	94.929	115.386	1.538.083	1.513.999	2.444.709	2.581.395	6.609	39.877

8. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2015 y 2014 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
	Otros Activos Intangibles
Coste:	
Saldos al 31 de diciembre de 2013	3.863
Adiciones	32
Bajas	(57)
Variaciones de perímetro (Notas 2.f)	(1.502)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2.336
Adiciones	24
Bajas	(1.577)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	783
Amortización acumulada:	
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(3.516)
Dotaciones	(158)
Bajas	57
Variaciones de perímetro (Notas 2.f)	1.328
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(2.289)
Dotaciones	(39)
Bajas	1.576
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(752)
Activo intangible neto:	
Saldos al 31 de diciembre de 2014	47
Saldos al 31 de diciembre de 2015	31

El saldo a 31 de diciembre de 2015 y 2014 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Durante los ejercicios 2015 y 2014, el Grupo ha dotado gastos por amortización por activos intangibles por importes de 39 y 158 miles de euros, respectivamente, registrándolo en el epígrafe de "Dotación a la amortización", de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2015 y 2014 ascienden a un importe de 727 y 2.217 miles de euros respectivamente.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Construcciones, Plantas y Equipos	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2013	7.786	6.886	14.672
Adiciones	28	354	382
Retiros	-	(20)	(20)
Trasposos (Nota 10)	205	(183)	22
Variaciones de perímetro	(2.639)	(1.340)	(3.979)
Variaciones de tipo de cambio	-	(1)	(1)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	5.380	5.696	11.076
Adiciones	6	145	151
Retiros	-	(504)	(504)
Trasposos (Nota 10)	(544)	-	(544)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	4.842	5.337	10.179
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(1.507)	(4.038)	(5.545)
Dotaciones	(114)	(319)	(433)
Retiros	-	20	20
Variaciones de perímetro (Notas 2.f)	403	630	1.033
Variaciones tipo de cambio	-	1	1
Trasposos	(1)	1	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(1.219)	(3.705)	(4.924)
Dotaciones	(115)	(290)	(405)
Retiros	-	503	503
Trasposos	39	(1)	(38)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(1.295)	(3.493)	(4.788)
Pérdidas por deterioro:			
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(130)	-	(130)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(130)	-	(130)
Dotaciones	(3)	-	(3)
Trasposos	88	-	88
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(45)	-	(45)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	4.031	1.991	6.022
Saldos al 31 de diciembre de 2015	3.502	1.844	5.346

Dentro del epígrafe de “Construcciones, planta y equipo” se incluyen principalmente las oficinas utilizadas por el Grupo en España, de las sociedades Realía Patrimonio y Hermanos Revilla, registradas por un valor neto de 3.167 y 3.653 miles de euros, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de “Construcciones, planta y equipo” asciende a 865 y 1.083 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de los activos, “Net Asset Value”, incluidos en el detalle de “Construcciones, plantas y equipos” del Grupo al 31 de diciembre de 2015 calculado en función de valoraciones realizadas por expertos independientes, valorador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.d, asciende a 12.849 miles de euros (12.542 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

Durante los ejercicios 2015 y 2014, el Grupo ha dotado gastos por amortización de inmovilizado material por importe de 405 y 433 miles de euros, respectivamente, de los cuales un importe de 405 y 389 miles de euros, han sido registrados en el epígrafe de “Dotación a la amortización”, de la cuenta de resultados consolidada adjunta y 44 miles de euros de 2014 han sido registrados en el epígrafe “Resultados por operaciones interrumpidas”.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 ascienden a un importe de 2.519 y 2.672 miles de euros, respectivamente.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2015 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

10. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipo	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2013	2.628.871	169.949	2.798.820
Adiciones	29.423	10.040	39.463
Retiros	(11)	-	(11)
Trasposos	(259)	(22)	(281)
Trasposos. Activos No Corrientes Mantenido Venta	(13.434)	-	(13.434)
Trasposos de En Curso	156.979	(156.979)	-
Cambios de Valor Razonable	(130.597)	(48)	(130.645)
Variaciones perímetro (*)	(1.351.096)	(21.977)	(1.373.073)
Saldo a 31 de diciembre de 2014	1.319.876	963	1.320.839
Adiciones	1.524	4.912	6.436
Retiros	(13)	-	(13)
Trasposos	3.729	(3.312)	417
Cambios de Valor Razonable	26.757	-	26.757
Saldo a 31 de diciembre de 2015	1.351.873	2.563	1.354.436
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	1.319.876	963	1.320.839
Saldos al 31 de diciembre de 2015	1.351.873	2.563	1.354.436

(*) Salida del perímetro de consolidación de SIIC de Paris.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe registrado en la cuenta de resultados por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio ascienden a un ingreso de 26.757 registrados en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" y del ejercicio 2014 a un gasto de 521 miles de euros registrados en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" y un gasto de 130.124 miles de euros registrados en el epígrafe "resultado de operaciones interrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Inmuebles para arrendamiento

Las adiciones más significativas del ejercicio 2015 corresponden a las siguientes operaciones:

- La filial Hermanos Revilla, S.A. ha activado 1.299 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.
- La filial Realía Patrimonio, S.L.U, ha activado 224 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.

Las adiciones más significativas del ejercicio 2014 fueron las siguientes:

- La filial Hermanos Revilla, S.A. durante el ejercicio 2014 adquirió el inmueble situado en calle Goya 29 (Madrid), activándose un importe de 27.915 miles de euros, correspondientes al importe pagado por el inmueble, más los gastos asociados a la operación. Adicionalmente, se activaron 741 miles de euros derivados de las mejoras que llevaron a cabo en diversos edificios de su propiedad.

Los traspasos netos más significativos del ejercicio 2015, fueron los siguientes:

- Traspaso por la finalización de las obras de mejoras que se han llevado a cabo en diversos edificios de la Filial Hermanos Revilla, S.A, fundamentalmente en los edificios situados en la calle Goya, 29; Goya, 6 y 8; y en la calle Príncipe de Vergara, 132.

Durante el ejercicio 2015, no se han producido retiros significativos dentro de este epígrafe.

Los traspasos netos más significativos del ejercicio 2014, fueron los siguientes:

- Traspaso por la finalización de las obras del edificio Tour Les Miroirs - Quai D'Alsace propiedad de la Subgrupo SIIC de Paris, cuyo valor neto contable ascendía 143.425 miles de euros tras la finalización de los trabajos de mejora en los inmueble e instalaciones en el mes de enero de 2014.

- En Francia, se han formalizado la venta de los inmueble Grande Armée 43-47 (Paris) y Rouquier (Paris) pertenecientes al subgrupo SIIC de París, por importe de 8.565 y 6.000 miles de euros, respectivamente, cuyos valores netos traspasados ascendían a 7.519 y 5.423 miles de euros, respectivamente, generándose de esta forma unos beneficios netos de las operaciones de 642 y 517 miles de euros, respectivamente, (incluidos los costes de la venta), registrados en el epígrafe "Resultados por operaciones interrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

- El importe de traspasos restante corresponde fundamentalmente a los trabajos terminados en los edificios pertenecientes a Grupo SIIC y a Hermanos Revilla en los que estaban llevando a cabo labores de rehabilitación.

Construcciones en curso y anticipos

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de "Construcciones en curso" del ejercicio 2015 corresponden fundamentalmente a:

- Realia Patrimonio S.L. ha activado 739 miles de euros por obras de mejoras en edificios de su propiedad.
- La filial Hermanos Revilla, S.A., ha activado 4.005 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad; una vez finalizadas las obras, parte de dichas activaciones, han sido traspasadas al epígrafe de "Inmuebles para arrendamiento".

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de "Construcciones en curso" del ejercicio 2014 correspondieron fundamentalmente a:

- Costes incurridos por importe de 2.822 miles de euros por el Subgrupo SIIC de Paris por las mejoras en el inmueble e instalaciones del inmueble Tour Les Miroirs - Quai D'Alsace y, posterior traspaso a explotación en el ejercicio por un total neto de 143.425 miles de euros.
- En Francia, se llevó a cabo la remodelación de varios edificios. Las activaciones del periodo ascendieron a 3.946 miles de euros.
- En España, se está llevando a cabo obras de reforma y mejora de varios inmuebles. Las activaciones del periodo ascendieron a 3.272 miles de euros.

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. En 2015, el Grupo no ha capitalizado intereses por este

concepto, habiendo capitalizado en el ejercicio 2014, intereses por 101 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe “Resultados por operaciones interrumpidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Medición del valor razonable y sensibilidad

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

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

La determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2015 y 2014, calculado en función de valoraciones realizadas por, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.354.436 y 1.320.839 miles de euros respectivamente.

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

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

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

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

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

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad exigida, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en términos “Net Asset Value”, en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de Euros	
	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(37.773)	(28.330)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	46.955	35.216

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

Tipo de Activo	Miles de Euros	
	2015	2014
Oficinas	18.211	(1.398)
Centros comerciales	7.240	(3.926)
Otros activos	1.306	4.803
	26.757	(521)

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

	2015
Valoraciones a valor razonable recurrentes	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	1.000.932
Centros Comerciales	238.622
Otros activos	114.882
Total activos valorados a valor razonable	1.354.436

	2014
Valoraciones a valor razonable recurrentes	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	977.967
Centros Comerciales	229.656
Otros activos	113.216
Total activos valorados a valor razonable	1.320.839

Durante el ejercicio 2015 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Ubicación, grado de ocupación y usos

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

	M ² Alquilables S/R		% Ocupación	
	2015	2014	2015	2014
Madrid	249.292	267.592	93,09	90,93
Barcelona	32.321	32.321	84,23	91,98
Logroño	36.332	36.332	100,00	100,00
Sevilla (1)	8.735	8.735	88,14	82,13
Guadalajara	31.997	31.997	88,10	85,65
Resto	16.707	16.707	62,51	63,05
	375.384	393.684	91,10	90,04

(1) No incluye el campo de Golf de Guillena.

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

	M ² Alquilables S/R		% Usos	
	2015	2014	2015	2014
Oficinas	226.191	244.853	60,26	62,20
Comercial	110.149	103.503	29,34	26,29
Otros (1)	39.044	45.328	10,40	11,51
	375.384	393.684	100,00	100,00

(1) No incluye el campo de Golf de Guillena.

A 31 de diciembre de 2015, el edificio de "Los Cubos" (Madrid) propiedad de Realía Patrimonio S.L.U., se encuentra en proceso de rehabilitación de sus instalaciones para su puesta en alquiler durante el ejercicio 2016.

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2015 y 2014 a 79.876 y 79.381 miles de euros aproximadamente (véanse Notas 23.a y 23.b) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas, salvo las pérdidas por deterioro, ascendieron a 26.495 y 28.376 miles de euros, aproximadamente.

Las únicas inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria son:

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	2015	2014	2015	2014
Edificio c/ Salvador de Madariaga	85.000	85.000	14.233	17.792
Edificio Albasanz, 16	56.000	56.000	23.119	24.493
Total inversiones con carga hipotecaria	141.000	141.000	37.352	42.285

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

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

11. Inversiones en empresas asociadas

El epígrafe Inversiones en empresas asociadas a 31 de diciembre de 2015 y 2014 presenta el siguiente detalle, por sociedad:

	Miles de Euros	
	2015	2014
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	30.468	27.610
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000,S.L.	16.641	16.666
Studio Residence Iberia Investment. Inmobilir.S.A.	85	81
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	129	143
	47.323	44.500

El valor de mercado de la participación del Grupo de la empresa asociada Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L se considera nulo en base a las estimaciones las estimaciones de los Administradores considerando la viabilidad financiera de la compañía ante la actual situación del mercado inmobiliario y del mercado de crédito.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de las inversiones inmobiliarias de las sociedades integradas por puesta en equivalencia a su porcentaje de participación de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por el experto independiente (véase Nota 10). Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la valoración de las inversiones inmobiliarias en las sociedades integradas por puesta en equivalencia, a su porcentaje de participación asciende a 49.000 y 47.000 miles de euros, respectivamente. Dicho valor se ha visto incrementado en el valor de la participación del Grupo.

En cuanto a la valoración de las existencias de las sociedades integradas por puesta en equivalencia, a su porcentaje de participación asciende al 31 de diciembre de 2015 y 2014, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.f, asciende a 22.734 miles de euros en ambos ejercicios; sin considerar las existencias de Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. ya que se ha considerado nulo el valor de la participación.

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Studio Residence Iberia Investment. Inmobilir. S.A. (50,00%)	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
Saldos a 1 de enero de 2014 (*)	24.053	17.149	96	-	143	41.441
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	3.557	(899)	(15)	-	-	2.643
Otras variaciones	-	416	-	-	-	416
Saldos a 31 de diciembre de 2014 (*)	27.610	16.666	81	-	143	44.500
Dividendos	(466)	-	-	-	-	(466)
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	3.325	(25)	3	-	(14)	3.289
Saldos a 31 de diciembre de 2015	30.469	16.641	84	-	129	47.323

(*) Datos reexpresados conforme al cambio de criterio a NIC 40 Valor Razonable.

Durante el ejercicio 2015, no se han producido variaciones de los % de dominio. Asimismo, la Sociedad Dominante no ha registrado deterioros por sus inversiones.

La Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.A., ha repartido en el ejercicio 2015, dividendos a su matriz Realía Patrimonio, S.A.U., por importe de 466 miles de euros.

El impacto del cambio de criterio de valoración de las propiedades de inversión a NIC 40 Valor Razonable, queda recogido dentro del resultado del ejercicio (véase Nota 23.e)

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 el desglose de activos, pasivos y principales cifras de la cuenta de resultados de las empresas asociadas, a su porcentaje de participación en el Grupo es el siguiente:

A cierre del ejercicio 2015:

	Miles de Euros					
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000,S.L. (33,36%)	Studio Residence Iberia Investim. Inmobilir.S.A. (50,00%)	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
Balance:						
Activos no corrientes	40.932	272	-	7.687	-	48.891
Activos corrientes	1.873	17.033	118	68.590	637	88.251
Total Activo	42.805	17.305	118	76.277	637	137.142
Patrimonio Neto	23.881	10.549	85	(14.425)	129	20.219
Pasivos no corrientes	994	2.084	-	-	-	3.078
Pasivos corrientes	17.930	4.672	33	90.702	508	113.845
Total Pasivo	42.805	17.305	118	76.277	637	137.142
Cuenta de Resultados:						
Ingresos	4.282	-	-	-	431	4.713
Resultado de explotación	1.916	(14)	(7)	(150)	(6)	1.739
Resultado antes de impuestos	1.343	(34)	(7)	(3.380)	(14)	(2.092)
Resultado del ejercicio	977	(25)	(7)	(2.535)	(14)	(1.604)

A cierre del ejercicio 2014

	Miles de Euros					
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000,S.L. (33,36%)	Studio Residence Iberia Investim. Inmobilir.S.A. (50,00%)	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
Balance:						
Activos no corrientes	42.073	264	-	6.502	-	48.839
Activos corrientes	1.801	18.082	121	72.981	510	93.495
Total Activo	43.874	18.346	121	79.483	510	142.334
Patrimonio Neto	23.372	11.611	81	(8.079)	143	27.128
Pasivos no corrientes	958	2.084	-	-	-	3.042
Pasivos corrientes	19.544	4.651	40	87.562	367	112.164
Total Pasivo	43.874	18.346	121	79.483	510	142.334
Cuenta de Resultados:						
Ingresos	5.557	-	-	-	18	5.575
Resultado de explotación	1.668	(13)	(15)	(98)	8	1.550
Resultado antes de impuestos	761	(42)	(15)	(3.845)	-	(3.141)
Resultado del ejercicio	519	(82)	(15)	(3.156)	-	(2.734)

12. Negocios de gestión conjunta

Las sociedades del Grupo desarrollan parte de su actividad mediante la participación en negocios en los que el Grupo Realía ejerce el control conjuntamente con otros socios externos al Grupo. Estos negocios se han consolidado por integración proporcional, tal como se indica en la Nota 2-d. El control conjunto sobre estos negocios se establece mediante la participación en entidades que adoptan distintas fórmulas jurídicas Uniones Temporales de Empresas (UTES) y Comunidades de Bienes (CB).

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

Las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2015 y 2014, de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes (incluidos en el Anexo III), que se integran en los estados financieros de Realía Business son las que se relacionan a continuación:

	Miles de euros	
	UTES y CB	
	2015	2014
Importe neto de la cifra de negocios	618	1.492
Resultado de Explotación	72	389
Activos no corrientes	1	1
Activos corrientes	6.906	7.354
Pasivos no corrientes	24	24
Pasivos corrientes	148	307

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de inmovilizado material para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de inmovilizado material formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

Adicionalmente, los negocios gestionados mediante uniones temporales de empresas y comunidades de bienes suponen para los socios partícipes compartir la responsabilidad solidaria sobre la actividad desarrollada. En cambio, la participación en sociedades mercantiles tales como sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada limita la responsabilidad de los socios partícipes a la participación en el capital de dichas sociedades multigrupo.

13. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2015 y 2014, mayoritariamente de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2015			2014		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	672.873	(411.339)	261.534	672.265	(392.988)	279.277
Materiales diversos	6	-	6	6	-	6
Obras en curso de construcción de ciclo largo	49.045	(16.172)	32.873	49.047	(15.080)	33.967
Edificios construidos	96.799	(17.772)	79.027	110.968	(24.380)	86.588
Anticipos a proveedores	2.905	-	2.905	3.038	-	3.038
	821.628	(445.283)	376.345	835.324	(432.448)	402.876

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y 2014, calculado en función de las valoraciones realizadas en 2015 y 2014 por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 420.599 y 447.979 miles de euros, respectivamente. En consecuencia, debido a las aplicaciones por venta y a

los deterioros/reversiones registrados por dichas existencias hasta su valor de mercado, el Grupo se ha registrado una pérdida neta de deterioro por importe de 12.940 miles de euros (beneficio neto de 3.251 miles de euros en el ejercicio 2014) (Nota 23.i).

La valoración de las existencias titularidad de sociedades de la rama de promoción han sido realizadas por expertos independientes, se han llevado a cabo siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate). Para el cálculo de dicho valor de mercado, se ha utilizado el método de comparación y el residual dinámico. Mediante el método de comparación, el valor del suelo objeto de la valoración se obtiene mediante un análisis del mercado inmobiliario de comparables basado en informaciones concretas sobre transacciones reales recientes y ofertas firmes de suelo comparable y homogéneo con el de objeto de análisis y valoración. En la selección indicada se ha contrastado previamente aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los precedentes de transacciones y ofertas que no cumplen las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados, como los que pudieran incluir elementos especulativos. Mediante el método residual dinámico, el valor del suelo a día de hoy se calcula considerando los flujos futuros asociados a dicho suelo, tanto cobros como pagos, en base hipótesis de precios y periodos de urbanización, construcción y comercialización.

En el caso de las existencias pertenecientes a las sociedades de la rama patrimonial del Grupo, en los ejercicios 2015 y 2014 la metodología utilizada en las valoraciones para determinar el valor razonable de las existencias del Grupo se determina de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS), publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores.

Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado el método de valoración por comparación (para productos terminados) y los métodos residuales estático y dinámico (básicamente, para terrenos y solares y promociones en curso). Mediante el método residual dinámico, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el período que debe transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración, obteniendo así el valor total. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.

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

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 en los epígrafes de existencias, sin considerar los deterioros, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Edificios Construidos	Elementos Incorporables	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2013	685.992	-	50.565	146.172	68	882.797
Variaciones en el tipo de cambio	(358)	-	(10)	(32)	-	(400)
Adiciones	2.369	-	30	(2.619)	2	(218)
Bajas	(16.983)	-	(293)	(32.553)	(64)	(49.893)
Traspasos	1.245	-	(1.245)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2014	672.265	-	49.047	110.968	6	832.286
Variaciones en el tipo de cambio	(112)	-	(7)	-	-	(119)
Adiciones	843	-	47	(95)	1	796
Bajas	(165)	-	-	(14.074)	(1)	(14.240)
Traspasos	42	-	(42)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2015	672.873	-	49.045	96.799	6	818.723

Terrenos y solares

Durante el ejercicio 2015, no se han producido variaciones significativas en el epígrafe de "Terrenos y solares".

Con anterioridad a 2014, la Sociedad Dominante adquirió en ejercicios anteriores un terreno en Valdemoro (R7) por el que pagó 3.790 miles de euros, quedando el importe restante de la compra-venta sujeto al cumplimiento de una condición suspensiva por parte del vendedor. Ante el incumplimiento contractual de las obligaciones de la parte vendedora, la Sociedad Dominante interpuso una demanda para la resolución judicial del contrato, habiéndose emitido sentencia firme por el Tribunal Supremo, por la que se establece la ineficacia del contrato de compra y obliga a la vendedora a abonar a la actora la parte del precio abonado por dicha compraventa junto con las costas e intereses.

Con fecha 11 de febrero de 2014 el Juzgado de Primera Instancia de Madrid emite auto donde se le adjudica el terreno R8 en Valdemoro por importe de 1.500 miles de euros; dicho auto fue recurrido por la otra parte y desestimado por el juzgado, hasta que el 13 de noviembre de 2014 se emite el testimonio de adjudicación que permite su inscripción en el Registro de la Propiedad. Esta adjudicación, por importe de 1.500 miles de euros junto con otros embargos realizados por importe de 130 miles de euros, han dejado un saldo pendiente de cobro al cierre del ejercicio por un importe de 2.160 miles de euros. Por otro lado, la sentencia del Tribunal Supremo, reconocía por los intereses y costas del procedimiento un importe de 1.137 miles de euros (Nota 23.h), los cuales fueron deteriorados al cierre del ejercicio 2014 en su totalidad, al considerar su dudosa recuperabilidad. Durante el ejercicio 2015 se ha solicitado, y aceptado por el juzgado, el embargo de nuevas propiedades.

Adicionalmente, a cierre del ejercicio 2015, el valor razonable de la obligación de entrega futura del activo denominado Teatinos no ha sufrido variaciones de valor; por lo que el Grupo no ha registrado correcciones valorativas por este concepto, manteniéndose el valor razonable de la misma en 0,6 millones de euros.

Durante el ejercicio 2014 la filial Wilanow Realia SP. Z.O.O. (actualmente liquidada Véase Nota 2-f) procedió a la venta de su terreno en Varsovia (Polonia) por importe total de 7.648 miles de euros, cuyo valor neto contable ascendía a 7.423 miles de euros (12.041 miles de euros de coste y 4.618 miles de euros de deterioro), obteniéndose un beneficio de 225 miles de euros.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2015 y 2014 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 6.706 y 7.164 miles de euros, respectivamente, de los cuales, 3.764 y 4.001 miles de euros se encuentran registrados como "Anticipos de clientes" en el epígrafe de "Acreedores comerciales" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 20.b). Los importes que se han materializado en cobros ascienden 219 y 321 miles de euros, respectivamente, el resto son compromisos derivados de operaciones de permutas de activos.

El procedimiento de la compañía en relación con las garantías o avales de cobertura sobre los anticipos recibidos de clientes prevé que la totalidad de los anticipos recibidos de clientes se encuentren avalados de acuerdo a lo establecido en la ley 57/1968.

Anticipos a proveedores

El detalle del epígrafe de “Anticipos a proveedores” a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Realia Business, S.A.:		
Valdebebas	2.887	3.020
El Molar	18	18
Total compra de suelos	2.905	3.038

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que a 31 de diciembre de 2015 y 2014 no se había producido transmisión de la propiedad al Grupo Realia Business.

No se espera que se pongan de manifiesto minusvalías en relación con el valor de los compromisos por adquisición de suelo relacionados con estos anticipos.

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. Durante el ejercicio 2015 y 2014, no se han capitalizado gastos financieros por este motivo.

Todas las promociones en curso y terminadas se encuentran asegurados con un seguro “Todo riesgo construcción” durante la fase de ejecución y con el oportuno seguro de comunidades, en los supuestos de estar acabados.

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 261.117 y 274.835 miles de euros respectivamente, que sirven de garantía hipotecaria del préstamo sindicado suscrito en 2009, así como de préstamos bilaterales con Kutxa Bank y Grupo Santander, suscritos por la matriz Realia Business, S.A. y las participadas Realia Business Portugal Lda y Retingle, S.L. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales han quedado sin efecto las garantías hipotecarias del préstamo sindicado de la matriz; al haberse cumplido las condiciones suspensivas pactadas en el contrato de Financiación Sindicada (véase Nota 19).

Deterioros de existencias

Los movimientos que han afectado a los deterioros de las existencias en los ejercicios 2015 y 2014 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Saldo inicial	(432.448)	(435.768)
Aplicación venta suelos (Nota 23.i)	-	4.618
Dotaciones netas terrenos (Nota 23.i)	(18.445)	(5.323)
Aplicaciones/reversiones netas promoción en curso y terminados (Nota 23.i)	5.504	3.956
Variaciones por tipo de cambio	106	69
Saldo final	(445.283)	(432.448)

De acuerdo con las normas contables, el Grupo tiene provisionadas todas las minusvalías de sus existencias, y no registra contablemente las plusvalías hasta el momento de su materialización efectiva, vía venta (véanse Notas 4-f y 4-o).

14. Otros activos

14.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2015	2014
Clientes y deudores	6.734	7.667
Clientes y efectos impagados	13.715	13.719
Clientes de dudoso cobro	1.085	1.081
Deterioro de clientes	(9.589)	(10.083)
Deudores diversos	4.574	4.404
Deterioros de deudores	(711)	(828)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)	237	97
Activos por impuestos corrientes (Nota 21)	3.381	2.326
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos (Nota 16)	88.960	-
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	108.386	18.383

El saldo de “Clientes y deudores” al cierre del ejercicio 2015 corresponde principalmente a facturas pendientes de emitir por las sociedades patrimoniales por la linealización de las carencias y bonificaciones de los contratos de alquiler por importe de 5.823 miles de euros (6.092 miles de euros en el ejercicio 2014), de acuerdo al tratamiento contable en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 17).

El saldo registrado en el epígrafe “Accionistas (socios) por desembolsos exigidos”, recoge la parte suscrita y no desembolsada por los socios del importe nominal del capital social ampliado, por importe de 36.811 miles de euros, más la prima de emisión; que asciende a 52.149 miles de euros (véase Nota 16). Dicho desembolso se ha hecho efectivo en enero de 2016.

Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

14.2 Activos financieros corrientes y no corrientes

Los epígrafes “Activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2015		2014	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	32.975	11.734	23.033
Otros	1.250	1.432	1.250	2.216
Total otros activos financieros	1.250	34.407	12.984	25.249

Al 31 de diciembre de 2015, los activos financieros corrientes recogen los siguientes créditos;

- El crédito y los intereses pendientes de pago que la sociedad Retingle, S.L. tiene concedido a la sociedad Inmosineris, S.L (su otro socio); por importe de 11.649 miles de euros, cuyo vencimiento se encuentra establecido en enero de 2016. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales dicho préstamo se encuentra renovado hasta el 17 de abril de 2017.

- El crédito con vencimientos en 2016, y los intereses pendientes de pago que ascienden a 16.501 miles de euros, que la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.L. tiene concedido a la sociedad As Cancelas, S.L

- Los créditos y los intereses pendientes de pago que la Sociedad Dominante tiene concedidos a las sociedades Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. y Ronda Norte Denia, S.L., que ascienden a 4.438 y 387 miles de euros, respectivamente.

- A 31 de diciembre de 2014, los activos financieros corrientes se desglosaban en :- el crédito con vencimientos en 2015, y los intereses pendientes de pago que ascienden a 18.002 miles de euros, que la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.L. tiene concedido a la sociedad As Cancelas, S.L.;

- Los créditos y los intereses pendientes de pago que la Sociedad Dominante tiene concedidos a las sociedades Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. y Ronda Norte Denia, S.L., que ascienden a 4.417 y 370 miles de euros, respectivamente; y el crédito y los intereses pendientes de pago, que ascienden a 245 miles de euros, que la sociedad Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. tenía concedido a la sociedad Estudios de Investigación, Servicio, S.L. (su otro socio).

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

14.3 Otros activos corrientes y no corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen fundamentalmente como activos corrientes los gastos anticipados generados que ascienden a 3.618 y 3.344 miles de euros en los ejercicios 2015 y 2014, respectivamente y como activos no corrientes se recoge fundamentalmente las fianzas y depósitos a largo plazo en los Órganos de Administración Pública, que al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 ascienden a 8.880 y 9.038 miles de euros, respectivamente.

15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios disponibles a corto plazo. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable e incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Depósitos disponibles a corto plazo con Ent. crédito asociadas (Nota 24)	-	306.709
Depósitos disponibles a corto plazo con Ent. crédito ajenas.	180.154	173.895
Tesorería – Ent. crédito ajenas.	3.716	5.060
Tesorería – Ent. crédito asociadas (Nota 24)	-	131.881
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	183.870	617.545

Al cierre del ejercicio 2015, determinadas sociedades del Grupo mantienen depósitos a corto plazo de elevada liquidez en entidades financieras por importe conjunto de 180.154 miles de euros. No existen restricciones a la disponibilidad, salvo por importe de 164 miles de euros.

16. Patrimonio Neto

El estado de cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2015 y 2014, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida en los ejercicios. Al cierre del ejercicio 2015, el capital social de la Sociedad Dominante se compone de:

- 307.370.932 acciones, todas ellas al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.
- 153.380.466 acciones de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, comprometidas la suscripción pero pendientes de inscripción al cierre del ejercicio. Tras la inscripción en el registro mercantil gozan de iguales derechos políticos y económicos y están admitidas a cotización desde el 20 de enero de 2016.

Al 31 de diciembre de 2015, se encuentran comprometidas la suscripción de 152.950.101 acciones lo que supone un 99,72% del total de las acciones ofrecidas en el marco de la ampliación de capital acordado en el Consejo de Administración de fecha 3 de diciembre de 2015. Las restantes acciones, 430.365, se suscribieron en los primeros días del ejercicio 2016, estando garantizada la suscripción total de las acciones no suscritas en el período de suscripción preferente desde el momento inicial por el accionista Inversora Carso, S.A.

Con esta ampliación, el capital social de la Sociedad Dominante se amplía en un importe nominal de 36.811 miles de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 153.380.466 acciones ordinarias, de nueva emisión de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas. La prima de emisión asciende a 0,34 euros por acción, lo que supone una prima global de 52.149 miles de euros. El desembolso y la inscripción en el Registro mercantil de la nueva ampliación se produjeron en Enero de 2016.

El capital social está representado por 460.751.398 acciones al 31 de diciembre de 2015, según el siguiente detalle:

	31.12.2015					
	Miles de euros					
	% Participación Inscritas	Importe de capital desembolsado	% Participación Pendientes de inscribir	Importe de capital pendiente de desembolsar	Total Importe Capital	Total % de Participación tras ampliación de capital
Inversora Carso, S.A. de C.V.	26,00%	19.181	4,31%	14.332	33.513	30,31%
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	34,31%	25.309	-	12.654	37.963	34,33%
Asesoría Financiera y de Gestión (Grupo FCC)	2,22%	1.635	-	818	2.453	2,22%
Per Gestora Inmobiliaria S.L. (Grupo FCC)	0,36%	267	-	133	400	0,36%
Resto (Bolsa)	37,11%	27.377	-	8.874	36.251	32,78%
	100%	73.769	4,31%	36.811	110.580	100%

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2015 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 0,76 y 0,72 euros por acción, respectivamente.

Capital social

Con fecha 17 de diciembre de 2014, la Sociedad Hispania Real Socimi, S.A.U. presentó para su autorización ante la CNMV un folleto de Oferta Pública de Adquisición (OPA) sobre Realia Business, que fue autorizada por el Regulador el 11 de marzo de 2015.

El día 20 de marzo de 2015, Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V. presentó para su autorización a la CNMV una OPA competidora, que fue admitida a trámite interrumpiendo así el plazo de aceptación de la anterior OPA formulada. Esta operación, fue autorizada con fecha 23 de junio de 2015 por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Con fecha 23 de julio de 2015, la Sociedad Hispania Real Socimi, S.A.U. comunicó su desistimiento de la OPA lanzada sobre Realia Business, S.A. Con esa misma fecha, mediante comunicación a la CNMV, la Sociedad Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V., ratificó el mantenimiento en todos sus términos de la OPA lanzada sobre Realia Business, S.A.

El periodo de aceptación de la OPA lanzada por Inmobiliaria Carso, S.A. finalizó con fecha 24 de julio de 2015, habiendo sido aceptada por 451.940 acciones que representan un 0,15% de las acciones a las que se dirigió la oferta y del capital social de Realia Business, S.A., todo ello conforme al hecho relevante de la CNMV de fecha 28 de julio de 2015.

A su vez, con fecha 3 de junio de 2015 se realizó la transmisión de la totalidad de la participación que Corporación Industrial Bankia, S.A.U., mantenía en Realia Business, S.A. (24,95%) a la sociedad Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V.

El día 22 de diciembre de 2015, Inversora Carso, S.A de C.V., anunció que se subroga en la posición que la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) tenía en el préstamo participativo firmado con la Sociedad Realía Business, S.A. (Nota 19)

Con fecha 15 de febrero de 2016, la Sociedad Dominante del Grupo Realía y la Sociedad Inversora Carso, S.A de C.V., han decidido establecer, el día 3 de mayo de 2016, como nueva fecha de apertura de la ventana de capitalización de dicho préstamo. En el caso de optar por la Capitalización voluntaria, Inversora Carso, S.A. de C.V. deberá comunicarlo con al menos cinco días de antelación a la mencionada fecha.

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

Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

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

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 su importe asciende a 15.291 miles de euros. En el ejercicio 2014 esta reserva se encontraba completamente constituida, situación que ha cambiado en el ejercicio 2015 como consecuencia de la ampliación de capital realizada.

Otras reservas

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.877 y 262.964 miles de euros respectivamente.

Las reservas indisponibles, ascienden al importe de 43.877 miles de euros, de las que 43.764 miles de euros se generaron el 15 de junio de 2000 por un traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produa Este, S.A., actualmente Realía Business, S.A. y un importe de 113 miles de euros constituidas con motivo de la entrada en el euro en el ejercicio 2002.

Adicionalmente, existen 'Resultados negativos de ejercicios anteriores' por importe negativo de 499.909 miles de euros.

Valores propios

En el ejercicio 2010, la Sociedad Dominante firmó un contrato de gestión de su autocartera con una entidad especializada. La colocación en el mercado de dichas acciones, no ha generado una plusvalía en el ejercicio 2015; habiendo generado 113 miles de euros en 2014, que fue registrada en el epígrafe 'Reservas' del balance consolidado adjunto.

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2014	610.000	675
Adquisiciones	-	-
Retiros	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	610.000	675

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2015 es de 1,11 €/acción, al igual que en 2014.

Reserva en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Realia Business, S.A. y ajustes de consolidación	(18.195)	(2.863)
Subgrupo Planigesa	122.175	115.129
Wilanow Realia	-	(947)
Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U	6.204	(1.110)
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(4)	(685)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	1.880	2.175
Realia Polska SP ZOO	(1.080)	(1.222)
Studio Residence Iberia	56	71
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	4.967	1.877
Realia Contesti, S.R.L	1.243	1.422
Realia Zarea, S.R.L	-	(686)
Guillena Golf, S.L.U	(2)	-
Servicios Índice, S.A.	(1.079)	(1.040)
Realia Patrimonio, S.L.U	130.541	170.024
Valaise, S.L.U	8	15
Retingle, S.L	622	616
Total	247.336	282.776

17. Intereses minoritarios

El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios", así como el de los resultados atribuidos a la minoría, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2013	640.345
Variaciones del perímetro de consolidación	(369.670)
Ajustes por valoración	2.644
Distribución de dividendos	(14.332)
Resultado del ejercicio 2014	(34.386)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	224.601
Variaciones del perímetro (Nota 2.f)	(253)
Distribución de dividendos	(5.242)
Resultado del ejercicio 2015	8.842
Saldo al 31 de diciembre de 2015	227.948

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, los "Intereses minoritarios", por sociedad, son los siguientes:

	Miles de euros	
	2015	2014
Subgrupo Planigesa	211.311	207.659
Servicios Índice, S.A.	5.271	5.312
Retingle, S.L.	11.366	11.398
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	-	232
Saldo al 31 de diciembre de 2015	227.948	224.601

Las sociedades con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo integrantes del epígrafe "Intereses minoritarios", son los siguientes:

	Sociedad	Porcentaje de Participación	
		2015	2014
Nozar, S.A.	Servicios Índice, S.A	39,92%	39,92%
Ecohabitavia S.L.U.	Planigesa, S.A.	23,48%	-
Gestión de Inmuebles y Solares, S.L.	Planigesa, S.A.	-	23,48%
Inmosirenis, S.L.U.	Retingle, S.L.	49,90%	49,90%

18. Provisiones

Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2013	5.928	2.385	8.313
Dotaciones	88	1.508	1.596
Trasposos de corto plazo	477	-	477
Aplicaciones/ reversiones	(1.046)	(250)	(1.296)
Variaciones del perímetro (Nota 2)	-	(1.492)	(1.492)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	5.447	2.151	7.598
Dotaciones	189	134	323
Trasposos de corto plazo	(483)	-	(483)
Aplicaciones/ reversiones	-	(571)	(571)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	5.153	1.714	6.867

El importe registrado como "Garantías" corresponde a la estimación realizada por el Grupo para poder hacer frente en cualquier momento a responsabilidades derivadas por defecto de calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias de los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor (diez años).

Durante el ejercicio 2015 se ha procedido a la dotación de 189 miles de euros de la provisión por garantías para afrontar sus responsabilidades en el parque de viviendas con cobertura. Dicha dotación se encuentra registrada en el epígrafe 'Variación de provisiones de tráfico' de la cuenta de resultados consolidada adjunta (Nota 23.i).

El importe registrado en "Otras Provisiones", corresponde parte a la estimación realizada por el Grupo para hacer frente a posibles responsabilidades derivadas de litigios derivados de reclamaciones realizados por terceros. Durante el ejercicio 2015 el Grupo ha dotado y revertido provisiones por esta naturaleza por importe de 134 y 571 miles de euros respectivamente; de estas reversiones 267 miles de euros fueron aplicados a su finalidad y 304 miles de euros de "Excesos de provisiones" registrándolo en el epígrafe de "Variación de provisiones de tráfico" de la cuenta de resultados consolidada adjunta (Nota 23.i).

Durante el ejercicio 2014 el Grupo dotó provisiones por esta naturaleza por importe de 1.508 miles de euros, registrada en el epígrafe de "Variación de provisiones de tráfico" de la cuenta de resultados consolidada adjunta (Nota 23.i).

Provisiones corrientes

Durante el ejercicio 2015, el Grupo ha procedido a la reversión de un importe de 559 miles de euros de los que 472 miles de euros corresponden a la provisión de garantías, al considerar que la provisión creada era suficiente para afrontar sus responsabilidades de acuerdo al desarrollo de una menor actividad que hace que el parque de

viviendas con cobertura se vaya reduciendo y 78 miles de euros corresponde a la reversión derivada de la disolución y liquidación de la compañía Fomento Inmobiliario Levantino S.L, que se encuentran registrada en el epígrafe de "Variación de provisiones de tráfico" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Durante el ejercicio 2014, el Grupo ha procedido a la reversión de un importe de 1.325 miles de euros por exceso de provisión (Nota 23-i), que se encuentra registrada en el epígrafe de "Variación de provisiones de tráfico" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

19. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2015	2014
No corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	666.993	602.953
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito asociadas (Nota 24)	-	255.651
Préstamos y otras deudas con terceros.	96.406	600.957
(Gastos de formalización)	(1.736)	(3.316)
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes	761.663	1.456.245
Corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	104.653	85.517
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito asociadas (Nota 24)	-	11.086
Préstamos y otras deudas con terceros	388.360	214.950
Préstamo participativo empresa asociada	61.291	
Proveedores inmovilizado	2.211	1.057
Efectos a pagar	-	1.210
(Gastos de formalización)	(482)	(202)
Intereses	532	3.339
Otros	2.000	49
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes	558.565	317.006
Total	1.320.228	1.773.251

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las deudas con entidades financieras y con terceros clasificadas por las garantías prestadas tienen la siguiente composición:

Préstamos y Créditos Corrientes y No Corrientes	Miles de Euros			
	2015		2014	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Garantía personal y otras garantías	31.000	18.055	33.000	19.955
Garantía hipotecaria	51.446	50.354	62.367	61.275
Garantías Sindicado sin recurso Patrimonio	750.544	750.544	838.268	838.268
Garantías Sindicado con recurso Promoción	437.459	437.459	791.617	791.617
Gastos de formalización		(2.218)		(3.518)
Intereses de deudas corrientes		528		3.335
Endeudamiento financiero bruto bancario		1.254.722		1.710.932
Préstamo participativo		61.291		59.999
Intereses de préstamos participativos		4		4
	1.270.449	1.316.017	1.725.252	1.770.935

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle es el siguiente:

Préstamos y Créditos Corrientes y No Corrientes	Miles de Euros	
	2015	2014
Hipotecario subrogable	13.002	18.991
Deuda sin recurso al accionista	805.951	900.507
Crédito sindicado promoción	437.459	791.617
Préstamo participativo	61.291	59.999
Gastos de formalización	(2.218)	(3.518)
Intereses	532	3.339
Total	1.316.017	1.770.935

El vencimiento de los préstamos y deudas con entidades de crédito es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
2015	-	58.824
2016	549.233	906.360
2017	720.757	771.078
2018	24.599	12.674
2019	5.510	5.585
2020 y siguientes	18.136	19.932
Gastos de formalización	(2.218)	(3.518)
	1.316.017	1.770.935

En los importes reflejados en las tablas anteriores no está deducido el importe de 72,418 miles de euros de la quita otorgada por los acreedores financieros a la compañía, cuya aplicación está pendiente del cumplimiento de las condiciones suspensivas y resolutorias acordadas en el acuerdo de financiación del 10 de diciembre de 2015

A 31 de diciembre de 2015, el Grupo ya no presenta saldo dispuesto en el epígrafe de “Préstamos y otras deudas con entidades de crédito asociadas”; debido a que, con fecha 3 de junio de 2015, Corporación Industrial Bankia, S.A.U. deja de ser Accionista del Grupo (véase Nota 16). El importe de deuda dispuesto, a 31 de diciembre de 2015 con dicha entidad asciende a 238.823 miles de euros (265.821 miles de euros en 2014, véase Nota 24).

Al 31 de diciembre de 2015 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de “Préstamos y otras deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” en el balance de situación adjunto y ascienden a 2.218 miles de euros (3.518 miles de euros en 2014).

Préstamos sindicados – Patrimonio en renta

En abril de 2007, la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U., procedió a la reestructuración de la deuda financiera, mediante la suscripción de un crédito sindicado, con recurso limitado a los activos, con 2 entidades que posteriormente cedieron parte de su posición a otras 14 adicionales, hasta llegar a un total de 16 entidades de crédito, por importe máximo inicial de 1.087.000 miles de euros, que tras diversas amortizaciones se ha visto reducido al finalizar el ejercicio 2015 a un importe máximo de 750.544 miles de euros, importe que no considera los gastos de formalización de deudas, que al cierre del ejercicio 2015 ascienden a 1.700 miles de euros. El tipo de interés aplicable varía en función del ratio “Loan to value” (importe del préstamo respecto al valor de mercado bruto de los activos). A cierre del ejercicio 2015, el crédito se encuentra instrumentado en un único tramo, correspondiendo la fecha de vencimiento final en 2017.

Con fecha 31 de diciembre de 2015, la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U., ha procedido a amortizar de manera anticipada préstamo sindicado por importe de 54.078 miles de euros.

En junio de 2013, y en virtud de los requerimientos descritos en las disposiciones adicionales octava y novena de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, y el artículo 48 del RDL 1559/2012, de 15 de noviembre, la entidad financiera Caixa Catalunya S.A., procedió a traspasar el total de la deuda financiera con Realía Patrimonio S.L.U. a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), por lo

que el Grupo procedió, consecuentemente, a reclasificar dicha deuda al apartado “Otros pasivos financieros corrientes” por importe conjunto de 10.405 miles de euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2014 se procedió a registrar el traspaso de deuda correspondiente a las operaciones realizadas por las entidades financieras y asimilados. En concreto, en julio 2014, Banco de Sabadell, S.A. procedió a traspasar el total de su deuda financiera sindicada con Realia Patrimonio, S.A.U. por importe de 10.303 miles de euros, a la entidad financiera Goldman Sachs International Bank.

Asimismo, en febrero 2014, Liberbank, S.A. procedió a traspasar el total de su deuda financiera sindicada con Realia Patrimonio, S.A.U. por importe de 7.804 miles de euros, a la entidad financiadora Citibank International Limited. Por último, en octubre de 2014, Hypothekenbank Frankfurt AG procedió a traspasar el total de su deuda financiera sindicada con Realia Patrimonio, S.A.U. a las entidades financiadoras AXA France IARD, AXA Insurance UK y MML Dublin Mortgage Loans por importe de 16.597 miles de euros, 7.972 miles de euros y 26.943 miles de euros, respectivamente. En consecuencia, el Grupo procedió, consecuentemente, a reclasificar dicha deuda al apartado “Otros pasivos financieros corrientes” por importe conjunto de 59.316 miles de euros.

Adicionalmente, por el cumplimiento de las cláusulas de dicho préstamo sindicado, con fecha 30 de junio de 2014 se procedió a amortizar anticipadamente un importe de 7.286 miles de euros con cargo al 50% del ratio de Flujo de Caja Libre, y un importe de 1.078 miles de euros por fondos pendientes de reinversión obtenidos por la venta de determinados inmuebles del Subgrupo SIIC de Paris.

En febrero de 2015 Westdeutsche ImmobilienBank AG, ha cedido su participación en el contrato de crédito por 51.513 miles de euros a Erste Abwicklungsanstalt. En consecuencia, el grupo procedió a reclasificar dicha deuda a “otros pasivos financieros corrientes”.

El importe dispuesto del mismo al cierre del ejercicio 2015 es de 750.544 miles de euros, correspondiendo el 12,3% a entidades financiadoras, el 1,2% al SAREB y el resto a entidades financieras de primer nivel. El tipo de interés de referencia es el Euribor más un margen de 60 básicos.

Durante la vigencia del mencionado contrato sindicado de la sociedad Realia Patrimonio, se deben cumplir diversos ratios relativos a coberturas de la carga financiera y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios, referenciados a Realia Patrimonio, cumpliéndose al cierre del ejercicio 2015 los ratios establecidos.

Préstamo sindicado – Promoción

Con fecha 27 de septiembre de 2013, la Sociedad Dominante formalizó, tras cumplir con las condiciones suspensivas previstas en el contrato de financiación, el acuerdo firmado el 26 de julio, referente a la extensión y reestructuración de la deuda de su negocio residencial con los Bancos que constituyen el Sindicato Bancario, titular de la deuda de 846.341 miles de euros a la fecha. Este acuerdo fue informado favorablemente y sin reservas por el experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil. Asimismo, acorde con el marco de obligaciones de dicho acuerdo de reestructuración, el Grupo contrató en el mes de noviembre de 2013 a un banco de inversión de reconocido prestigio internacional para llevar a cabo el proceso organizado de captación de fondos exigido por el contrato de financiación.

Como garantías de este préstamo sindicado, la Sociedad Dominante mantiene pignorado el 100% de la participación sobre su filial Realia Patrimonio, S.L.U. con el límite del 95% de los derechos económicos, y otorgó prenda sobre derechos de crédito derivados de los préstamos con empresas del Grupo y garantía hipotecaria de primer grado sobre suelos propiedad de la Sociedad Dominante. El mencionado préstamo establece ciertos supuestos de amortización anticipada obligatoria, entre los que destacan que, en el supuesto en que se realice un aumento de capital en la Sociedad Dominante que no dé lugar a un cambio de control, las aportaciones dinerarias se deberán destinar íntegramente a la amortización anticipada de la financiación, excepto las cantidades necesarias para cubrir posibles desviaciones de caja previstas en el plan de negocio. Asimismo, deberá ir destinado a amortización anticipada del préstamo sindicado, el 60% de los ingresos netos por venta de activos no hipotecados, el 100 % en el supuesto de los activos hipotecados y los dividendos recibidos de las sociedades participadas, a excepción de los dividendos recibidos de Realia Patrimonio, S.L.U., que podrá ir destinado al cumplimiento del plan de negocio.

Dentro de la negociación con los acreedores financieros de la matriz, Realia Business, S.A, el 10 de diciembre se alcanzó un acuerdo por el que el total de la deuda por el préstamo sindicado por importe de 802,7 Mn €

quedará reducida en un 9% si se cumplen las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda. Los hitos de pago se han distribuido en cuatro, a razón de un 50% de la deuda en Diciembre 2015, un 12,15% que se pagará el 29 de Enero de 2016, el 12,85% que se pagará el 29 de Febrero de 2016 y el 25% restante el 30 de Mayo de 2016.

Con fecha 10 de diciembre de 2015, la Sociedad Dominante firmó un acuerdo de novación con los acreedores financieros del préstamo sindicado por la deuda existente con estas entidades, que a la fecha de la firma del contrato ascendía a 802.759 miles de euros, con la finalidad de cumplir con el plan de viabilidad financiera a corto y medio plazo y reducir significativamente el endeudamiento financiero.

Dicho contrato establece el vencimiento del préstamo el 30 de mayo de 2016, fijándose el siguiente calendario de pagos:

	Importe deuda e intereses PIK	Importe de deuda con descuento de 9% quita
11 de diciembre de 2015	401.339	365.218
29 de enero de 2016	97.759	88.961
29 de febrero de 2016	103.453	94.143
30 de mayo de 2016	202.094	183.905
	804.645	732.227

Asimismo, se acuerda una quita sobre la deuda existente del 9% que se aplicará a los hitos de pago a abonar por la Sociedad Dominante, lo que supone un importe total de 72.418 miles de euros que será aplicable siempre que no incurra en supuesto de vencimiento y se cumplan las condiciones suspensivas y resolutorias requeridas para el descuento de cada cuota y se encuentre corriente de pago. Con fecha 11 de diciembre de 2015 la Sociedad Dominante realizó el primer pago establecido en el calendario por importe de 365.218 miles de euros.

Las condiciones suspensivas establecidas en el contrato son:

- Condición suspensiva 1: Consiste en que Inversora Carso, S.A. de C.V. otorgue y entregue a las Entidades Financiadoras las siguientes Garantías Corporativas:
 - ✓ Garantía Corporativa de reintegración que valora los posibles riesgos derivados de una posible acción de reintegración (regulada en el artículo 71 de la ley Concursal) en caso de que se declarase el concurso de acreedores de la Sociedad Dominante.
 - ✓ Garantía Corporativa de Pago, para garantizar todas las obligaciones de pago del Financiado.

Ambas garantías han sido cumplidas a la firma del acuerdo de refinanciación.

- Condición suspensiva 2: Consiste en que, no más allá del 31 de enero de 2016, el Financiado ponga a disposición de las Entidades financiadoras un Aval Bancario por importe no inferior a 202.094 miles de euros. El Aval Bancario será devuelto en el momento en que la Cuarta cuota sea satisfecha.

Con fecha 29 de enero de 2016, la Sociedad Dominante procedió al pago del segundo y tercer hito establecido en el nuevo calendario por importe de 183.104 miles de euros, quedando de esta forma pendiente de pago el cuarto y último de los hitos de pago de la deuda por importe de 183.905 miles de euros, ambos importes deducida la quita del 9% acordada con los acreedores financieros. La Sociedad Dominante ha entregado en esta misma fecha un aval que cubre la cantidad restante, que tras la aplicación de la quita acordada supone un importe de 183.905 miles de euros, con vencimiento el 30 de mayo de 2016. En consecuencia, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales han quedado sin efecto los compromisos financieros (covenants) pactados en el contrato de Financiación Sindicada de 30 de septiembre de 2009, cumplidas las condiciones suspensivas y se ha procedido a la cancelación de todas las garantías asociadas al mismo.

El préstamo sindicado devenga un tipo de interés referenciado al Euribor a 1 mes más un margen del 0,5% pagadero al final de cada periodo de interés. Asimismo, el préstamo sindicado devenga un tipo de interés capitalizable y pagadero al vencimiento que asciende a un 1,5% anual sobre el saldo medio del importe pendiente de amortización durante cada periodo de intereses. En el ejercicio 2015, se han capitalizado los intereses PIK, devengados por importe de 14.458 miles de euros como mayor importe del principal.

Préstamo participativo

La firma del contrato de Refinanciación suscrito por la Sociedad Dominante y detallado en el párrafo anterior, supuso la renovación del préstamo participativo que los accionistas de referencia del momento (Fomento de Construcciones y Contratas y Corporación Financiera Caja Madrid) habían otorgado a la Sociedad Dominante, aplazándose el vencimiento del mismo hasta el 1 de julio de 2016; fijándose un devengo de intereses a un tipo fijo del 0,5%, más un variable máximo del 2%.

Con fecha 22 de diciembre de 2015, Inversora Carso, S.A de C.V. se subrogó en la posición que la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) tenía en este préstamo participativo.

De este modo, al 31 de diciembre de 2015, el importe dispuesto del préstamo que la Sociedad Dominante mantiene con Inversora Carso, S.A. de C.V. tras la compra realizada por el accionista al anterior titular, Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) asciende a 61.291 miles de euros. Con fecha 15 de febrero de 2016, la Sociedad Dominante del Grupo Realía y la Sociedad Inversora Carso, S.A de C.V., han decidido establecer, el día 3 de mayo de 2016, como nueva fecha de apertura de la ventana de capitalización del tramo convertible libremente de dicho préstamo.

Según lo establecido por el contrato, el resto del préstamo podrá ser objeto de capitalización o quita de acuerdo a los términos contractuales.

Préstamos hipotecarios y otros

Como consecuencia del acuerdo de refinanciación del crédito sindicado, la Sociedad Dominante negoció con una de las entidades financieras la bilateralización de su deuda por importe de 16.238 miles de euros a la fecha, con vencimiento hasta 27 de septiembre de 2016, fijándose un devengo de intereses referenciado al Euribor con un margen de 200 puntos básicos. La Sociedad Dominante debe abonar un diferencial de 50 puntos básicos durante la vida del préstamo, siendo los restantes 150 puntos básicos capitalizables anualmente y pagaderos al vencimiento final del préstamo en 2016. Al cierre del ejercicio el saldo vivo del préstamo hipotecario asciende a 4.636 miles de euros.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad Dominante mantiene otro préstamo hipotecario por un importe total dispuesto de 4.792 miles de euros.

La sociedad Hermanos Revilla S.A. mantiene a 31 de diciembre de 2015, préstamos con garantías hipotecarias por un límite que asciende a 38.000 miles de euros, de los que se encuentra dispuesto 37.352 miles de euros (42.284 miles de euros a cierre del ejercicio 2014).

Asimismo, la sociedad Hermanos Revilla S.A. tiene a 31 de diciembre de 2015 tiene concedidas pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 31.000 miles de euros, de los que se encuentra dispuesto 55 miles de euros (19.955 miles de euros a cierre del ejercicio 2014).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2015 las sociedades Realía Business Portugal y Retingle mantiene dos préstamos hipotecarios por un importe total dispuesto de 3.574 miles de euros (4.686 miles de euros al cierre de 2014).

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad Dominante ha cerrado un acuerdo con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) respecto al préstamo hipotecario por importe de 526 miles de euros, con la finalidad de proceder a su amortización anticipada total con una quita del 52%.

El tipo de interés medio vigente a 31 de diciembre de 2015 aplicable al conjunto de endeudamiento bancario y asimilado (deuda bancaria cedida al SAREB y a entidades financiadoras) del Grupo es del 0,98%, El interés

medio ponderado de los pasivos financieros corrientes y no corrientes en el ejercicio 2014, considerando la totalidad de los gastos financieros (Nota 23.f), asciende al 1,88%.

20. Otros pasivos

a) Otros pasivos no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Otros pasivos a pagar no corrientes	2.404	2.404
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	13.604	13.613
	16.008	16.017

b) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	918	1.006
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	3.120	3.120
Proveedores	2.772	4.146
Anticipos de clientes (Notas 13 y 4-h)	3.764	4.001
Acreedores	6.360	6.846
Hacienda pública acreedora (Nota 21)	3.726	5.238
Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	1.267	1.046
	21.927	25.403

Este epígrafe incluye principalmente los importes pendientes de pago por ejecuciones de obra y costes asociados, compras de suelos y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, así como los saldos pendientes de pago con la Administración Pública.

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

c) Periodo medio de pago a proveedores

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

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	55,1
Ratio de operaciones pagadas	55,2
Ratio de operaciones pendientes de pago	54,6
	Miles de euros
Total pagos realizados	30.649
Total pagos pendientes	6.257

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

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2015 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio.

d) Otros pasivos corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen principalmente rentas por facturaciones de arrendamientos anticipados, que se imputan a pérdidas y ganancias en función del devengo de las mismas.

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

Desde el ejercicio 2007, el Grupo tributa en régimen de consolidación fiscal, siendo la Sociedad Dominante la matriz del Grupo Fiscal. El grupo de consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley

27/2014, de 27 de noviembre, está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital (véase Anexo I).

El 2 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante recibió de la Agencia tributaria el número del grupo fiscal asignado, correspondiendo el nº 135/07.

Por tanto, desde el ejercicio 2007, el Grupo Realia tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de resultados consolidada adjunta, refleja la suma de los importes que restan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Impuestos anticipados	-	-	31.168	31.454	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	70.274	70.092	-	-	-	-
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	-	-	19.375	19.023	-	-	-	-
H.P. por IVA/IGIC	237	97	-	-	591	1.544	-	-
H.P. por devolución de impuestos	3.381	2.326	-	-	-	-	-	-
H.P. acreedora Impto. Sociedades	-	-	-	-	1.267	1.046	-	-
H.P. acreedora por IRPF	-	-	-	-	399	259	-	-
Organismos de Seguridad Social	-	-	-	-	99	100	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	2.637	3.335	-	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	135.562	126.385
	3.618	2.423	120.817	120.569	4.993	6.284	135.562	126.385

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida que se considere probable que la Sociedad o el Grupo fiscal vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2015 y 2014 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Saldo al 31 de diciembre de 2013	149.641	21.755
Derivados	(4.004)	-
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	(23.867)	-
Provisiones gastos	(127)	-
Provisiones cartera	-	(985)
Ajustes consolidación	(2.997)	(3.167)
Libertad de amortización	-	(39)
Fondo de comercio	-	(1.121)
Gastos financieros no deducibles	981	-
Gastos amortización no deducibles	965	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 2.i)	-	110.267
Otros	(23)	(324)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	120.569	126.385
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	534	-
Provisiones gastos	1.981	-
Ajustes consolidación	(336)	(30)
Libertad de amortización	-	786
Gastos financieros no deducibles	(1.661)	-
Gastos amortización no deducibles	(269)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 2.i)	-	8.466
Otros	(1)	(45)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	120.817	135.562

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, a cierre de los ejercicios 2015 y 2014 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Activos Diferidos		Pasivos Diferidos	
	2015	2014	2015	2014
Créditos por pérdidas a compensar	70.274	70.092	-	-
Créditos por deducc. pdtes. Aplicar	19.375	19.024	-	-
Provisiones de gastos	2.830	849	-	-
Eliminaciones intragrupo	229	565	-	-
Gastos financieros no deducibles	25.851	27.512	-	-
Gastos amortización no deducibles	2.144	2.413	-	-
Otros	114	114	-	-
Cartera de valores	-	-	69	69
Plusvalías	-	-	5.604	5.604
Ajustes de consolidación	-	-	4.798	4.827
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 2.i)	-	-	118.733	110.267
Libertad de amortización	-	-	5.008	4.222
Otros	-	-	1.350	1.396
Total	120.817	120.569	135.562	126.385

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			39.019
Diferencias permanentes:			(21.916)
Recargos y sanciones	270	-	
Otros ajustes de consolidación	-	(36.124)	
Reasignación de valores	174	-	
Diferencias temporales no activadas	18.471	(4.949)	
Otros ajustes	242		
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:			5.149
Libertad de amortización	-	(3.623)	
Provisiones por deterioro existencias e inmovilizado	8.898	-	
Otros	-	(126)	
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:			(12.078)
Libertad de amortización	612	-	
Gastos financieros no deducibles	-	(9.297)	
Amortizaciones no deducibles	-	(953)	
Compensación de bases activadas	-	(897)	
Provisiones para gastos	-	(378)	
Cartera de valores	-	(1.083)	
Otros		(81)	
Compensación de bases impositivas negativas de ejercicios anteriores no activadas	-	(40)	(40)
Base imponible (resultado fiscal)			10.134

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minoran en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El gasto por Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2015 asciende a 12.972 miles de euros de gasto (2.424 miles de euros de gasto en el ejercicio 2014) tal como se ha recogido en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas. A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Base contable del impuesto	39.019	(1.850)
Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	(3.280)	(3.460)
Diferencias permanentes	686	1.052
Ajustes de consolidación	(32.843)	(8.721)
Compensación bases imponibles negativas no activadas	(40)	(11)
Bases imponibles no activadas (*)	2.017	44.800
Diferencias temporales no activadas	11.504	(27.593)
Resultado contable ajustado	17.063	4.217
Cuota	4.778	1.265
Deducciones	(15)	-
Impuesto sobre Sociedades devengado	4.763	1.265
Ajustes a la imposición	8.209	1.158
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	12.972	2.424
Créditos por pérdidas a compensar y deducciones pendientes	1.218	1.175
Activos y pasivos diferidos derivados del impuesto del ejercicio	(1.882)	2.254
Ajustes al Impuesto de Sociedades ejercicios anteriores	(8.209))	(1.159)
Hª Pª Deudora por devolución de impuesto	1.465	1.918
Aplicación de retenciones y pagos a cuenta	(4.270)	(5.544)
Hª Pª Acreedora por impuestos	(1.294)	(1.068)

(*) Durante los ejercicios 2015 y 2014, el Grupo ha procedido a registrar créditos fiscales con el límite del importe recuperable en base a la mejor estimación de los Administradores (Nota 4-ñ) de la Sociedad Dominante.

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Impuesto corriente	(2.823)	(3.266)
Impuesto diferido	(10.149)	842
Total gasto por impuesto	(12.972)	(2.424)

Durante el ejercicio 2014 se aprobó la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, cuyas modificaciones más significativas han sido las siguientes:

- Las bases imponibles negativas pueden ser compensadas sin limitación temporal frente a los 18 años de la legislación anterior. Se limita su compensación a la base imponible en el ejercicio 2015 en función de su facturación, el 60% de la base imponible del ejercicio 2016 y 70% de la base imponible de los ejercicios siguientes.
- El tipo impositivo se reduce del 30% vigente al 28% para el ejercicio 2015 y 25% para los ejercicios siguientes.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2015	2014
1998	61	61
1999	393	393
2000	177	177
2001	830	830
2002	185	185
2003	547	547
2004	-	-
2005	586	586
2006	500	653
2007	527	1.668
2008	65.294	66.576
2009	29.933	30.235
2010	64.514	64.514
2011	67.064	67.806
2012	249.164	250.669
2013	32.638	36.519
2014	33.642	37.037
2015	6.574	-
	552.629	558.456

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los administradores estiman posible su recuperación (ver Nota 4.ª), siendo el importe de las bases imponibles no activadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2015 de 271.534 miles de euros.

El detalle de las deducciones pendientes de aplicar por el Grupo son las siguientes:

Año origen	Miles de Euros			
	Deducciones Pendientes de Aplicar			
	2015	2014	Activada 2015	Activada 2014
2008	2.288	2.288	2.288	2.288
2009	6.217	6.217	6.217	6.217
2010	325	325	325	325
2011	5.675	5.675	5.675	5.675
2012	3.000	3.000	3.000	3.000
2013	1.283	1.283	1.218	1.218
2014	1.825	1.313	309	301
2015	342	-	343	-
	20.955	20.101	19.375	19.024

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios 2012 a 2015 para todos los impuestos Estatales, salvo para el Impuesto de Sociedades que también tiene abierto el 2011. Del resto de las sociedades dependientes que forman el Grupo, todas tienen abiertos a inspección todos los impuestos estatales que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios y cinco para el impuesto sobre sociedades.

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.

De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, se estima que no resultarán contingencias fiscales significativas.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Avales ante clientes (Ley 57/1968)	-	33
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	2.941	3.763
	2.941	3.796

El concepto "Otros" corresponde fundamentalmente a garantías prestadas en concursos, garantías urbanísticas y reclamaciones ante organismos y administraciones públicas. Los Administradores de las Sociedades del Grupo consideran que no se pondrán de manifiesto pasivos significativos en relación con estas garantías prestadas y con los litigios y reclamaciones pendientes de resolución.

23. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución regional del importe neto de la cifra de negocios por venta de promociones y solares y arrendamientos, correspondiente a la actividad típica del Grupo, es como sigue:

Ejercicio 2015

	Miles de Euros			
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Total	%
Madrid	5.554	51.108	56.662	74,57%
Cataluña	1.504	4.212	5.716	7,52%
Valencia	1.075	-	1.075	1,41%
Andalucía	3.485	816	4.301	5,66%
Baleares	1.164	-	1.164	1,54%
Castilla y León	964	87	1.051	1,38%
Castilla La Mancha	2	3.729	3.731	4,91%
Murcia	-	930	930	1,22%
Resto de comunidades	-	1.163	1.163	1,54%
Exterior	190	-	190	0,25%
TOTAL	13.938	62.045	75.983	100%

Ejercicio 2014

	Miles de Euros			
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Total	%
Madrid	11.589	50.636	62.225	63,74%
Cataluña	4.990	4.278	9.268	9,49%
Valencia	484	-	484	0,50%
Andalucía	3.322	805	4.127	4,23%
Canarias	648	-	648	0,66%
Baleares	3.942	-	3.942	4,04%
Castilla y León	1.326	114	1.440	1,47%
Castilla La Mancha	4	3.637	3.641	3,73%
Murcia	-	1.258	1.258	1,29%
La Rioja	-	1.174	1.174	1,20%
Exterior	9.424	-	9.424	9,65%
TOTAL	35.729	61.902	97.631	100%

El Grupo ha cerrado el ejercicio 2015 con unas ventas de promociones, solares y otros, registradas en la cuenta de resultados, de 13.938 miles de euros (35.729 miles de euros en el ejercicio 2014).

Las rentas netas procedentes de arrendamientos de inmuebles y otros servicios obtenidos durante los ejercicios 2015 y 2014 ascendieron a 62.045 y 61.902 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos por IPC del ejercicio 2014 y sucesivos, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Menos de un año	61.384	63.429
Entre dos y cinco años	122.054	124.171
Más de cinco años	79.594	85.291
	263.032	272.891

b) Otros ingresos de explotación

El desglose de los importes registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros (Nota 4u)	15.789	16.672
Ingresos por servicios diversos		
Procedente de arrendamiento	2.042	807
Procedente de promociones	1.000	237
Total otros ingresos	18.831	17.716

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2015 y 2014 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Compras de terrenos y solares	(1.050)	(5.237)
Variación de existencias	730	13.948
Obras y servicios realizados por terceros	(472)	(731)
Total aprovisionamientos	(792)	7.980

La tipología de estos consumos corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a uso residencial así como anexos tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El gasto registrado en este epígrafe corresponde, fundamentalmente, a transacciones realizadas en el territorio nacional.

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2015 y 2014 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Arrendamientos y cánones	57	92
Reparaciones y conservación	7.961	8.450
Servicios profesionales independientes	391	66
Seguros	489	497
Servicios bancarios y similares	43	81
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	705	677
Suministros	3.458	3.301
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	10.244	10.522
Otros tributos	7.116	7.230
Otros gastos de gestión corriente	58	11
Total otros gastos externos	30.522	30.927

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Sueldos, salarios y asimilados	7.497	7.527
Cargas sociales	993	1.028
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	244	287
Otros gastos sociales	237	276
Total gastos de personal	8.971	9.118

(1) Las aportaciones a planes de pensiones se encuentran externalizadas (Nota 4.n).

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2015 y 2014 ha sido de 99 y 100 personas respectivamente. La distribución por categorías al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, es la siguiente:

	Número Medio de Empleados				
	2015				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	37	24	13	37	-
Técnicos y titulados grado medio	9	9	-	9	-
Administrativos y asimilados	20	5	15	19	1
Resto personal asalariado	33	33	-	33	-
	99	71	28	99	1

	Número Medio de Empleados				
	2014				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	39	26	13	39	-
Técnicos y titulados grado medio	9	9	-	9	-
Administrativos y asimilados	20	5	15	19	1
Resto personal asalariado	32	32	-	32	-
	100	72	28	99	1

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 asciende a 98 y 99 respectivamente.

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Entidades asociadas		
Ronda Norte Denia, S.L.	(14)	-
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	3.325	3.557
Studio Residence Iberia Investment. Inmobiliar. SA	3	(15)
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(25)	(899)
Total	3.289	2.643

f) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	3.763	2.579
Otros ingresos financieros	1.543	2.475
	5.306	5.054
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(24.692)	(30.520)
Gastos netos asociados a derivados	-	(12.948)
Gastos financieros capitalizados (Nota 4.p)	-	-
Otros	(86)	(115)
	(24.778)	(43.583)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 23-h)	36	(1.137)
Resultado financiero	(19.436)	(39.666)

Durante el ejercicio 2015 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros conforme a la NIC 23.

g) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros					
	2015			2014		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Integración global:						
Realia Business, S.A.	(30.679)	-	(30.679)	(51.011)	-	(51.011)
Valaise	(4)	-	(4)	(7)	-	(7)
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(157)	-	(157)	(410)	-	(410)
Servicios Índice, S.A.	(41)	(40)	(81)	(38)	(38)	(76)
Subgrupo Planigesa	4.263	8.835	13.098	12.327	12.826	25.153
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	20	20	40	5	5	10
Portfolio Grandes Áreas Comerciales S.A.U.	12.146	-	12.146	8.092	-	8.092
Retingle, S.L.	27	27	54	66	65	131
Realia Polska Inwestycje, ZOO	(19)	-	(19)	(94)	-	(94)
Wilanow Realia SP ZOO	(5)	-	(5)	(236)	-	(236)
Grupo SIIC de París	-	-	-	(67.878)	(47.244)	(115.122)
Realia Patrimonio, S.L.U.	30.109	-	30.109	19.746	-	19.746
Realia Contesti	(1.306)	-	(1.306)	(199)	-	(199)
Realia Zarea	-	-	-	(27)	-	(27)
Guillena Golf	(438)	-	(438)	(471)	-	(471)
Puesta en equivalencia:						
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	3.325	-	3.325	3.557	-	3.557
Studio Residence Iberia Investment. Imobiliar. SA	3	-	3	(15)	-	(15)
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(25)	-	(25)	(899)	-	(899)
Ronda Norte Denia, S.L.	(14)	-	(14)	-	-	-
	17.205	8.842	26.047	(77.492)	(34.386)	(111.878)

h) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Deterioros y pérdidas (Nota 13)	-	(1.137)
Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro (Nota 2.f)	36	-
	36	(1.137)

i) Variación de provisiones de tráfico

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 13)	5.505	(705)
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 13)	(18.445)	3.956
Exceso de provisiones (Nota 18)	308	1.325
Provisiones netas de tráfico	1.036	668
	(11.596)	5.244

24. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2015:

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

El Grupo mantenía los siguientes saldos con empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2014:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
Bankia (Notas 15, 19 y 20)	-	438.586	438.586	254.767	11.054	265.821	-	1	1
FCC Construcción	-	-	-	-	49	49	-	-	-
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	158	158	-	549	549
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	260	-	260
Fomento Constr. y Contratas	-	1	1	-	-	-	27	-	27
Serv. Especiales de Limpieza, S.A	-	-	-	-	-	-	-	403	403
Sist. Vehículos de Alta Tecnología	-	-	-	-	-	-	1	-	1
Studio Residence	81	-	81	-	29	29	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	143	371	514	-	-	-	-	-	-
Inmob. Rúst. Y Urbana	16.666	4.827	21.493	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	23.727	18.062	41.789	-	-	-	-	-	-
	40.617	461.847	502.464	254.767	11.290	266.057	288	953	1.241

Las operaciones de compras, ventas, prestación de servicios y otros, así como intereses abonados y cargados con empresas del Grupo y asociadas, se recogen en el cuadro siguiente:

	Miles de Euros	
	Empresas Asociadas	
	2015	2014
Compras asociadas a terrenos	29	74
Ingresos por arrendamiento	3.487	3.060
Servicios prestados	281	305
Otros Ingresos	454	704
Servicios recibidos	(1.526)	(1.842)
Intereses cargados	(2.410)	(9.439)
Intereses abonados	727	2.586

Durante el ejercicio 2015 y 2014, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

25. Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC. Salvo lo indicado a continuación:

- Mediación y Diagnósticos, S.A., Participaciones Y Cartera de Inversión, S.L. y Inmogestión y Patrimonios, S.A. se abstuvieron de votar en el acuerdo relativo a la aprobación del Informe del Consejo de Administración al que se refiere el artículo 24 del Real Decreto 1.066/2007, en relación con la Oferta Pública de Adquisición de acciones formulada por Hispania Real, Socimi, S.A.U.
- D. Gerardo Kuri Kaufmann se abstuvo de asistir y votar el acuerdo relativo a la aprobación del Informe del Consejo de Administración al que se refiere el artículo 24 del Real Decreto 1.066/2007, en relación con la Oferta Pública de Adquisición de acciones formulada por Inversora Carso, S.A. de C.V., por considerar que se encontraba en una situación de conflicto de intereses.

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2015 y 2014 por el número medio de miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realía Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2015

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Sueldos	Retribución Variable	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Consejo de Administración	8,3	1.978	-	467	16	34	2
Alta dirección	5,3	1.077	-	-	41	5	4
	13,6	3.055	-	467	57	39	6

Ejercicio 2014

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Sueldos	Retribución Variable	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Consejo de Administración	10,0	1.094	223	656	25	40	4
Alta dirección	5,0	1.042	475	-	54	5	5
	15,0	2.136	698	656	79	45	9

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad Dominante del ejercicio 2015. El incremento de las retribuciones en 2015 en los miembros del Consejo de Administración obedece al finiquito y liquidación de los contratos de dos consejeros ejecutivos.

27. Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2015 y 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, así como los honorarios por servicios facturados por otras empresas de auditoría y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Ejercicio 2015

	Servicios Prestados por el Auditor Deloitte y por Empresas Vinculadas	Otros Auditores
Servicios de auditoría	167	-
Otros servicios de verificación	21	-
Total servicios de auditoría y relacionados	188	-
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	96
Otros servicios	172	-
Total servicios profesionales	360	96

Ejercicio 2014

	Servicios Prestados por el Auditor Deloitte y por Empresas Vinculadas	Otros Auditores
Servicios de auditoría	168	-
Otros servicios de verificación	27	-
Total servicios de auditoría y relacionados	195	-
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros servicios	160	141
Total servicios profesionales	355	141

28. Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente.

Durante el ejercicio 2015 el Grupo ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 115 miles de euros.

Las Sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

29. Gestión de riesgos

El Grupo Realia Business está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos, para ello la sociedad Dominante tiene elaborado su mapa de riesgos, donde se han analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

Gestión de capital

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios. El coste de capital así como los riesgos asociados a cada clase de capital son considerados por el Grupo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital semestralmente, así como el ratio de Deuda neta sobre GAV.

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

1. - Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
2. - Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.

3. - Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgos financieros

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo y su repercusión en los estados financieros.

La filosofía de gestión de riesgos del Grupo Realia Business es consistente con la estrategia de negocio, buscando en todo momento la máxima eficiencia y solvencia, para lo cual hay establecidos criterios estrictos de control y gestión de los riesgos financieros, consistentes en identificar, medir, analizar y controlar los riesgos incurridos por la operativa del Grupo, estando la política de riesgos correctamente integrada en la organización del mismo.

Siguiendo esta política de riesgos las coberturas realizadas por el Grupo Realia Business, en inicio, no tienen finalidad especulativa sino una finalidad exclusivamente de cobertura de la operación principal.

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

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 14,0 millones de euros, que la compañía ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,3 millones de euros. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo, y se mantiene en niveles semejantes al ejercicio precedente. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

Riesgo de tipo de interés

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

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero recogido en su presupuesto y las tendencias de curvas de tipos han hecho que la compañía haya optado por no cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

La dirección de la Sociedad sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo a corto y largo plazo y no descarta la conveniencia de realizar coberturas de tipo de interés en un futuro.

Riesgo de liquidez

La situación del mercado inmobiliario residencial se deterioró paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ocasionó un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que provocaron problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector.

A lo largo del 2014, aparecieron signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrado en mejoría de la demanda en producto muy bien localizado y del segmento alto, así como una mejora en la financiación, sobre todo a particulares o a proyectos de autopromoción, continuando la falta de financiación directa a las sociedades promotoras, esta tendencia se ha visto ratificada en 2015 y la fuerte liquidez del sistema financiero, así como los

bajos tipos de interés ha permitido que aparezcan nuevas posibilidades de financiación, incluido el sector inmobiliario, pero todo ello con unos criterios muy restrictivos y selectivos en términos de deudor.

Dentro de la negociación con los acreedores financieros de la matriz Realia, el 10 de Diciembre se ha alcanzado un acuerdo por el que el total de la deuda por el préstamo sindicado, a esa fecha, por importe de 802.759 miles de euros, quedará reducida en un 9% de si se cumplen las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda. Los hitos de pago se han distribuido en cuatro, a razón de un 50% de la deuda que fueron pagados en Diciembre 2015, un 12,15% que se pagará el 29 de Enero de 2016, el 12,85% que se pagará el 29 de Febrero de 2016 y el 25% restante el 30 de Mayo de 2016.

A fecha de elaboración de estas cuentas los pagos de fecha 29 Enero 2016 y 29 Febrero 2016 se han abonado y el último pago ha sido avalado debidamente, por lo que los actuales acreedores financieros han levantado todas las garantías reales y pignoratias que tenían sobre los activos de Realia y acciones de Realia Patrimonio, y por tanto, se han cumplido todas las condiciones suspensivas establecidas en el acuerdo de refinanciación, quedando el último plazo para el cumplimiento de las condiciones resolutorias y que la quita pactada sea cierta y tome efectividad en el ejercicio 2016.

La sociedad matriz Realia ha elaborado un plan de viabilidad financiera en el que se pone de manifiesto la existencia de liquidez para hacer frente a sus compromisos de pago.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para el ejercicio 2016 del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos, ampliación de capital y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos o de activos, arroja una previsión de cobros de 255,7 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 169,0 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 86,7 millones de euros que irán destinados repago de deuda, junto con la actual posición de tesorería.

Riesgo de tipo de cambio

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realia Business ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa.

Dada la escasa actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2015 el endeudamiento financiero neto del Grupo Realia Business ascendía a 1.132 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Millones €	2015
Deuda bruta bancaria	
Deuda financiera sin recurso	803,7
Deuda financiera con recurso	450,4
Préstamo participativo (Ppal. +Inter.)	61,3
Tesorería y equivalentes	(183,8)
Intereses	0,5
Endeudamiento neto financiero	1.132,1

El endeudamiento neto reflejado incluye el importe de 72,4 M € de quita otorgada por los acreedores financieros a la matriz cuya aplicación estaba pendiente del cumplimiento de las condiciones suspensivas y resolutorias acordadas en el acuerdo de financiación de 10 de diciembre.

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

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto bancario (1) / Valor Gross Activos (LTV)	56,4
Ratio Cobertura	
EBITDA/Rtdo. financiero (2)	1,12

(1) Incluye deuda financiera bancaria cedida a fondos y excluye préstamos participativos.

(2) Rtdo. financiero ajustado por intereses PIK.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2015 es positivo por importe de 124,2 millones de euros.

Riesgo de concentración

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes como:

- Fuentes de financiación: El Grupo Realia Business obtiene financiación de 16 Entidades Financieras y 7 asimiladas, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de dos préstamos sindicados
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realia Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realia Business, préstamos, créditos y operaciones sindicadas, entre otros.
- Divisa: El Grupo Realia Business gestiona cuentas de resultados en distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

Riesgos de mercado

El paso del tiempo en la profunda crisis inmobiliaria y financiera que se sufre, hace que se atisben signos de recuperación en el mercado, y para determinadas zonas y enclaves geográficos la oferta se sitúe por debajo de la demanda; no obstante, sigue habiendo mucho producto residual en el mercado que deberá ser absorbido con el transcurso del tiempo, y en esos casos sigue perdurando el ajuste de precios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. Realia cree en la recuperación del sector, aunque de forma pausada y selectiva.

Por lo que respecta al mercado de alquileres, se observa una recuperación comedido de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial ha sido record en el año 2015.

Por todo ello, Realia estima que sus esfuerzos los debe encaminar hacia la creación de valor en el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario la hace tener una posición destacada; todo ello sin descuidar el potencial de creación de valor que tiene que parecer en el área residencial, si la actividad y márgenes se recuperan; pues la depreciación sufrida en los valores de los activos residenciales y suelo, los hacen muy atractivos.

Riesgos en materias de índole legal y fiscal

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo. El cual, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

Riesgos económicos

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticolosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

Riesgos en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención.

Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de REALIA Business, S.A. Asimismo, el Grupo REALIA cuenta con Bases de Datos dadas de alta en la Agencia de Protección de Datos, que cuentan con los medios de seguridad pertinentes, así como con un Responsable en esta materia.

Riesgos en materia de protección de los consumidores y usuarios

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

Además, REALIA Business, S.A. se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes:

El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado en abril de 2007 por el Consejo de Administración de REALIA, centrado en materias relativas a los Mercados de Valores. El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo REALIA, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

El Sistema PRINEX es una solución global de negocio que une la característica de un software de gestión empresarial universal con las ventajas de un ERP diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario. Su utilidad a la hora de asegurar un comportamiento ético es que permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y esta forma evita realizar negocios con ellos.

A pesar de la situación del mercado, es estratégico para Realia el continuar con la gestión urbanística de suelos en distintos ámbitos que crearán valor a los mismo y a la compañía y que redundará en la cuenta de resultados cuando la situación de mercado se reestablezca.

30. Hechos posteriores

Durante el ejercicio 2015 y hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho relevante adicional a los ya incluidos en las notas de la memoria.

INFORME DE GESTION REALIA BUSINESS S.A CONSOLIDADO 2015

EL GRUPO DE SOCIEDADES: ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO:

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

La actividad empresarial, principalmente se desarrolla en 2 líneas de negocio:

a) **ACTIVIDAD PATRIMONIAL:** Desarrollada a través participaciones en Sociedades, normalmente dependientes de Realia Patrimonio S.L. (participada 100% por Realia Business).

La actividad patrimonial se desarrolla en España, principalmente con activos ubicados en Madrid y Barcelona y Sevilla.

b) **ACTIVIDAD DE PROMOCION Y GESTION DE SUELO:** Se desarrolla bien directamente por Realia Business S.A., o a través de sociedades, con participaciones de control o significativas
Esta actividad inmobiliaria, se realiza en España, Portugal, Polonia y Rumania. Dentro de España la actividad se centra en las siguientes zonas geográficas:

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

En el extranjero la actividad se desarrolla, mayoritariamente, con filiales 100% (control directo e indirecto) de Realia Business S.A.

La Sociedad matriz Realia Business S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo de Madrid y que entre sus accionistas más significativos se encuentra el Grupo FCC con una participación del 36,91 % y de la sociedad mexicana Inversora Carso, S.A. de capital variable con una participación del 30,31 %.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

CONSEJO: Formado por 7 consejeros, y teniendo el asesoramiento del Comité de Auditoria y del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

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

COMITE DE DIRECCION: En dependencia del Consejero Delegado y formado por las direcciones de Negocio, de Planificación y Relaciones con Inversores y de Dirección Financiera.

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

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

VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

Durante el presente ejercicio 2015, se han producido las siguientes alteraciones dentro del inmovilizado financiero:

Altas:

Ninguna

Bajas:

En Abril 2015 se produjo la disolución de la sociedad Wilanow Realia SP ZOO que se encontraba “en liquidación” y de la que Realia poseía directa e indirectamente el 100%.

En Julio 2015, se formalizó la disolución de la sociedad Fomento Inmobiliario Levantino S.L., de la que Realia ostentaba el 51%.

Variaciones:

En Mayo de 2015, se realizó una ampliación de Capital para reponer el equilibrio patrimonial de la participada Guillena Golf S.L.U. Dicha ampliación fue suscrita enteramente el único socio Realia Business, por lo que esta ampliación no ha supuesto ningún cambio en el método y % de consolidación. En el mes de Junio 2015 se produjo en Guillena Golf S.A.U. una reducción de capital y la constitución de una reserva voluntaria indisponible de igual cuantía.

Por último, en Diciembre 2015 la sociedad DUSE en la que Realia Business participa en un 30,52% realizó una reducción de capital contra prima de emisión de acciones y resultados de ejercicios anteriores. Esta operación no ha supuesto ningún cambio en el % de participación e integración en el grupo Realia.

CAMBIO DE CRITERIO CONTABLE:

Especial mención merece el cambio de criterio en la política contable de reflejo de las inversiones inmobiliarias. En este ejercicio 2015 se ha procedido a aplicar la NIC 40, que ha hecho que el grupo presente sus inversiones inmobiliarias a “valor razonable”, contra los ejercicios precedentes que se reflejaban a precio de coste.

El valor razonable se obtiene y es fijado a partir de la tasación realizada por un experto independiente cualificado profesionalmente.

Conforme a la NIC 8, párrafo 19 este cambio en la política contable ha supuesto su aplicación retrospectiva a los estados financieros de lo que forma parte este informe, es decir, Diciembre 2014 y Diciembre 2015.

PERIODO MEDIO DE PAGO

De acuerdo a 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.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	55,1
Ratio de operaciones pagadas	55,2
Ratio de operaciones pendientes de pago	54,6
	Miles de euros
Total pagos realizados	30.649
Total pagos pendientes	6.257

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

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

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

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Así mismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales abreviadas) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2015 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio.

EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS -MAGNITUDES SIGNIFICATIVAS:

Todas las magnitudes significativas de los distintos negocios del grupo Realia se han visto influenciadas por una serie de factores de mercado, tales como:

1º) la moderación de la caída de valor de los suelos, aunque la falta de transacciones significativas, continúa.

2º) Se ha reactivado la demanda de viviendas, sobre todo en determinadas plazas y dentro de segmentos y zonas muy concretas.

3º) Ha habido una gran actividad inversora en España, en todos los segmentos patrimonialistas (oficinas, centros comerciales, logístico, hotelero) que ha hecho que los precios, y consecuentemente los valores de los activos se hayan incrementado.

4º) El alquiler de los distintos productos camina hacia la normalidad de contratación, y aunque los precios finales no recojan esas expectativas, sí que se nota una relajación en la demanda de los requerimientos que los clientes exigían para la contratación (carencias, ayudas implantación...).

A nivel consolidado con los ajustes y aplicación de la NIC 40 de forma retrospectiva a 2014; las principales magnitudes no contables y su evolución en M. € han sido las siguientes:

MAGNITUDES ECONOMICAS FINANCIERAS

	Millones de euros		
	2015	2014	% Var.
INGRESOS	94,9	115,4	-17,8%
Alquileres	77,8	78,6	-1,0%
Venta de activos (resultado)	0,1	0,0	200,0%
Promociones	13,1	27,4	-52,2%
Suelo	0,1	7,7	-98,3%
Otros Patrimonio	2,1	0,8	154,0%
Otros Promociones	1,7	0,9	85,5%
MARGEN BRUTO	52,2	42,1	24,0%
Alquileres	55,7	54,7	1,9%
Venta de activos (resultado) y otros	0,2	0,2	-26,1%
Promociones	-3,7	-8,1	54,2%
Suelo	0,0	-4,8	-100,0%
GASTOS GENERALES	-11,7	-11,2	-4,7%
Área Patrimonio	-4,1	-4,4	6,0%
Área Promociones	-7,6	-6,8	-11,5%
EBITDA	40,5	30,9	31,0%
Área Patrimonio	51,8	50,5	2,4%
Área Promociones	-11,3	-19,6	42,5%
AMORTIZACIONES, PROVISIONES Y OTROS	-12,1	4,8	351,7%
Área Patrimonio	-10,8	-0,1	-9818,1%
Área Promociones	-1,3	4,9	126,1%
BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION	28,4	35,7	-20,4%
Área Patrimonio	41,0	50,4	-18,7%
Área Promociones	-12,6	-14,7	14,7%
RESULTADO VALORACION INV.INMOB V. RAZONABLE	26,8	-0,5	-5235,4%
Área Patrimonio	26,8	-1,3	-2116,2%
Área Promociones	0,0	0,8	0,0%
RESULTADO FINANCIERO NETO	-19,4	-39,7	51,0%
Área Patrimonio	-2,4	-20,3	88,0%
Área Promociones	-17,0	-19,4	-12,3%
DETERIORO INVER. INMOBILIARIAS	0,0	0,0	100,0%
Área Patrimonio	0,0	0,0	0,0%
Área Promociones	0,0	0,0	0,0%

RTDO .PUESTAS EN EQUIVALENCIA	3,3	2,6	24,3%
Área Patrimonio	3,3	3,6	6,7%
Área Promociones	0,0	-0,9	96,2%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	39,0	-1,8	2221,8%
Área Patrimonio	68,6	32,4	-111,9%
Área Promociones	-29,6	-34,2	13,5%
IMPUESTO DE SOCIEDADES	-13,0	-2,5	-429,5%
Área Patrimonio	-16,8	16,1	-204,7%
Área Promociones	3,8	-18,5	120,7%
RTDO (BDI) ACTIVIDADES CONTINUADAS	26,1	-4,3	707,4%
Área Patrimonio	51,8	48,4	-7,0%
Área Promociones	-25,8	-52,7	51,1%
RTDO. DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS	0,0	-107,6	-100,0%
Área Patrimonio	0,0	-107,6	-100,0%
Área Promociones	0,0	0,0	0,0%
RTDO.CONOLIDADO DEL EJERCICIO	26,1	-111,9	123,3%
Área Patrimonio	51,8	-59,2	-187,6%
Área Promociones	-25,8	-52,7	51,1%
BDI ATRIBUIBLES A SOCIOS EXTERNOS	8,8	-34,4	125,7%
Área Patrimonio	8,8	-34,4	125,7%
Área Promociones	0,0	0,0	0,0%
BDI ATRIBUIBLES A DOMINANTE	17,2	-77,5	122,2%
Área Patrimonio	43,0	-24,8	273,5%
Área Promociones	-25,8	-52,7	51,1%

Del análisis del cuadro precedente podemos destacar:

Cifra de Ingresos:

La cifra de ingresos se ha reducido un 17,8% respecto a la del 2014, y se ello es debido a:

a) Una caída del 62,3 % en la cifra de ingresos por venta de promociones de viviendas y de suelos para desarrollo, pues el grupo Realia ha mantenido una política de venta de estos activos bajo la perspectiva de recuperación de precios y de la propia actividad de venta que se espera se consolidará próximamente, con lo que aquellos productos que tienen recorrido al alza en precios y márgenes para el Grupo, se les ha aplicado una política de venta más restrictiva. También ha influido que no se ha vendido ningún suelo para desarrollo, contrariamente a lo que ocurrió en 2014.

b) Los ingresos por arrendamiento solo se redujeron un 1,0 %, como consecuencia de dos tendencias distintas, un incremento del 0,1% en las rentas y una caída de los ingresos por repercusión de gastos de los edificios a los inquilinos del 5,3%, todo ello fruto de la política de optimización de costes de mantenimientos de los edificios, así como la implantación de políticas de ahorro energético.

Margen Bruto:

Alcanza los 52,2 M. €, frente a los 42,1 M. € de 2014, lo que conlleva una mejora de dicho ratio en el 24%, y con las siguientes contribuciones:

a) Los alquileres han mejorado entorno al 1,9% debido a la política de contención de gastos de mantenimiento de los edificios.

b) El margen de las entrega de unidades inmobiliaria en el área de promoción se ha vista mejorada en un 54,2%, por haberse entregado unidades con mejoras de precios de venta respecto a años anteriores. La reversión de posible provisiones que tuvieran dichos activos vendidos, no forman parte de este margen bruto, sino que dicha provisión aparece en esta cuenta analítica en la variación positiva de las provisiones.

Gastos Generales:

Se ha continuado con la política de contención y eliminación de gastos no operativos que viene realizando desde hace varios ejercicios, ello nos ha llevado a que los gastos generales recurrentes han disminuido un 3,5% sobre los de 2014, pasando a ser de 10,5 M. €, frente a los 10,9 del año precedente. Sin embargo en 2015 se han producido una serie de gastos extraordinarios no recurrentes, debido informes de externos sobre las opas y contraopas presentadas a Realia, así como otros gastos de servicios de profesionales externos con motivo de los acuerdo de reestructuración de la deuda de la matriz Realia, que todos ellos han supuesto 1,2 M.€, frente a los 0,3 del año precedente, por lo que en el conjunto de gastos generales soportado (recurrentes y extraordinarios) se han incrementado en un 4,7% frente a 2014.

Ebitda:

Este indicador ha alcanzado la cifra de 40,5 M. € y que supone un incremento del 31,0% respecto a 2014, año que alcanzó la cifra de 30,9 M. €. Este incremento es el sumatorio de las mejoras en los márgenes del área de promociones y de patrimonio, por los factores expuestos anteriormente.

Amortizaciones y Provisiones:

Las amortizaciones que se recogen en la cuenta de explotación solo son de activos a los que no es aplicación la NIC 40 y son susceptibles de amortización, tales como el inmovilizado inmaterial e inmovilizado material de mobiliario, equipos de oficina e informática, así como inmuebles destinados a uso propios.

Por otro lado, las provisiones por deterioro de existencias, inmovilizado y por otras operaciones comerciales (litigios, insolvencias...) han supuesto un impacto de 11,6 M € en 2015. Se desglosan en;

- a) Provisiones por deterioro de existencias que han ascendido a 12,9 M. €, como resultado de las nuevas valoraciones ECO realizadas por experto independiente a diciembre 2015 y que ha supuesto una bajada media de aproximadamente el 3,5%. Realia tiene contabilizados todos sus activos de existencias a valores históricos, no habiendo sufrido revalorizaciones por fusiones o puesta de valor a mercado, y con la valoración realizada pretende ajustar dichos valores a los criterios más restrictivos de valoración de activos.
- b) Por otro lado, la sociedad en el ejercicio 2015 ha revertido provisiones de litigios, insolvencias y otros riesgos de carácter comercial, que ha supuesto un impacto positivo en la cuenta de resultados de 1,0 M. €. Este ajuste obedece fundamentalmente al análisis pormenorizado de los riesgos que puede tener la sociedad por todos los pleitos de "atención de postventa" o con las administraciones locales por liquidación de tasas y tributos locales. Asimismo ha revertido "excesos de provisiones" por importe de 0,3 M. €.
- c) Como consecuencia de la aplicación de la NIC 40 las provisiones por deterioro de inversiones inmobiliarias no han sufrido variación en 2015.

Beneficio neto de explotación:

El beneficio neto de explotación, que ha sido de 28,4 M. €, se ha reducido un 20,4% respecto al 2014 cuyo resultado neto ascendió a 35,7 M. € (ajustado por la aplicación de NIC 40)). Este decremento se debe a las dotaciones de provisiones realizadas en 2015 por deterioro de existencias, principalmente en el suelo Valdeapa (Guadalajara), donde se ha considerado que ante la falta de PGOU del término municipal sus expectativas urbanísticas se han reducido drásticamente, este deterioro ha supuesto -10,9 M.€, que han ido directamente contra el resultado neto del grupo.

Resultado Financiero Neto:

La deuda neta bancaria y asimilada del grupo (deuda bancaria cedida a Fondos de Inversión) se ha reducido durante 2015 en 22,5 M. €, y asciende a 1.070,8 M. €. Esta bajada se justifica fundamentalmente por la generación de caja neta y su aplicación al servicio de la deuda.

Dentro de la negociación con los acreedores financieros de la matriz Realía, se ha alcanzado un acuerdo por el que el total de la deuda del préstamo sindicado, por importe de 802,7 M. € quedará reducida en un 9% de si se cumplen las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda. Los hitos de pago se han distribuido en cuatro, a razón de un 50% de la deuda que fueron pagados en Diciembre 2015, un 12,15% que se pagará el 29 de Enero de 2016, el 12,85% que se pagará el 29 de Febrero de 2016 y el 25% restante el 30 de Mayo de 2016.

A fecha de elaboración de este informe los pagos de fecha 29 Enero 2016 y 29 Febrero 2016 se han abonado y el último pago ha sido avalado debidamente, por lo que los actuales acreedores financieros han levantado todas las garantías reales y pignoraticias que tenían sobre los activos de Realía y acciones de Realía Patrimonio, y por tanto, se han cumplido todas las condiciones suspensivas establecidas en el acuerdo de refinanciación, quedando el último plazo para el cumplimiento de las condiciones resolutorias y que la quita pactada sea cierta y tome efectividad en el ejercicio 2016 .

El resultado financiero neto negativo del grupo ha sido de -19,4 M. €, frente a los -39,7 M. € del ejercicio 2014 (ajustado). Esta significativa diferencia obedece a dos razones:

1º) La disminución de la deuda y mantenimiento de la bajada de los tipos de interés. Así como la finalización el 30 de Junio 2014 de todas las coberturas de tipos de interés que tenía el grupo y que penalizó notablemente el coste financiero del año 2014.

2º) Por la quita de 0,25 M. € obtenida por la compra en el año 2015 a la SAREB, de un préstamo hipotecario sobre dos viviendas de Camporeal (Madrid).

Respecto al origen, distribución, características e importes del conjunto de la deuda financiera, véase el apartado "Estructura financiera".

En relación al préstamo participativo que la sociedad tenía desde 2009 con Corporación Financiera Caja Madrid, y que fue cedido a Sareb, por un importe que ascendía, a 31 de Diciembre 2014, a 60,0 M. € ha sido vendido por Sareb a la sociedad Inversora Carso (accionista de la matriz Realía) el pasado Diciembre de 2015, por lo que ésta sociedad se ha subrogado en todos los derechos y obligaciones que le otorga dicho contrato de préstamo. Uno de los derechos que le otorga el préstamo al prestamista es la posibilidad de capitalizarlo en determinadas ventanas, o solicitar su reembolso aplicando una importante quita.

Resultado Neto Atribuible:

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido positivo en 17,2 M. €, frente a 77,5 M. € de pérdidas del año 2014 (ajustado por aplicación de la NIC 40). Esta mejora del resultado negativo, con independencia de los impactos comentados en las notas anteriores, se ve influenciado por:

1º) La revalorización de la inversiones inmobiliarias a valor razonable (NIC 40) que ha supuesto un resultado neto, del efecto impositivo, de 20,1 M € en 2015.

2º) Por la existencia en 2014 de dos factores que le afectaron negativamente y que no se producen en 2015, que son: a) La regularización contra resultados del impacto negativo producido por la rebaja fiscal del tipo de I.S. desde el 30% al 25% y b) Aplicación con efecto retrospectivo de la NIC 40 a los EEFF de 2014 y que hace aflorar un resultado negativo de 107,6 M.€ (antes de impuestos) por la venta de SIIC de Paris y que pasan a compensar el impacto positivo en fondos propios del grupo por la aplicación retrospectiva de la NIC 40.

El grupo fiscal de Realia desde 2012, y continuando una postura de prudencia, tiene créditos fiscales sin activar, bases imponibles y deducciones, por importe de 65,5 M €, a pesar del largo plazo de recuperabilidad que tienen dichos créditos y que se irán aflorando a medida que las plusvalías implícitas de los activos consoliden dichos créditos contra futuros incremento de valor.

Datos patrimoniales y de cartera:

La evolución de los datos patrimoniales y de la cartera de preventas en la actividad de promoción se resume:

<u>Área de Patrimonio</u>		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Edificios en explotación (m2)	400.574	418.856
Edificios en rehabilitación (m2)	18.324	-
Total explotación y curso M2	418.898	418.856
% Ocupación edif. en explotación	91,5%	90.5%
Reserva de suelo (M2)	127.977	123.744

La superficie en explotación se ha reducido en un 4,4% por haber pasado el activo Edificio Los Cubos (Madrid) a situación de activo en rehabilitación, tras la salida a finales de año del único inquilino que ocupaba la totalidad del edificio.

Área de Promociones

Preventas netas del periodo	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>%Var</u>
En Millones de €	12,8	29,4	-56,5%
En unidades	69	133	-48,1%

El ritmo de preventas en unidades se ha reducido en un 48,3% debido a la política de ventas que el grupo ha establecido para sus activos de promoción y que se ha expuesto anteriormente (véase apartado de "cifra de ventas").

La cartera de preventas de unidades inmobiliarias al cierre de 2015 alcanza el importe de 3,2 M. €, que corresponde a 17 unidades inmobiliarias. La reserva de suelo asciende a los 1,9 M. de m² edificables.

Situación Financiera:

El endeudamiento financiero neto bancario y asimilado (deuda cedida a algunos Fondos de Inversión)), con los intereses devengados a cierre de 2015 en miles de euros, tiene el siguiente detalle:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	
Préstamo Sindicado Área Promoción	437.889	794.733	Vto. Mayo 2016
Préstamo Sindicado Realia Patrimonio	748.851	835.388	Vto. Abril 2017
Préstamos Hipotecario y Subrogables	49.928	60.821	Vto. medio 5 años
Préstamos Bilaterales	18.054	19.990	Vto. medio 2 años
Tesorería y Equivalentes	(183.870)	(617.545)	
TOTAL ENDEUD.FINANCIERO NETO BANCARIO	1.070.852	1.093.387	

La deuda financiera neta y asimilada reflejada incluye el importe de 72,4 M € de quita otorgada por los acreedores financieros a la compañía cuya aplicación está pendiente del cumplimiento de las condiciones suspensivas y resolutorias acordadas en el acuerdo de financiación de 10 de diciembre.

La reducción de la deuda neta bancaria, viene justificado principalmente por la generación de caja y su aplicación al servicio de la Deuda. Asimismo se ha producido una aplicación de tesorería de 365 M.€ a amortizar deuda del Préstamo Sindicado afecto al Área de Promoción.

Dentro de la negociación con los acreedores financieros de la matriz Realía, el 10 de Diciembre se ha alcanzado un acuerdo por el que el total de la deuda del préstamo sindicado, a esa fecha, por importe de 802,7 M. € quedará reducida en un 9% de si se cumplen las condiciones que se impusieron para el repago der la deuda. Los hitos de pago se han distribuido en cuatro, a razón de un 50% de la deuda que fueron pagados en Diciembre 2015, un 12,15% que se pagará el 29 de Enero de 2016, el 12,85% que se pagará el 29 de Febrero de 2016 y el 25% restante el 30 de Mayo de 2016.

A fecha de elaboración de este informe los pagos de fecha 29 Enero 2016 y 29 Febrero 2016 se han abonado y el último pago ha sido avalado debidamente, por lo que los actuales acreedores financieros han levantado todas las garantías reales y pignoratias que tenían sobre los activos de Realía y acciones de Realía Patrimonio, y por tanto, se han cumplido todas las condiciones suspensivas establecidas en el acuerdo de refinanciación, quedando el último plazo para el cumplimiento de las condiciones resolutorias y que la quita pactada sea cierta y tome efectividad en el ejercicio 2016.

El endeudamiento financiero neto bancario y asimilado (deuda cedida a fondos de inversión) no incluye el préstamo participativo concedido por Corporación Financiera Caja Madrid, cedido a Sareb y actualmente en poder de Inversora Carso (véase apartado "Resultado Financiero neto") y que asciende a 61,3 M.€..

Respecto a la cobertura de la deuda bruta, el Grupo Realía no tiene cubierta mediante instrumentos de cobertura, ningún riesgo de cambio de tipo de interés; habiendo finalizados todos en Junio 2014.

Valoración de Activos:

La valoración de los activos afectos al negocio de suelo y promoción de viviendas, atribuidos a Realía Business S.A., ha sido realizada por expertos independientes en los términos establecidos en la disposición ECO/805/2003 y modificada por las órdenes EHA/3011/2007 y EHA/564/2008. Respecto a los activos afectos al área patrimonial (alquiler de oficinas, centros comerciales y resto de activos) ha sido realizada igualmente por expertos independientes bajo las normas RICS. Un resumen de dichas valoraciones es:

	2015		2014	
	GROSS	NET	GROSS	NET
Millones €				
Valoración activos Patrimonio	1.455,2	1.415,8	1.418,8	1.380,0
Valoración activos Promoción y Suelo	443,3	442,9	470,7	469,9
TOTAL VALOR ACTIVOS	1.898,5	1.858,6	1.889,5	1.849,9

(1) En el valor Gross de los activos no se deducen los gastos de adquisición por un potencial comprador.

El descenso de la valoración de los activos de promoción y suelo, obedece fundamentalmente a tres factores;

a) A las ventas de producto terminado realizadas

b) A un descenso en las valoraciones de suelos (metodología ECO) derivadas de las situación de mercado y que en términos like for like se puede decir que se ha situado en torno al 3,5% de caída.

Los activos destinados al arrendamiento en España se han visto muy demandados por una alta corriente inversora que se ha materializado en importantes operaciones de compraventa. Estas operaciones han influido positivamente como referentes de valor para el resto de activos. En el Portfolio del grupo Realía, tomando en cuenta valor gross de los activos, ha supuesto un incremento de 36,4 M. € de valor, equivalente al 2,6%,

Considerando el valor gross de los activos y enfrentados al importe de la deuda neta bancaria del Grupo Realia, debemos destacar el bajo LTV (Loan to value) que se sitúa en torno al 56,4%, pero si nos referimos exclusivamente al LTV del área de patrimonio, éste asciende a 53,6%.

Patrimonio Neto:

La aplicación de la NIC 40, con valoración net de los activos, ha supuesto un importante cambio en el patrimonio neto atribuido a dominante del grupo, pues dentro del apartado reservas de consolidación, éstas se han incrementado en 240,9 M. € por plusvalías netas (después de impuestos diferidos) al valorarse a “valor razonable”.

Al cierre del ejercicio se encontraba en curso una ampliación de capital por 153.380.466 acciones que representaba un incremento del 50% del capital social vigente, por un importe de 88,9 M. € con una prima de 0,34 € por acción. La ampliación está garantizada por Inversora Carso.

Al cierre de la ampliación y como hecho posterior a los EEFF de 2015; la ampliación ha sido cubierta en su totalidad, habiéndose Inversora Carso adjudicado 430.365 acciones pendientes de suscribir. Tras la ampliación la situación accionarial está compuesta por FCC con un 36,911%; Inversora Carso con un 30,306% y el resto en free float con un 32,783%.

El patrimonio neto atribuido a dominante del Grupo Realia al cierre de ejercicio es de 514,2 M. €, que supone un incremento de 108,1M. € respecto a 2014 (ajustada con aplicación NIC 40), habiéndose producido los siguientes movimientos de variación del mismo:

Patrimonio neto dominante 31/12/14 (ajustada por NIC 40)	406.100 M €
Resultado 2015	17.205
Ampliación capital + prima de emisión	88.870
Otros Ajustes	2.063
Patrimonio neto dominante 31/12/15	514.238 M €

En términos de triple net, el NAV de los activos a 31 diciembre 2015 asciende a 1.858,6 M. €, que enfrentada a los valores contables de los mismos, pone de manifiesto unas plusvalías netas atribuibles a dominante de 302,1 M. €, que sumado a los fondos propios de Realia, da un NNAV después de impuestos de 551,9 M. €, lo que supone un NNAV (después de impuestos) por acción de 1,2 € por acción (deducida la autocartera).

Recursos Humanos:

Entre las distintas sociedades del grupo, solamente la sociedad matriz Realia Business, y las sociedades Realia Patrimonio, Hermanos Revilla y Realia Polska tienen personal, con un total global de 99 personas.

A 31 de diciembre el desglose de personal era el siguiente:

	Plantilla	Temporales
Realia Business	44	1
Realia Patrimonio	4	
Hnos Revilla (1)	48	
Realia Polska	1	
TOTAL	97	1

(1) Incorpora 36 personas adscritas a servicios de conserjería de edificios.

Durante el año 2015 la plantilla total del grupo se ha mantenido estable respecto a 2014.

Datos bursátiles:

Los parámetros bursátiles del 2014 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre de 2014 (€/acción)	0,51
Cotización al cierre de 2015 (€/acción)	0,76
Variación de cotización (%)	49,0%
Capitalización bursátil al cierre (Millones €)	233.601.908
Cotización máxima del periodo	0,87
Cotización mínima del periodo	0,46
Efectivo medio diario negociado (Millones €)	452.928
Volumen Medio diario contratación (acciones)	637.521

Al cierre del ejercicio Realia tenía una autocartera de 610.000 acciones que representan el 0,198 % del total de acciones y a un precio medio de 1,106 € por acción.

Al cierre del ejercicio se encontraba en curso una ampliación de capital por 153.380.466 acciones que representaba un incremento del 50% del capital social vigente, por un importe de 88,9 M. € con una prima de 0,34 € por acción. La ampliación está garantizada por Inversora Carso.

Al cierre de la ampliación y como hecho posterior a los EEFF de 2015; la ampliación ha sido cubierta en su totalidad, habiéndose Inversora Carso adjudicado 430.365 acciones pendientes de suscribir. Tras la ampliación la situación accionarial está compuesta por FCC con un 36,911%, Inversora Carso con un 30,306% y el resto en free float con un 32,783%.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo. Respecto a los riesgos de crédito, tipos de interés, liquidez y riesgo de cambio, podemos exponer que:

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

Los riesgos de índole financiero, más significativos pueden ser:

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago, Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 14,0 millones de euros, que la compañía ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,3 millones de euros. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo

no es significativo, y se mantiene en niveles semejantes al ejercicio precedente. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

Riesgo de tipo de interés

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

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero recogido en su presupuesto y las tendencias de curvas de tipos han hecho que la compañía haya optado por no cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

La dirección de la Sociedad sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo a corto y largo plazo y no descarta la conveniencia de realizar coberturas de tipo de interés en un futuro.

Riesgo de liquidez

La situación del mercado inmobiliario residencial se deterioró paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ocasionó un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que provocaron problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector.

A lo largo del 2014, aparecieron signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrado en mejoría de la demanda en producto muy bien localizado y del segmento alto, así como una mejora en la financiación, sobre todo a particulares o a proyectos de autopromoción, continuando la falta de financiación directa a las sociedades promotoras, esta tendencia se ha visto ratificada en 2015 y la fuerte liquidez del sistema financiero, así como los bajos tipos de interés ha permitido que aparezcan nuevas posibilidades de financiación, incluido el sector inmobiliario, pero todo ello con unos criterios muy restrictivos y selectivos en términos de deudor.

Dentro de la negociación con los acreedores financieros de la matriz Realia, el 10 de Diciembre se ha alcanzado un acuerdo por el que el total de la deuda por el préstamo sindicado, a esa fecha, por importe de 802,7 M. € quedará reducida en un 9% de si se cumplen las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda. Los hitos de pago se han distribuido en cuatro, a razón de un 50% de la deuda que fueron pagados en Diciembre 2015, un 12,15% que se pagará el 29 de Enero de 2016, el 12,85% que se pagará el 29 de Febrero de 2016 y el 25% restante el 30 de Mayo de 2016.

A fecha de elaboración de este informe los pagos de fecha 29 Enero 2016 y 29 Febrero 2016 se han abonado y el último pago ha sido avalado debidamente, por lo que los actuales acreedores financieros han levantado todas las garantías reales y pignoratias que tenían sobre los activos de Realia y acciones de Realia Patrimonio, y por tanto, se han cumplido todas las condiciones suspensivas establecidas en el acuerdo de refinanciación, quedando el último plazo para el cumplimiento de las condiciones resolutorias y que la quita pactada sea cierta y tome efectividad en el ejercicio 2016.

La sociedad matriz Realia ha elaborado un plan de viabilidad financiera en el que se pone de manifiesto la existencia de liquidez para hacer frente a sus compromisos de pago.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para el ejercicio 2016 del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos, ampliación de capital y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos o de activos, arroja una previsión de cobros de 255,7 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 169,0 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 86,7 millones de euros que irán destinados repago de deuda, junto con la actual posición de tesorería.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2015 el endeudamiento financiero neto del Grupo Realia Business ascendía a 1.132,1 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Millones €	2015
Deuda bruta bancaria	
Deuda bancaria sin recurso	803,7
Deuda bancaria con recurso	450,5
Préstamo participativo (Ppal. +Inter.)	61,3
Tesorería y equivalentes	(183,9)
Intereses	0,5
Endeudamiento neto (*)	1.132,1

El endeudamiento neto reflejado incluye el importe de 72,4 M € de quita otorgada por los acreedores financieros a la matriz cuya aplicación estaba pendiente del cumplimiento de las condiciones suspensivas y resolutorias acordadas en el acuerdo de financiación de 10 de diciembre.

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

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto bancario (1) / Valor gross Activos (LTV)	56,4
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero (2)	3,97

(1) Incluye deuda financiera bancaria cedida a Fondos de Inversión y excluye préstamos participativos.

(2) Gasto financiero ajustado por intereses PIK.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2015 es positivo por importe de 124,2 millones de euros.

Riesgo de tipo de cambio

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realia Business ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa.

Dada la escasa actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

Otros Riesgos:

Riesgo de Mercado: El paso del tiempo en la profunda crisis inmobiliaria y financiera que se sufre, hace que se atisben signos de recuperación en el mercado, y para determinadas zonas y enclaves geográficos la oferta se sitúe por debajo de la demanda; no obstante, sigue habiendo mucho producto residual en el mercado que deberá ser absorbido con el transcurso del tiempo, y en esos casos sigue perdurando el ajuste de precios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. Realia cree en la recuperación del sector, aunque de forma pausada y selectiva, tal y como se ha expuesto en la nota "cifra de ingresos".

Por lo que respecta al mercado de alquileres, se observa una recuperación comedido de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial ha sido record en el año 2015.

Por todo ello, Realia estima que sus esfuerzos los debe encaminar hacia la creación de valor en el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario la hace tener una posición destacada; todo ello sin descuidar el potencial de creación de valor que tiene que parecer en el área residencial, si la actividad y márgenes se recuperan; pues la depreciación sufrida en los valores de los activos residenciales y suelo, los hacen muy atractivos.

Investigación y Desarrollo:

La actividad productiva del Grupo Realia Business se desarrolla en áreas donde las inversiones en Investigación y Desarrollo son muy limitadas y la sociedad no ha realizado inversiones en estos campos.

PREVISIONES PARA EL AÑO 2016

Las grandes líneas de actuación del grupo Realia para 2016, se deben centrar en:

- a) Optimización y racionalización de todos los gastos y costes del grupo.
- b) Mejora y potenciación de los ingresos
- c) Mejora de la rentabilidad de todos sus activos (promoción y patrimonio)
- d) Finalización de la estructura financiera de la sociedad, basada en 3 pilares:
 - Cumplimiento del acuerdo alcanzado con los actuales acreedores de la matriz Realia Business.
 - Mejora de los recursos propios, que se producirá por la vía de ampliaciones de capital y por capitalización del grupo,
 - Renegociación de un nuevo contrato de financiación del área de patrimonio, el actual finaliza en Abril 2017

Área de Promociones:

Para 2016 se hará una gestión activa de venta de todos aquellos productos que por su tipología y ubicación posibiliten una recuperación de precios. Asimismo se analizará la viabilidad de acometer hasta tres proyectos de nuevos desarrollos en zonas donde existe demanda efectiva de producto

Como se ha dicho en este informe de gestión, la continua depreciación que han sufrido los activos de suelo, han puesto a estos a unos valores muy atractivos para que puedan crear valor para la compañía, por lo que a pesar de la situación del mercado, es estratégico para Realia el continuar con la gestión urbanística de suelos en distintos ámbitos pues redundará positivamente en la cuenta de resultados cuando la situación de mercado adquiera una normalidad en sus transacciones, y por tanto hay que seguir atentos a oportunidades de enajenación de activos de suelo.

Área de Patrimonio:

El grupo Realia tiene canalizado su actividad patrimonial a través del subgrupo de sociedades de Realia Patrimonio (100% de Realia Business), teniendo una superficie alquilable de 400.574 m2 y con una ocupación del 91,5%. Aparte de dicha superficie, el subgrupo Realia Patrimonio tiene 18.324 m2 en rehabilitación y 127.977 m2 de edificabilidad en suelos para futuros desarrollos.

Para el año 2016, el grupo tiene como objetivos fundamentales el análisis y la puesta en marcha de aquellas actuaciones necesarias y posibles para la optimización de ingresos y gastos de todos y cada uno de los activos en renta.

Otro objetivo fundamental, es el inicio y conclusión del proceso de refinanciación de la actual estructura financiera de Realía Patrimonio S.L.U que tiene vencimiento el Abril de 2017, lo que supondrá dar de nuevo una estabilidad financiera a la compañía a largo plazo, aprovechando las favorables circunstancias de los mercados financieros que en estos momentos existen y que se estima continuaran en 2016.

Durante 2015, se ha producido en el mercado un boom de inversiones y rotación de activos, con yields muy atractivos y que han dinamizado el sector y que se espera continúe en 2016; por lo que analizando la tipología de activos que posee el Grupo Realía, donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades, permitirá al Grupo Realía, al igual que en ejercicios anteriores seguir contando con elevados niveles de ocupación, incremento de sus rentabilidades y creación de valor para el accionista.

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

ANEXO I :

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PROCENTAJE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	Miles de Euros			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	Datos entidad participada 100%		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						PATRIMONIO NETO CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADOS	
SOCIEDADES CONSOLIDADAS POR INTEGRACIÓN GLOBAL								
REALIA BUSINESS PORTUGAL UNIPessoal LDA	Alda. Libertade, 249 (Lisboa)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	1.871	250	1.620	-157
REALIA POLSKA INWESTYCJE SP, ZOO (S.L. POLONIA) (b)	Ul Pulawska, 182 (Vasorvia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	321	4.463	-4.403	-19
RETINGLE, S.L.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,10%	10.762	21.481	1.296	143
SERVICIOS INDICE, SA	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,50%	6.498	8.000	2.649	-81
VALAISE, S.L.U.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	10	10	4	-4
REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	552.960	100.000	459.081	32.849
REALIA CONTESTI, S.R.L. (c)	Candiano Popescu, 63c (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.997	3.997	-1.204	-1.306
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación de servicios	100,00%	0	4	-12	-438
PORTFOLIO DE GRANDES ÁREAS COMERCIALES, S.A.U. (*)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	100,00%	33.592	19.100	6.888	7.513
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	10,04%	37.940	54.881	175.893	17.846
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	PLANIGESA, S.A.	Arrendamiento	51,00%	57.600	54.881	175.893	17.846
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	BOANE 2003, S.A.U.	Arrendamiento	4,76%	8.414	54.881	175.893	17.846
BOANE 2003, S.A.U. (a)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	HERMANOS REVILLA, S.A.	Arrendamiento	100,00%	13.913	7.961	767	405
PLANIGESA, S.A. (a)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	76,00%	44.564	46.878	19.996	-6.811

(a) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Planigesa.

(b) El capital de la sociedad Realia Polska Inwestycje S.P., ZOO es de 19.281 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(c) El capital de la sociedad Realia Contesti, S.R.L es de 15.428 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(d) Incluido el resultado del ejercicio 2015.

(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

ANEXO II :

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PROCENTAJE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	Datos entidad participada 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADOS	
EMPRESAS ASOCIADAS								
STUDIO RESIDENCE IBERIA, S.A.	R. de Meladas, 380 (Molezos - Sta. Mª de Feira - Portugal)	REALIA BUSINESS PORTUGAL UNIPessoal LDA.	Promoción Inmobiliaria	50%	25	50	119	7
DESARROLLO URBANISTICO SEVILLA ESTE , S.L.	Avd. San Fco. Javier 20 (Sevilla)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	30,52%	0	1.392	-38.455	-11.074
RONDA NORTE DENIA, SL	Pso. Alameda 34 (Valencia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	32,63%	129	475	-79	-43
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.	C/ Ayala,3 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	33,36%	15.363	20	34.707	-101
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	PORTFOLIO DE GRANDES ÁREAS COMERCIALES, S.A.U.	Arrendamiento	50%	22.176	900	46.862	2.686

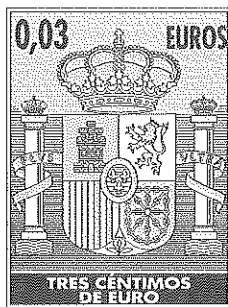
(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

ANEXO III: Detalle UTEs y CB's. Ejercicio 2015

Nombre	Miles de euros	% Participación	Sociedad en la que se integra
	Cifra de Negocios Global		
Comunidades de Bienes:			
Comunidad de Bienes Turó del Mar	1.236	50,00%	Realia Business, SA



CLASE 8.ª



OL5994497

Las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA BUSINESS, S.A. correspondiente al Ejercicio de 2015, han sido formulados por el Consejo de Administración de la entidad el día 26 de febrero de 2016, y se identifican por ir extendidos en el reverso de ochenta y ocho (88) hojas de papel timbrado numeradas correlativamente de la OM2576983 a la OM2576896, ambos inclusive.

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art.8.1.b), los Administradores de REALIA BUSINESS, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Sres. Consejeros, en señal de conformidad, firman la presente hoja de papel timbrado nº OL5994497 por ambas caras.

D. JUAN RODRÍGUEZ TORRES
Presidente no ejecutivo
Consejero dominical
Presidente de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control

D. GERARDO KURI KAUFMANN
Consejero Delegado
Consejero ejecutivo
Vocal de la Comisión Ejecutiva

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.
Rpte.: D^a ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

MELILOTO, S.L.
Rpte.: D^a ALICIA ALCOCER KOLPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D^a CARMEN IGLESIAS CANO
Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control

D. CARLOS MANUEL JARQUE URIBE
Vocal del Consejo de Administración
Consejero dominical

D^a MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA
Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente
Presidenta de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Presidenta del Comité de Auditoría y Control
