

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

**REALIA BUSINESS, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017**



Building a better
working world

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 300
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Realia Business, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Realia Business, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de Existencias

Descripción La Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2017 con Existencias por valor de 278.013 miles de euros, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la Nota 10 de la memoria adjunta. Tal y como se describe en la Nota 4.g las Existencias de la Sociedad se valoran a su precio de adquisición, incrementado fundamentalmente por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, o a su valor estimado de mercado, si éste es menor, dotando la provisión por depreciación correspondiente.

En cada cierre, la Sociedad determina el valor de mercado utilizando para ello las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo a 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. La determinación de estos valores requiere la realización de juicios y estimaciones significativas por parte de los expertos independientes. El detalle de las diferentes metodologías empleadas en las valoraciones se encuentra desglosado en la Nota 10 de la memoria adjunta.

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

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por estos, el análisis matemático de los modelos, el análisis de los flujos futuros proyectados y los comparables utilizados, en su caso. Adicionalmente, hemos revisado los desgloses incluidos en la memoria requeridos por la normativa contable.

Valoración de Participaciones con empresas de grupo, multigrupo y asociadas

Descripción Tal y como se indica en las Notas 4.f y 9 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2017 con Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas por valor de 149.642 euros. La Sociedad, al menos al cierre del ejercicio, evalúa si existen indicios de deterioro en dichas participaciones, y en su caso estima el valor recuperable de los mismos. Para determinar el valor recuperable, la Sociedad toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera), netas del efecto impositivo. Para estimar dichas plusvalías tácitas, la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por expertos independientes sobre los terrenos y solares, promociones en curso, productos terminados e inversiones inmobiliarias que posee cada una de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas y las compara con el valor neto contable de dichos activos.

Hemos considerado que este área es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por el riesgo de que estos activos presenten deterioro.

Nuestra respuesta

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

Revisión del análisis realizado por la Sociedad en la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Para el análisis de las plusvalías tácitas consideradas por la Sociedad, revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por éstos, el análisis matemático de los modelos, el análisis de los flujos de caja proyectados, los comparables, en su caso, utilizados, la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos, así como la revisión de los análisis de sensibilidad realizados por los expertos independientes.

Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por la normativa contable.

Recuperabilidad de Activos por Impuestos Diferidos

Descripción De acuerdo con las políticas contables de la Sociedad, que se explican en la Nota 4.j de la memoria adjunta, los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que se vayan a obtener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder hacerlos efectivos. Según se indica en la Nota 16.4 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene activos por impuestos diferidos por importe de 83.141 miles de euros. La evaluación realizada por la Dirección de la recuperación de los activos por impuestos diferidos se basa en las estimaciones de ganancias fiscales futuras, realizadas sobre la base de proyecciones financieras del Grupo fiscal, del que la que la Sociedad es la entidad matriz, y considerando la normativa fiscal aplicable. Por ello, consideramos la evaluación de la capacidad de la Sociedad para recuperar los activos por impuestos diferidos como una cuestión relevante de nuestra auditoría.

Nuestra**respuesta**

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

Otras cuestiones

Con fecha 9 de marzo 2017 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2016 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

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

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

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

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

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

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

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

Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 26 de febrero de 2018.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de mayo de 2016 nos nombró como auditores por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 N° 01/18/04039
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

26 de febrero de 2018

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



Francisco V. Fernández Romero
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 2918)

Realia Business, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017 e Informe de
Gestión.

REALIA BUSINESS, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
ACTIVO NO CORRIENTE		252.212	677.005	PATRIMONIO NETO	Nota 12	431.858	428.819
Inmovilizado intangible	Nota 5	43	46	FONDOS PROPIOS-			
Aplicaciones informáticas		43	30	Capital		154.754	154.754
Otro inmovilizado intangible		-	16	Prima de emisión		421.463	421.463
Inmovilizado material	Nota 6	433	482	Reservas		328.208	322.072
Inmuebles para uso propio		21	22	Legal y estatutarias		21.548	15.291
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		412	460	Otras reservas		306.660	306.781
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	5.553	5.732	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(675)	(675)
Terrenos		2.097	2.048	Resultados de ejercicios anteriores		(475.052)	(531.365)
Construcciones		2.859	2.981	Resultado del ejercicio		3.160	62.570
Otras instalaciones		597	703				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 9.1 y 18.2	162.970	582.996	PASIVO NO CORRIENTE		8.877	578.898
Instrumentos de patrimonio		149.642	582.996	Provisiones a largo plazo	Nota 13.1	8.054	8.464
Créditos a empresas		13.328	-	Deudas a largo plazo	Nota 14	-	103.465
Activos por impuesto diferido	Nota 16.4	83.141	87.678	Deudas con entidades de crédito		-	103.465
Otros activos no corrientes		72	71	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 14 y 18.2	-	465.036
				Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	465.036
ACTIVO CORRIENTE		353.078	362.442	Pasivos por impuesto diferido	Nota 16.5	595	1.731
Existencias	Nota 10	278.013	296.640	Otros pasivos no corrientes		228	202
Terrenos y solares		205.640	208.267				
Obras en curso de ciclo largo		25.030	27.101	PASIVO CORRIENTE		164.555	31.730
Edificios construidos		45.304	59.233	Provisiones a corto plazo	Nota 13.1	1.140	1.140
Anticipos a proveedores		2.039	2.039	Deudas a corto plazo	Nota 14	135.053	3.931
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	7.314	5.833	Deudas con entidades de crédito		134.934	3.781
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		14	36	Otros pasivos financieros		119	150
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	1.338	1.351	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 14 y 18.2	18.036	16.128
Deudores varios		2.475	2.435	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		18.036	16.128
Personal		-	1	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 15	10.151	10.531
Activos por impuesto corriente	Nota 16.1	3.485	2.007	Proveedores		5.915	6.320
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	2	3	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	5	13
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 9.2 y 18.2	8.986	5.411	Acreedores varios		782	856
Créditos a empresas		8.986	5.411	Personal		42	91
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2	1.869	1.547	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	625	462
Créditos a empresas		7	7	Anticipos de clientes	Notas 10 y 15	2.782	2.789
Otros activos financieros		1.862	1.540	Periodificaciones a corto plazo		175	-
Periodificaciones a corto plazo		11	23				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	56.885	52.988				
TOTAL ACTIVO		605.290	1.039.447	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		605.290	1.039.447

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2017.

REALIA BUSINESS, S.A.
CUENTA DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2017

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17.1	24.360	20.012
Ventas		21.197	17.713
Prestación de servicios		3.163	2.299
Otros ingresos de explotación		516	1.206
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		516	1.206
Aprovisionamientos	Nota 17.2	(4.218)	(33.595)
Consumo de terrenos y solares		(12)	(1.639)
Trabajos realizados por otras empresas		(539)	8
Deterioro de terrenos y solares	Nota 10	(3.667)	(31.964)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10	(15.999)	(20.159)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(17.117)	(14.571)
Deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		1.118	(5.588)
Gastos de personal		(4.279)	(4.175)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.427)	(3.308)
Cargas sociales	Nota 17.4	(852)	(867)
Otros gastos de explotación		(2.165)	(10.946)
Servicios exteriores	Nota 17.5	(4.918)	(4.533)
Tributos		(1.279)	(1.033)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 11 y 13.1	4.032	(5.380)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(395)	(396)
Excesos de provisiones	Nota 13.1	379	84
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		139	120
Deterioros y pérdidas	Nota 7	135	127
Resultado por enajenaciones y otras		4	(7)
Otros resultados		33	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.629)	(47.849)
Ingresos financieros	Nota 17.6	6.196	146.211
De participaciones en instrumentos de patrimonio	Nota 9.1	5.869	32.502
- En empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	5.869	32.502
De valores negociables y otros instrumentos financieros		327	113.709
- En empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	238	41.284
- En terceros		89	72.425
Gastos financieros	Nota 17.6	(2.141)	(6.121)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	(871)	(3.482)
Por deudas con terceros		(1.270)	(2.639)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 9.1 y 17.6	(724)	(9.354)
Deterioros y pérdidas		(724)	(9.354)
Resultado por enajenaciones y otras		-	-
RESULTADO FINANCIERO		3.331	130.736
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.702	82.887
Impuestos sobre beneficios	Nota 16.3	1.458	(20.317)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.160	62.570
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.160	62.570

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados al 31 de diciembre de 2017.

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017
(Miles de Euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	3.160	62.570
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		3.160	62.570

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017.

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 2015	110.580	318.392	322.132	(675)	(499.909)	(31.456)	219.064
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	62.570	62.570
Operaciones con accionistas:							
- Aplicación de resultado 2015	-	-	-	-	(31.456)	31.456	-
- Ampliaciones y reducciones de capital (Nota 12)	44.174	103.071	(60)	-	-	-	147.185
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	154.754	421.463	322.072	(675)	(531.365)	62.570	428.819
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	3.160	3.160
Operaciones con accionistas:							
- Aplicación de resultado 2016	-	-	6.257	-	56.313	(62.570)	-
- Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	(121)	-	-	-	(121)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	154.754	421.463	328.208	(675)	(475.052)	3.160	431.858

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 2017.

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2017

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		17.429	40.316
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.702	82.887
Ajustes al resultado:		(6.416)	(87.690)
- Amortización del inmovilizado		395	396
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 5, 6 y 7	(2.377)	52.159
- Variación de provisiones	Notas 6, 7, 9.1 y 10	(373)	(162)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(6)	7
- Ingresos financieros	Nota 17.6	(6.196)	(146.211)
- Gastos financieros	Nota 17.6	2.141	6.121
Cambios en el capital corriente		21.381	13.852
- Existencias	Nota 10	16.078	14.641
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	5.502	240
- Otros activos corrientes		12	(15)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 15	(379)	(1.014)
- Otros pasivos corrientes		168	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		762	31.267
- Pagos de intereses		(1.100)	(4.516)
- Cobros de dividendos	Nota 9.1	80	32.502
- Cobros de intereses		262	82
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 16	1.556	3.199
- Otros cobros/(pagos) de activ. Explotación		(36)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(15.124)	(735)
Pagos por inversiones		(75.068)	(862)
- Empresas del Grupo y asociadas		(73.210)	(441)
- Inmovilizado intangible		(23)	(39)
- Inmovilizado material		(33)	11
- Inversiones inmobiliarias		-	(4)
- Otros activos financieros		(1.802)	(389)
Cobros por desinversiones		59.944	127
- Empresas del Grupo y asociadas		58.459	124
- Inmovilizado intangible		-	3
- Inmovilizado material		7	-
- Otros activos financieros		1.478	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		1.592	(19.151)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	Nota 12	(121)	236.145
- Emisión de instrumentos de patrimonio		(121)	236.145
- Amortización de instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 14	1.713	(255.296)
- Emisión de deudas con entidades de crédito		49.848	183.382
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		218	67.301
- Emisión de otras deudas		49	-
- Devolución y amortización de deudas (sindicada)		-	(366.402)
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (otros)		(22.447)	(86.465)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(25.955)	(53.112)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		3.897	20.430
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		52.988	32.558
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 11	56.885	52.988

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2017.

Realia Business, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017

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 y cambió su denominación a Realia Business S.A. con fecha 16 de junio de 2000. 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.

Posteriormente, en los años 2001 y 2005, Realia Business aprobó dos proyectos de fusión por absorción con sociedades participadas al 100% directa o indirectamente. La información exigida legalmente en relación con estas operaciones de fusión se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio en que se produjeron.

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, de forma

que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo.

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

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

La Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realía del ejercicio 2017 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 26 de febrero de 2018. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2016, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Realía Business, S.A. celebrada el 27 de junio de 2017 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2.3 Principios contables

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Agrupación de partidas

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

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.

2.8 Comparación de la información

La información comparativa en esta memoria referida al ejercicio 2017, se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

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	
	2017	2016
Existencias	230.670	235.368
Total activos corrientes	230.670	235.368
Deudas con entidades de crédito	-	1.199
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.576	2.576
Total pasivos corrientes	2.576	3.775

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
Reserva legal	316
A resultados negativos de ejercicios anteriores	2.844
Total	3.160

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 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

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

Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

b) Inmovilizado material

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

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización se amortizan en los 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) Permuta de activos

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

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la

inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera), netas del efecto impositivo. Para estimar dichas plusvalías tácitas, la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por expertos independientes sobre los terrenos y solares, promociones en curso, productos terminados e inversiones inmobiliarias, que posee de cada una de las sociedades del Grupo, asociadas y multigrupo y las enfrenta al valor neto contable de dichos activos, teniendo en cuenta el efecto impositivo de las citadas plusvalías.

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

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

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades, sobre las que tiene participación directa, que se detallan en la Nota 9.1. Las principales magnitudes de las cuentas anuales del Grupo Realía, correspondientes al ejercicio 2017, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Total activo	2.014.150	2.059.074
Patrimonio neto:		
De la Sociedad Dominante	806.332	776.917
De los accionistas minoritarios	237.922	231.819
Importe neto de la cifra de negocios	83.492	79.834
Resultado del ejercicio:		
De la Sociedad Dominante	30.461	115.696
De los accionistas minoritarios	12.879	14.419

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

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

Por el contrario, 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 titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

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 2017, la Sociedad no ha capitalizado importe alguno de gastos financieros como mayor valor de las existencias. (véase nota 10)

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente no vinculado a la sociedad en su tasación al 31 de diciembre de 2017, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

i) Transacciones en moneda extranjera

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

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

j) Impuestos sobre Beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

k) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

l) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

m) Indemnizaciones por despido

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

n) Compromisos por pensiones

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. El Plan se encontraba 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. En junio de 2017, se acuerda la movilización del Plan de Pensiones a Pensions Caixa 97, F.P., cuyas entidades Gestora y Depositaria son Vida Caixa S.A.U. de Seguros y Reaseguros y Cecabank respectivamente, llevándose a efecto el traspaso por parte de Bankia Pensiones el día 20 de diciembre de 2017. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones (véase Nota 17.4). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

o) Negocios conjuntos

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

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

Las principales magnitudes, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017	Comunidades de Bienes 2016
Importe neto de la cifra de negocios	1.174	609
Resultado de explotación	167	1
Activos	5.672	6.415
Pasivos	234	171

De las Comunidades de Bienes que integran el balance y cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017, ninguna se ve sometida a auditoría.

p) Transacciones con vinculadas

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

q) Estado de flujos de efectivo

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

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

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2017 y 2016, 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 2015	544	17	561
Adiciones	23	16	39
Traspos	14	(14)	-
Retiros	-	(3)	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	581	16	597
Adiciones	23	-	23
Traspos	16	(16)	-
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	620	-	620
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(538)	-	(538)
Dotaciones	(13)	-	(13)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(551)	-	(551)
Dotaciones	(26)	-	(26)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(577)	-	(577)
Activo intangible neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	30	16	46
Saldos al 31 de diciembre de 2017	43	-	43

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Inmovilizado intangible	539	534
	539	534

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2017 y 2016, 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 2015	73	1.868	1.941
Adiciones	-	19	19
Retiros	-	(35)	(35)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	73	1.852	1.925
Adiciones	-	8	8
Retiros	-	(57)	(57)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	73	1.803	1.876
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(5)	(1.353)	(1.358)
Dotaciones	(1)	(68)	(69)
Retiros	-	29	29
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(6)	(1.392)	(1.398)
Dotaciones	(1)	(54)	(55)
Retiros	-	55	55
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(7)	(1.391)	(1.398)
Pérdidas por deterioro -			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(45)	-	(45)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(45)	-	(45)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(45)	-	(45)
Activo material neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	22	460	482
Saldos al 31 de diciembre de 2017	21	412	433

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.000	1.003
	1.000	1.003

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 2017 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 2017 y 2016, 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 2015	5.408	10.546	3.065	19.019
Adiciones	-	-	4	4
Saldos al 31 de diciembre de 2016	5.408	10.546	3.069	19.023
Adiciones	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	5.408	10.546	3.069	19.023
Amortización acumulada -				
Saldos al 31 de diciembre de 2015	-	(1.573)	(797)	(2.370)
Dotaciones	-	(207)	(108)	(315)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	(1.780)	(905)	(2.685)
Dotaciones	-	(205)	(109)	(314)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	(1.985)	(1.014)	(2.999)
Pérdidas por deterioro -				
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(3.029)	(5.801)	(1.904)	(10.734)
Dotaciones/Aplicaciones	41	85	2	128
Trasposos	(372)	(69)	441	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(3.360)	(5.785)	(1.461)	(10.606)
Dotaciones/Aplicaciones	49	83	3	135
Trasposos				
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(3.311)	(5.702)	(1.458)	(10.471)
Inversiones inmobiliarias netas -				
Saldos al 31 de diciembre de 2016	2.048	2.981	703	5.732
Saldos al 31 de diciembre de 2017	2.097	2.859	597	5.553

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad tenía elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Otras instalaciones	12	-
	12	-

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016, calculado en función de tasaciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, asciende a 6.844 y a 6.763 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). De acuerdo con los valoradores de los expertos independientes, no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

Durante el ejercicio 2017 se han revertido provisiones por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 135 miles de euros (128 miles de euros de dotación de provisión por depreciación durante el ejercicio 2016).

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 2017 y 2016 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, ascendieron a 217 y 215 miles de euros respectivamente (Nota 17.1), y de los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas se repercutieron; 32 miles de euros al arrendatario del edificio de oficinas de María Tubau (Madrid) y 78 miles de euros a la Sociedad Guillena Golf, S.L, participada al 100% por Realía Business, S.A.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 no existe ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

8. Arrendamientos

8.1 Arrendamiento operativo (arrendatario)

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 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	
	2017	2016
Menos de un año	314	339
Entre dos y cinco años	215	560
Más de cinco años	12	-
	541	899

Las cuotas por arrendamiento corresponden, fundamentalmente, al alquiler de la sede social de la Sociedad en el edificio Puerta Europa Este (Madrid).

8.2 Arrendamiento operativo (arrendador)

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 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	
	2017	2016
Menos de un año	161	161
Entre uno y cinco años	298	296
Más de cinco años	37	111
	496	568

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas respectivamente como ingreso en los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Cobros mínimos por arrendamiento	217	215
Total neto	217	215

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 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

Instrumentos Financieros a Largo Plazo			
miles de euros	Instrumentos de Patrimonio	Créditos a empresas (Nota 18.2)	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	149.642	13.328	162.970
Total	149.642	13.328	162.970

Ejercicio 2016

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo
miles de euros	Instrumentos de Patrimonio
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	582.996
Total	582.996

1) Participación:

Compañía	Domicilio	Objeto social	% Participación			
			2017		2016	
			Directa	Efectiva	Directa	Efectiva
Grupo						
Servicios Índice, S.A.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	50,50%	50,50%	50,50%	50,50%
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	Avda. Libertade, 249 (Lisboa)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Retingle, S.L.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	50,10%	50,10%	50,10%	50,10%
Valaise, S.L.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	Prestación serv. Inmob.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	Ul Pulawska, 228 (Vasovia)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Patrimonio, S.L.U.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Contesti S.R.L.	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Guillena Golf S.L.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	Prestación serv. Inmob.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Asociadas						
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	C/ Ayala,3 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	33,36%	33,36%	33,36%	33,36%
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (DUSE)	Aljarafe Center, Plaza de las Naciones, Edificio de Oficinas (Mairena de Aljarafe - Sevilla)	Promoción Inmobiliaria	30,52%	30,52%	30,52%	30,52%
Ronda Norte Denia, S.L.	Pso. Alameda 34 (Valencia)	Promoción Inmobiliaria	32,63%	32,63%	32,63%	32,63%

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

2) Situación patrimonial:

Al 31 de diciembre de 2017:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	8.000	(87)	(86)	(3.443)	4.471	-
Realia Business Portugal Unipersonal Lda. (b)	250	(153)	(171)	2.184	2.263	-
Retingle, S.L. (b)	21.481	25	115	1.265	22.861	80
Valaise S.L.U. (b)	10	(2)	(2)	2	10	-
Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (b)	4.491	(27)	(4)	(4.346)	141	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	90.000	18.891	25.122	(5.965)	109.157	5.789
Realia Contesti, SR.L (b)	3.997	(340)	(339)	(759)	2.899	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(400)	(400)	426	30	-
Total Grupo	128.233	17.907	24.235	(10.636)	141.832	5.869
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(17)	(26)	34.682	34.676	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (a)	1.392	(129.724)	(139.523)	(76.874)	(215.005)	-
Ronda Norte Denia, S.L. (b)	475	29	8	(67)	416	-
Total asociadas	1.887	(129.712)	(139.541)	(42.259)	(179.913)	-
Total	130.120	(111.805)	(115.306)	(52.895)	(38.081)	5.869

(a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2017 y por Deloitte, S.L. en 2016.

(b) Cuentas anuales no auditadas.

Al 31 de diciembre de 2016:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	8.000	(6.100)	(6.093)	2.650	4.557	-
Realia Business Portugal Unipersonal Lda. (b)	250	(363)	(436)	1.620	1.434	-
Retingle, S.L. (b)	21.481	151	178	1.248	22.907	24
Valaise S.L.U. (b)	10	(2)	(2)	4	12	-
Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (b)	4.463	(25)	(58)	(4.404)	1	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	100.000	29.943	5.788	419.068	524.856	32.478
Realia Contesti, SR.L (b)	3.997	(531)	533	(1.218)	3.312	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(411)	(411)	426	19	-
Total Grupo	138.205	22.662	(501)	419.394	557.098	32.502
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(16)	(472)	34.707	34.255	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (a)	1.392	(9)	(7.587)	(48.667)	(54.862)	-
Ronda Norte Denia, S.L. (b)	475	(4)	(26)	(79)	370	-
Total asociadas	1.887	(29)	(8.085)	(14.039)	(20.237)	-
Total	140.092	22.633	(8.586)	405.355	536.861	32.502

(a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2017 y por Deloitte, S.L. en 2016.

(b) Cuentas anuales no auditadas.

3) Inversiones:

A 31 de diciembre de 2017:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Nota 17.6)	Deterioro Acumulado	Total
Grupo:				
Servicios Índice, S.A.	6.498	(43)	(4.197)	2.258
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	9.199	(171)	(6.765)	2.263
Retingle, S.L.	10.762	-	-	10.762
Valaise, S.L.	10	-	-	10
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	6.175	(80)	(5.911)	184
Realia Patrimonio, S.L.U.	118.781	-	-	118.781
Realia Contesti S.R.L.	13.611	(29)	(10.299)	3.283
Guillena Golf S.L.	4.867	(400)	(4.437)	30
Total Grupo	169.903	(723)	(31.609)	137.571
Asociadas:				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	(16)	(8.228)	11.935
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	61.401	0	(61.401)	-
Ronda Norte Denia, S.L.	155	15	(34)	136
Total asociadas	81.735	(1)	(69.663)	12.071
Total	251.638	(724)	(101.272)	149.642

A 31 de diciembre de 2016:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Nota 17.6)	Deterioro Acumulado	Total
Grupo:				
Servicios Índice, S.A.	6.498	(4.197)	(4.197)	2.301
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	8.199	(436)	(6.764)	1.435
Retingle, S.L.	10.762	-	-	10.762
Valaise, S.L.	10	-	-	10
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	6.037	(195)	(5.911)	126
Realia Patrimonio, S.L.U.	552.960	-	-	552.960
Realia Contesti S.R.L.	13.610	(686)	(10.299)	3.311
Guillena Golf S.L.	4.456	(419)	(4.437)	19
Total Grupo	602.532	(5.933)	(31.608)	570.924
Asociadas:				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	(3.413)	(8.228)	11.951
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	61.401	-	(61.401)	-
Ronda Norte Denia, S.L.	155	(8)	(34)	121
Total asociadas	81.735	(3.421)	(69.663)	12.072
Total	684.267	(9.354)	(101.271)	582.996

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 2017 son las que se detallan a continuación:

a) Reparto de dividendos en Realía Patrimonio, SLU

En abril de 2017, la sociedad Realía Patrimonio S.L.U., acordó repartir un dividendo contra reservas (prima de emisión) por importe de 434.179 miles de euros, reduciéndose por tanto el coste de la inversión en dicha Sociedad por dicho importe.

Este dividendo, junto al repartido en abril de 2017 con cargo al resultado de 2016 por importe de 5.789 miles de euros, fue destinado a amortizar el saldo de los préstamos que la Sociedad mantenía con Realía Patrimonio, S.L.U. (ver Nota 14)

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

En los meses de marzo y septiembre del ejercicio 2017, la Sociedad Realía Business, S.A., realizó dos aportaciones de fondos por importe total de 411 miles de euros con el objetivo de reestablecer el equilibrio patrimonial.

c) Ampliación de capital y prima de emisión en Realía Polska Inwestycje, SPZOO

En marzo de 2017, la sociedad Realía Polska Inwestycje, SP ZOO realizó una ampliación de capital y prima de emisión de 139 miles de euros por compensación de crédito concedido por Realía Business, S.A. en septiembre de 2009 (ver Nota 14)

d) Aportaciones de fondos a Realía Business Portugal, LDA

La sociedad Realía Business Portugal Unioessoal Lda, realizó una aportación de "prestacoes suplementaes por importe de 1 millón de euros en septiembre de 2017.

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2016 son las que se detallan a continuación:

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

En los meses de abril y julio del ejercicio 2016, la Sociedad Realía Business, S.A., realizó dos aportaciones de capital por importe de 438 miles de euros con el objetivo de reestablecer el equilibrio patrimonial.

4) Créditos a empresas del grupo.

En abril de 2017, la Sociedad otorgó un crédito de 50 millones de euros a Realía Patrimonio S.L.U. con vencimiento en abril de 2024. Dicho préstamo devenga un interés referenciando al EURIBOR más un diferencial de mercado.

Durante el ejercicio se han producido amortizaciones parciales por importe de 36.825 miles de euros, siendo el saldo a 31 de diciembre de 2017 de 13.175 miles de euros más los intereses devengados por importe de 153 miles de euros.

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

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

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	8.986
Otros activos financieros	1.862	-
	1.869	8.986

Ejercicio 2016

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	5.411
Otros activos financieros	1.540	-
	1.547	5.411

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

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

Información cualitativa

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

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

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

a) Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva

automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8.188 miles de euros (13.704 a 31 de diciembre de 2016), de los que la compañía ha deteriorado la totalidad por el correspondiente riesgo (Nota 9.4). Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

b) Riesgo de liquidez

Tras casi 10 años del inicio de la crisis inmobiliaria; en los dos últimos años, aparecieron signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrado en la demanda de producto bien localizado y de segmento medio-alto, así como una mejora en la financiación, para las nuevas promociones con viabilidad comercial. Esta tendencia se ha visto ratificada durante 2017 y continúa la fuerte liquidez del sistema financiero, así como los bajos tipos de interés que hacen posible la financiación a particulares y promotores que acrediten solvencia financiera y proyectos viables económicamente y comercialmente; sin esos requisitos la estrechez del mercado continúa vigente.

La sociedad Realia Business, S.A. ha elaborado un presupuesto de tesorería en el que se pone de manifiesto la existencia de liquidez para hacer frente a sus compromisos de pago en los próximos 12 meses.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses de Realia Business, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 37,2 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 38,8 millones de euros, da lugar a un cash flow neto negativo de 1,6 millones de euros, debido al inicio de nuevas promociones, y que será cubierto con la caja disponible al cierre de 2017.

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad Realia Business, S.A., mantiene un préstamo a corto con una entidad financiera por importe de 133,6 millones de euros con vencimiento el 30 de Junio 2018 y que la compañía espera que sea renovado al vencimiento.

c) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2017 el endeudamiento financiero neto bancario de Realia Business, S.A. ascendía a 78.049 miles de euros (54.258 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de euros	
	2017	2016
Deudas con entidades financieras por clasificación de endeudamiento		
Préstamo Hipotecario Subrogable	1.199	3.597
Préstamo Bilateral	133.499	103.465
Intereses devengados	236	184
Tesorería y Equivalentes (Nota 11)	(56.885)	(52.988)
Endeudamiento financiero neto bancario	78.049	54.258

El ratio de endeudamiento de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 asciende al 43,6 % considerando el endeudamiento financiero neto atribuido a porcentaje de las sociedades filiales y el GAV de los activos atribuido, según el siguiente detalle:

	2017	2016
Endeudamiento financiero neto	649.862	720.330
Realia Business S.A.	78.049	54.258
Sociedades filiales (atribuible)	571.813	666.072
GAV de los activos	1.490.318	1.541.689
Realia Business S.A.	308.567	329.329
Sociedade filiales (atribuible)	1.181.751	1.212.360
Loan to value	43,6%	46,7%

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 188.523 miles de euros a pesar del vencimiento de su préstamo bilateral el próximo 30 de Junio de 2018, que la Dirección esperar renovar.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2017, el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad supone el 12,9% del total de su pasivo y patrimonio neto.

d) Riesgo de tipo de interés

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

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

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

e) Riesgo de tipo de cambio

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

f) Riesgo de mercado

El mercado inmobiliario residencial se deterioró a partir de 2007 y continuó hasta finales de 2014, donde se empezó a producir cierto repunte de la demanda en determinadas zonas y ciudades. Este repunte se ha venido consolidando en los años 2015 y 2016 y ha continuado en 2017, e incluso en algunas zonas de ciudades como Madrid o Barcelona, la oferta de producto es muy escasa y se ha reactivado el inicio de nuevas promociones. Ante esta situación, Realía tiene previsto el lanzamiento de nuevas promociones en estas ciudades y en alguna otra que también ofrece una interesante demanda de producto residencial.

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

Por lo que respecta al mercado de alquileres en el que Realía Business opera a través de su filial Realía Patrimonio S.L.U., y Hnos. Revilla se observa una lenta recuperación de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial ha sido importante aunque inferior a la del 2016, y penalizada por la evolución del mercado de inversión en Cataluña en el último cuatrimestre. Por todo ello, el Grupo Realía Business estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las

dos líneas de negocio que actualmente desarrolla. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada; debe optimizar la gestión de sus activos para un incremento de los márgenes operativos y la creación de valor de los activos. En el área de promociones, deberá optimizar el valor de los activos actuales, a través del incremento de precios del producto terminado, la gestión de los suelos que tiene en cartera y el desarrollo de las promociones de aquellas ubicaciones donde la demanda sea consistente.

9.4 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
Cientes y deudores	14	36
Cientes Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 18.2)	1.338	1.351
Deudores varios	2.475	2.435
Personal	-	1
Activos por impuesto corriente (Nota 16.1)	3.485	2.007
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	2	3
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7.314	5.833

El saldo de “clientes y deudores” en activos corrientes del balance de situación recoge principalmente los créditos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos, destacando el valor bruto de los créditos comerciales por venta de suelo que asciende a 8.188 miles de euros, cuyo movimiento durante el ejercicio 2017 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.2016	Adiciones	Bajas	Saldo al 31.12.2017
Cientes y deudores	13.710	-	(5.504)	8.206
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	(13.674)	-	5.482	(8.192)
Total	36	-	(22)	14

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.2015	Adiciones	Bajas	Saldo al 31.12.2016
Cientes y deudores	13.767	-	(57)	13.710
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	(8.294)	(5.380)	-	(13.674)
Total	5.473	(5.380)	(57)	36

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha recuperado créditos comerciales que habían sido provisionados como dudoso cobro por importe de 4.032 miles euros netos, registrando dicha reversión en el epígrafe de “Perdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de resultados adjunta. El resto de bajas de provisiones del ejercicio, corresponden a saldos definitivamente considerados como incobrables.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad procedió a deteriorar créditos comerciales por venta de suelos por considerarlos de dudosa cobrabilidad por importe de 5.380 miles 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.

10. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2017			2016		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	632.593	(426.953)	205.640	631.554	(423.287)	208.267
Obras en curso de construcción de ciclo largo	48.516	(23.486)	25.030	48.278	(21.177)	27.101
Edificios construidos	60.046	(14.742)	45.304	77.401	(18.168)	59.233
Anticipos a proveedores	2.039	-	2.039	2.039	-	2.039
Total	743.194	(465.181)	278.013	759.272	(462.632)	296.640

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 301.723 y a 322.566 miles de euros, respectivamente. En el ejercicio 2017, la Sociedad ha deteriorando las existencias para adecuar su valor contable hasta su valor de mercado, lo que ha supuesto una pérdida neta por deterioro de terrenos y solares de 3.667 miles de euros (31.964 miles de euros en el ejercicio 2016) y una reversión neta de deterioro de productos terminados y en curso de fabricación por las entregas de producto terminado y por la adecuación de su valor contable a su valor de mercado por importe de 1.118 miles de euros (pérdida neta de 5.588 miles de euros en el ejercicio 2016) registrados en los epígrafes de "deterioros de terrenos y solares" y "deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Dicho valor de mercado se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes no vinculados al grupo, 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 procedentes 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 2017 y 2016 en el epígrafe de existencias ha sido el siguiente:

	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Edificios Construidos	Deterioros netos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	630.760	48.273	91.975	(425.080)	345.928
Adiciones	1.681	5	481	(40.498)	(38.331)
Bajas	(887)	-	(15.055)	2.946	(12.996)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	631.554	48.278	77.401	(462.632)	294.601
Adiciones	1.037	625	-	(6.148)	(11.433)
Bajas	(61)	(324)	(17.355)	3.599	(7.194)
Traspasos	63	(63)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	632.593	48.516	60.046	(465.181)	275.974

Terrenos y solares

Durante el ejercicio 2017, las principales adiciones se han producido en Teatinos (Málaga) por importe de 231 miles de euros y en Plaza Glorias (Barcelona) por importe de 305 miles de euros. Estas adiciones se corresponden principalmente, con gastos de planeamiento y urbanización. Durante el ejercicio 2016, las principales adiciones se han producido en Valdebebas (Madrid) por importe de 634 miles de euros y en Plaza Glorias (Barcelona) por importe de 611 miles de euros.

Anticipos a proveedores

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Suelos	Provincia	Miles de Euros	
		2017	2016
Valdebebas	Madrid	2.021	2.021
El Molar	Madrid	18	18
Total		2.039	2.039

Los anticipos a proveedores de 2017 y 2016 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 2017 y 2016 hay un activo incluido en el epígrafe de existencias, con un valor neto contable de 4.815 y 5.286 miles de euros, respectivamente, y que sirve de garantía hipotecaria del préstamo con Banco Santander con un saldo pendiente de amortizar de 1.199 y 3.597 miles de euros.

Compromisos de venta

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2017 y 2016 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 5.697 y a 6.765 miles de euros, respectivamente, de los cuales 2.782 y 2.789 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 206 miles euros en 2017 (213 miles de euros en 2016), 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 2017 y 2016 no se han capitalizado gastos financieros por este motivo.

El detalle de los gastos financieros capitalizados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2017		31.12.2016	
	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados
Terrenos y solares	-	8.633	-	8.633
Obras en curso de construcción de ciclo largo	-	1.385	-	1.385
Edificios construidos	-	2.442	-	3.024
Total	-	12.460	-	13.042

11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" se compone del siguiente detalle a cierre de los ejercicios 2017 y 2016:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Cuentas corrientes	56.879	52.986
Otros activos líquidos equivalentes	6	2
Total	56.885	52.988

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

En el epígrafe "otros activos líquidos equivalentes" se recogen depósitos de gran liquidez en entidades de crédito con el fin de disponerlos en el corto plazo.

A 31 de diciembre de 2017 no existen importes pignorados por este concepto.

12. Patrimonio neto y Fondos propios

Con fecha 24 de octubre de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aprobar una ampliación de capital que finalizó con éxito el 28 de diciembre de 2016, mediante la emisión y puesta en circulación de 184.056.558 acciones ordinarias, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 0,56 euros por acción. Con esta ampliación, el capital social de la Sociedad se amplía en un importe nominal de 44.174 miles de euros y una prima global de 103.071 miles de euros, siendo su inscripción en el Registro mercantil con fecha 10 de enero de 2017. Las acciones de la ampliación de capital, se encuentran totalmente desembolsadas.

Tras esta ampliación de capital, al cierre del ejercicio 2017 y 2016 el capital social de la Sociedad, está representado por 644.807.956 acciones. Los accionistas más representativos a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

	Miles de Euros		
	Nº de acciones	% Participación	Importe Capital Social suscrito
Inversora Carso, S.A. de Capital Variable	218.231.829	33,85%	52.376
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	221.450.368	34,34%	53.148
Asesoría Financiera y de Gestión (Fomento de Construcciones y Contratas)	14.310.568	2,22%	3.434
Per Gestora Inmobiliaria, SL (Fomento de Construcciones y Contratas)	2.333.202	0,36%	560
Resto (Bolsa)	188.481.989	29,23%	45.236
	644.807.956	100%	154.754

Inversora Carso, S.A. de C.V., el accionista de control de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. por lo que de forma directa e indirecta posee una participación efectiva del 56,41% en Realia Business S.A.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 1,1 y 1,076 euros por acción, respectivamente. (0,86 y 0,86 euros por acción, respectivamente a 31 de diciembre de 2016)

Evolución de la estructura de capital

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

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

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

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 2017, la reserva legal asciende a 21.548 miles de euros (15.291 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), no encontrándose totalmente constituida.

12.2 Acciones Propias

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

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2015	610.000	675
Retiros	-	-
Adquisiciones	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	610.000	675
Retiros	-	-
Adquisiciones	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	610.000	675

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es de 1,11 €/acción.

12.3 Reserva indisponible

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 y 2016, 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 2015	6.918	1.708	8.626
Adiciones	-	-	-
Aplicaciones y reversiones	-	(162)	(162)
Traspasos	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	6.918	1.546	8.464
Adiciones	-	5	5
Aplicaciones y reversiones	-	(415)	(415)
Traspasos	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	6.918	1.136	8.054

El importe registrado como "Garantías" al cierre de 2017, 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 2017 se procedió a la reversión de 415 miles de euros de los cuales 36 miles de euros fueron aplicados a su finalidad y 379 miles de euros de excesos se registró en el epígrafe de "Exceso de provisiones" de la cuenta de resultados adjunta.

A corto plazo

Provisiones a Corto Plazo	Miles de Euros
	Provisiones por Garantías
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1.140
Aplicaciones/Reversiones	-
Traspasos	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1.140
Aplicaciones/Reversiones	-
Traspasos	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1.140

Durante el ejercicio 2017, no se han producido variaciones en este epígrafe.

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 2017 y 2016, es el siguiente:

Ejercicio 2017

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	-	-	134.934	-	134.934
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	-	-	18.036	18.036
Otros pasivos financieros	-	-	119	-	119
Total	-	-	135.053	18.036	153.089

Ejercicio 2016

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 (1)	Otros	
Deudas y partidas a pagar	103.465	-	3.781	-	107.246
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	465.036	-	16.128	481.164
Otros pasivos financieros	-	-	150	-	150
Total	103.465	465.036	3.931	16.128	588.560

(1) Existen deudas que financian existencias por 1.198 miles de euros con vencimiento superior a 12 meses

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 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de Euros				
	2018	2019	2020	2020 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios	1.199				1.199
Préstamos bilaterales	133.499				133.499
Deudas con empresas del Grupo y asociadas e intereses	18.036				18.036
Intereses de deudas y otras	355				355
	153.089	-	-	-	153.089

	Miles de Euros				
	2017	2018	2019	2020 y siguientes	Total
Prestamos bilaterales	-	103.465	-	-	103.465
Préstamos hipotecarios	2.399	1.198	-	-	3.597
Deudas con empresas del Grupo y asociadas e intereses	16.128	465.036	-	-	481.164
Intereses de deudas y otras	334	-	-	-	334
	18.861	569.699	-	-	588.560

El movimiento experimentado por las deudas y partidas a pagar a largo y corto plazo durante el ejercicio 2017, es como sigue:

	31.12.2016	Disposiciones	Amortizaciones	31.12.2017
<i>Deudas y partidas a pagar -</i>				
Préstamo bilateral	103.465	50.000	(19.966)	133.499
Préstamos hipotecarios	3.597	-	(2.398)	1.199
Intereses	184	52	-	236
<i>Deudas y partidas Grupo y asociadas -</i>				
Deuda con Realía Patrimonio, S.L.U. L/P	465.036	-	(465.036)	-
Otra deuda con empresas del Grupo C/P	16.128	4.145	(2.237)	18.036
<i>Otros pasivos financieros -</i>				
Otros pasivos financieros	150	-	(31)	119
Total	588.560	54.197	(489.668)	153.089

	31.12.2015	Disposiciones	Quitas (Nota 17.6)	Amortizaciones	31.12.2016
<i>Deudas y partidas a pagar -</i>					
Deuda sindicada de promoción	437.458	-	-72.367	-365.091	-
Nueva deuda préstamo bilateral	-	183.465	-	-80.000	103.465
Préstamos hipotecarios	9.428	795	-	-6.626	3.597
Intereses	457	184	-	-457	184
<i>Deudas y partidas Grupo y asociadas -</i>					
Deuda con Realía Patrimonio, S.L.U. L/P	437.000	67.000	-	-38.964	465.036
Deuda con Inversora Carso, S.A. de C.V. C/P	61.295	-	-41.253	-20.042	-
Otra deuda con empresas del Grupo C/P	17.158	-	-	-1.030	16.128
<i>Otros pasivos financieros -</i>					
Otros pasivos financieros	123	27	-	-	150
Total	962.919	251.471	-113.620	-512.210	588.560

Deuda sindicada de promoción y Préstamo bilateral

Con fecha 10 de diciembre de 2015, la Sociedad firmó un acuerdo con los acreedores financieros del Sindicato Bancario de promoción, por el que el total de la deuda del citado préstamo por importe de 802.759 miles de euros quedaba reducido en un 9% si se cumplían las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda. Los hitos de pago se distribuyeron en cuatro, a razón de un 50% de la deuda en Diciembre 2015, un 12,15% el 29 de Enero de 2016, el 12,85% el 29 de Febrero de 2016 y el 25% el 30 de Mayo de 2016.

Con fecha 11 de diciembre de 2015 la Sociedad realizó el primer pago establecido en el calendario por importe de 365.218 miles de euros; adicionalmente con fecha 29 de enero de 2016, procedió al pago del segundo y tercer hito por importe de 183.104 miles de euros. El último hito, por importe de 183.905 miles de euros con vencimiento

el 30 de mayo de 2016, fue abonado el 7 de abril de 2016, tras la formalización por la Sociedad de un contrato de préstamo bilateral con una entidad financiera, el 6 de abril de 2016, por importe de 183.649 miles de euros y con vencimiento el 30 de junio de 2018, y así cancelar, la totalidad de su deuda sindicada de promoción y rescatar el aval entregado. Dicho préstamo fue afianzado por Inversora Carso, S.A. de CV.

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

Con fecha 29 de Diciembre de 2016, y con parte de los fondos de la ampliación de capital suscrita (véase Nota 12), la Sociedad procedió a la amortización anticipada de 80.000 miles euros del préstamo bilateral citado anteriormente por lo que el principal al 31 de diciembre de 2016 quedó reducido al importe de 103.649 miles de euros, con el mismo vencimiento de 30 de Junio de 2018 y garantizado por Inversora Carso S.A. de C.V.

En abril y diciembre de 2017 se produjo una ampliación del préstamo bilateral por 50.000 miles de euros y una amortización de 20.000 miles de euros respectivamente, manteniéndose el mismo vencimiento. El importe de la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2017 asciende a 133.649 miles de euros.

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

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

Con fecha 15 de febrero de 2016, la Sociedad Realía Business, S.A. e Inversora Carso, S.A de C.V., establecieron el día 3 de mayo de 2016 como nueva fecha de apertura de la ventana de capitalización de dicho préstamo, que finalmente Inversora Carso, S.A. de C.V. decidió no ejercitar su derecho a capitalizar el mismo, cuyo importe ascendía a 61.291 miles de euros. Asimismo, Inversora Carso, S.A. aplicó un quita de 41.253 miles de euros, que registró en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, generándose un derecho de crédito a su favor por importe de 20.396 miles de euros, el cuál fue amortizado con fecha 28 de diciembre de 2016 (véase Nota 17.6).

Préstamos hipotecarios

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene un único préstamo hipotecario por un importe total dispuesto de 1.199 miles de euros (3.597 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Deudas con empresas del Grupo

Realía Patrimonio, S.L.U.

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de la deuda con la empresa del grupo Realía Patrimonio ascendía a 465.036 miles de euros y correspondía a dos préstamos:

- Préstamo por importe de 435.000 miles de euros con vencimiento el 30 de junio de 2018 y dispuesto por 393.036 miles de euros. Dicho préstamo devengaba unos intereses correspondientes al Euribor a 6 meses más 75 puntos básicos y se destinó a la amortización anticipada parcial del préstamo sindicado que adeudaba la Sociedad.
- Préstamo por importe de 72.000 miles de euros con vencimiento en Abril de 2018 y dispuesto en su totalidad. Dicho préstamo devengaba unos intereses del Euribor más 75 puntos básicos.

Ambos préstamos fueron cancelados en abril de 2017 con los dividendos repartidos por Realía Patrimonio, S.L.U. a la Sociedad (ver Nota 9.1).

Retingle, S.L.

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene un préstamo con la sociedad del Grupo, Retingle S.L. por importe de 11.749 miles de euros (11.828 miles d euros a 31 de diciembre de 2016) con vencimiento en abril del 2018 y el interés aplicable es del Euribor más 75 puntos básicos liquidables en marzo, septiembre y noviembre.

Adicionalmente, en el saldo de deudas con empresas del Grupo, con vencimiento en 2018, se incluyen las cuentas acreedoras correspondientes al saldo de las deudas impositivas de consolidación fiscal e intereses, por importe de 6.280 y 7 miles de euros respectivamente (4.277 y 23 miles de euros respectivamente, a 31 de diciembre de 2016)

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Proveedores -		
Proveedores por compra de suelo	3.149	3.127
Resto Proveedores	2.766	3.193
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	5	13
Acreedores varios	782	856
Personal	42	91
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	625	462
Anticipos de clientes (Notas 10 y 4-j)	2.782	2.789
	10.151	10.531

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.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	58	34
Ratio de operaciones pagadas	59	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	50	28
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	5.591	6.871
Total pagos pendientes	529	630

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

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2017 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio. La Sociedad realiza todos sus pagos los días 15 de cada mes.

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

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

16.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2017	2016
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	2	3
Hacienda Pública deudora por IS	3.485	2.007
Total	3.487	2.010

El saldo deudor con Hacienda Pública por el Impuesto de Sociedades a 31 de diciembre de 2017 corresponde a las retenciones y pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 2.943 miles de euros y del ejercicio anterior por importe de 542 miles de euros (542 miles de euros y 1.465 miles de euros en al 31 de diciembre de 2016):

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2017	2016
Hacienda Pública acreedora por retenciones	90	120
Hacienda Pública acreedora IVA e IGIC	354	210
Organismos de la Seguridad Social acreedores	52	54
Otros	129	78
Total	625	462

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 2017

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			1.702
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			(1.912)
Aportaciones seguro vida	27	(360)	
Recargos y sanciones	3		
Exenciones de dividendos (Nota 9.1)		(5.869)	
Reversión provisión cartera carácter deducible	4.287		
Diferencias temporales			6.682
Con origen en el ejercicio -			7.626
Gastos financieros no deducibles	1.240		
Deterioro cartera de valores	724		
Otras provisiones	5.823		
Gastos de ampliación de capital reservas		(161)	
Con origen en ejercicios anteriores -			(944)
Otras provisiones		(4.886)	
Amortización no deducible		(30)	
Ajuste fiscal Cartera de Valores	55	(515)	
Diferimiento ingreso por quitas (Nota 16.5)	4.432		
Base Imponible previa sociedad matriz grupo fiscal			6.472
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			13.224
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			(12.064)
Base imponible grupo fiscal			7.632

Ejercicio 2016

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			82.887
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			(47.377)
Aportaciones seguro vida	27		
Recargos y sanciones	1		
Exenciones de dividendos (Nota 9.1)		(32.502)	
Ingreso financiero no computable –Quita (Nota 14)		(19.035)	
Otros gastos no deducibles		(210)	
Reversión provisión cartera carácter deducible	4.342		
Diferencias temporales			9.192
Con origen en el ejercicio -			
Gastos financieros no deducibles	5.583		
Deterioro cartera de valores	9.354		
Diferimiento ingreso por quitas (Nota 16.5)		(6.647)	
Otras provisiones	983		
Gastos de ampliación de capital reservas		(81)	
Con origen en ejercicios anteriores -			(1.078)
Otras provisiones		(1.048)	
Amortización no deducible		(30)	
Base Imponible previa sociedad matriz grupo fiscal			43.624
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			22.921
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			(66.545)
Base imponible grupo fiscal			-

En aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 26, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre donde se estipula que la limitación a la compensación de bases imponibles negativas no resultará de aplicación en el importe de las rentas correspondientes a quitas o esperas consecuencia de un acuerdo con los acreedores del contribuyente, la sociedad durante los ejercicios 2017 y 2016 ha procedido a compensar bases negativas por el importe de 4.432 y 66.545 miles de euros, respectivamente, de las quitas incorporadas en la base del impuesto, así como a aplicar los límites estipulados en la disposición adicional decimoquinta, a la base imponible que excede de dichas quitas.

Las principales diferencias permanentes de los ejercicios 2017 y 2016 se producen por:

- Ajuste negativo por el importe de los dividendos percibidos de las sociedades del grupo al cumplir con los requisitos del artículo 21 de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, que establece que, para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015, estarán exentos los dividendos o participaciones en beneficios de entidades cuando el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea al menos del 5 por ciento o bien, que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros.

- En aplicación de la modificación de la Disposición Transitoria Decimosexta de la Ley del Impuesto, introducida por el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre que dispone que la reversión de la pérdida por deterioro de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en periodos impositivos previos a 2013 y que a partir de esa fecha no los son, deberá realizarse por un importe mínimo anual, de forma lineal durante cinco años, se ha efectuado un ajuste positivo al resultado contable de 4.287 miles de euros como diferencia permanente y 55 miles de euros como reversión de una diferencia temporal de pasivo registrada en ejercicios anteriores (4.342 miles de euros en 2016), quedando pendiente de integrar en los próximos tres ejercicios un importe de 13.027 miles de euros (17.369 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).
- En el ejercicio 2016, un ajuste negativo por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en sus artículos 17.1 y 17.6 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se estipula que se integrará en la base imponible la diferencia entre el importe del aumento de capital o fondos propios, en la proporción que le corresponda, y el valor fiscal del crédito capitalizado. Por lo tanto, como consecuencia de la quita de deuda con Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V. descrita en la Nota 14, la Sociedad procedió a disminuir de su base imponible la proporción perteneciente al accionista en un importe de 17.224 miles de euros. Adicionalmente, la Sociedad realizó un ajuste negativo de 1.811 miles por aquella parte de la quita que correspondía a gastos financieros que no resultaron deducibles por las limitaciones del art.16 de la ley 27/2014.

Las principales diferencias temporales de los ejercicios 2017 y 2016 se producen por:

- Ajuste positivo por importe de 1.240 miles de euros por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 16, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, que supone una limitación general en la deducción de los “gastos financieros netos” y que se convierte en la práctica en una regla de imputación temporal específica, permitiendo la deducción en ejercicios futuros de manera similar a la compensación de las bases imponibles negativas.

En este sentido, los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio. A estos efectos, la norma entiende por “gastos financieros netos” el exceso de gastos financieros respecto de los ingresos derivados de la cesión a terceros de capitales propios devengados en el período impositivo. En todo caso, serán deducibles, sin límite alguno, gastos financieros netos del período impositivo por importe de hasta 1 millón de euros. En el ejercicio 2017 los gastos financieros no deducibles han ascendido a 1.240 miles de euros (5.583 miles de euros en el ejercicio 2016).

- Ajuste positivo por importe de 724 miles de euros (9.354 miles de euros en el ejercicio 2016) por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 13.2 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se introdujo que no serán deducibles las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades (véase Nota 9.1).
- Ajuste positivo por importe de 5.823 miles de euros por provisiones de activos y 4.886 miles de euros como ajuste negativo por reversión de activos consideradas no deducibles en el ejercicio 2016.
- Ajuste positivo por importe de 4.432 miles de euros por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 11.13 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se introdujo que el ingreso correspondiente al registro contable de quitas y esperas consecuencia de la aplicación de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, se imputará en la base imponible del deudor a medida que proceda registrar con posterioridad gastos financieros derivados de la misma deuda y hasta el límite del citado ingreso (ajuste negativo por 6.647 miles de euros en el ejercicio 2016).

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

Ejercicio	Miles de euros							Crédito Activado
	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos/ Cartera)	Compensación Bases	Total bases del Grupo	Tota bases negativas activadas	
	Cabecera	Dependientes						
2008	21.186	(15.807)	5.379	59.636	-	-	-	-
2009	43.221	(27.005)	16.216	11.475	-	14.953	14.953	3.738
2010	52.849	10.229	63.078	550	-	63.628	63.628	15.907
2011	45.804	1.347	47.151	17.724	-	64.875	64.875	16.219
2012	259.438	(24.581)	234.857	11.968	-	246.825	58.419	14.605
2013	48.582	(31.337)	17.245	13.879	-	31.124	-	-
2014	(3.798)	15.177	11.379	21.066	-	32.445	-	-
2015	14.947	(19.646)	(4.699)	-	(1.314)	-	-	-
2016	(39.081)	(25.294)	(64.375)	-	(64.375)	-	-	-
2017	(6.472)	(12.821)	(19.293)	-	(12.064)	-	-	-
Total	436.676	(129.738)	306.938	136.298	(77.753)	453.850	201.875	50.469

Ejercicio 2016

Ejercicio	Miles de euros							Crédito Activado
	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos/ Cartera)	Compensación Bases	Total bases del Grupo	Tota bases negativas activadas	
	Cabecera	Dependientes						
2008	21.186	(15.807)	5.379	59.636	-	-	-	-
2009	43.221	(27.005)	16.216	11.475	-	24.847	24.847	6.212
2010	52.849	10.229	63.078	550	-	63.628	63.628	15.907
2011	45.804	1.347	47.151	17.724	-	64.875	64.875	16.218
2012	259.438	(24.581)	234.857	11.968	-	246.825	57.902	14.475
2013	48.582	(31.337)	17.245	13.879	-	31.124	-	-
2014	(3.798)	15.177	11.379	21.066	-	32.445	-	-
2015	14.947	(19.646)	(4.699)	-	(1.314)	-	-	-
2016	(43.625)	(22.920)	(66.545)	-	(66.545)	-	-	-
Total	438.604	(114.543)	324.061	136.298	(67.859)	463.744	211.252	52.812

Durante el ejercicio 2017 la variación de los créditos fiscales por bases negativas ha sido de 2.343 miles de euros, como consecuencia de la compensación de bases imponibles aplicadas por la Sociedad (17.461 miles de euros en el ejercicio 2016).

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

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

A cierre de 2017 la Sociedad mantiene créditos fiscales no activados por importe de 64.575 miles de euros (64.705 miles de euros a cierre de 2016), de los que 62.994 miles de euros, se corresponden con bases imponibles negativas y 1.581 miles de euros por deducciones (véase Nota 16.4); (63.124 miles de euros y 1.581 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2016). El detalle de los créditos fiscales no activados es como sigue:

Año origen	Total base no activada	Crédito por BIN no activado	Crédito por deducciones no activado
2009	14.953	3.738	-
2010	22.148	5.537	-
2011	-	-	-
2012	169.037	42.259	-
2013	31.125	7.781	65
2014	14.714	3.679	1.516
Total	251.977	62.994	1.581

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 2017 y 2016, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Resultado contable antes de impuestos	1.702	82.887
Diferencias permanentes	(1.912)	(47.377)
Diferencias temporales no activadas	2.897	14.883
Total base	2.687	50.393
Cuota al 25%	(672)	(12.598)
Deducciones:		
Otros	2.130	(7.719)
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados	1.458	(20.317)

El detalle del apartado "otros" es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Ajuste liquidación IS ejercicio anterior	1.150	189
Desactivación gastos financieros no deducibles activados	-	(7.908)
Ajuste por regularización Créditos con empresas grupo	1.035	-
Desactivación créditos fiscales por bases imponibles negativas	(55)	-
Total	2.130	(7.719)

Con motivo del análisis realizado por la Sociedad para evaluar la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido se ha procedido a reclasificar activos por impuesto diferido por importe de 15.154 miles de euros, activando gastos financieros no deducibles y cancelando créditos activados por cartera de valores por el mismo importe.

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Impuesto corriente	275	14.290
Impuesto diferido neto (Notas 16.4 y 16.5)	(947)	(1.692)
Ajuste por impuesto	2.130	7.719
Total ingreso/(gasto) por impuesto	1.458	(20.317)

16.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Impuestos anticipados	Miles de Euros	
	2017	2016
Diferencias temporales:		
Provisiones de cartera 2012	-	13.198
Provisiones de cartera 2011	-	1.167
Provisiones de cartera 2010	-	24
Provisiones de cartera 2009	-	100
Provisiones de cartera 2008	-	664
Gastos financieros no deducibles	15.154	-
Gastos amortización no deducibles	52	60
Provisión para gastos	604	604
Eliminación de provisiones en consolidación fiscal	387	700
Otros	114	114
Crédito fiscal activado	66.830	71.047
Total activos por impuesto diferido	83.141	87.678

Al 31 de diciembre de 2017, existen registrados créditos y deducciones fiscales por importe de 66.830 miles de euros (71.047 miles de euros al 31 de diciembre de 2016), los cuales, aunque el periodo de recuperación de una parte de los mismos, pudiera ser superior a 10 años, se encuentran registrados en el balance de situación por considerar los administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad y a las plusvalías tacitas de los activos del Grupo es probable que dichos activos sean recuperados.

El total del 'Crédito fiscal activado' a 31 de diciembre de 2017 asciende a 66.830 miles de euros y corresponde a la cuota de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 a 2014 por importe de 50.469 miles de euros, tal y como se detalla en la Nota 16.2, así como la cantidad de 16.361 miles de euros correspondientes a las deducciones pendientes de compensar, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros						
	Deducciones Pendientes		Total Deducciones	Ajustes	Deducciones no activadas	Deducciones activadas	Total Deducciones
	Sociedades	Grupo Fiscal		Consolidación			
	Cabecera	Dependientes	(Dividendos)				
2008	16.864	544	17.408	(15.120)	-	2.288	2.288
2009	3.125	6.092	9.217	(3.000)	-	6.217	6.217
2010	605	170	775	(450)	-	325	325
2011	3.359	6.857	10.216	(5.401)	-	4.815	4.815
2012	3.189	2.996	6.185	(3.185)	-	3.000	3.000
2013	1.664	2.050	3.714	(2.432)	65	1.217	1.282
2014	4.558	2.532	7.090	(5.265)	1.516	309	1.825
2015	14	14	28	-	-	28	28
2016	-	35	35	-	-	35	35
2017	-	35	35	-	-	35	35
2017	-	(1.908)	(1.908)	-	-	(1.908)	(1.908)
	33.378	19.417	52.795	(34.853)	1.581	16.361	17.942

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

Miles de euros		
Fecha límite de compensación	Deducciones Pendientes 2017	Deducciones Pendientes 2016
2018	-	13
2019	-	8
2020	-	2
2023	-	18
2024	4.114	5.981
2025	19	19
Total	4.133	6.041

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. En el ejercicio 2017, la Sociedad ha aplicado deducciones por importe de 1.908 miles de euros.

16.5 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Cartera de valores 2012	13	13
Cartera de valores 2010	11	11
Cartera de valores 2008	17	45
Impuesto diferido por quita deuda refinanciada (Nota 16.2)	554	1.662
Total pasivos por impuesto diferido	595	1.731

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 2017, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2013 a 2017 para todos los impuestos Estatales. 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 2017 y 2016, es el siguiente:

Actividad	Miles de Euros	
	2017	2016
Ingresos por venta de promociones y suelo	20.980	17.498
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	217	215
Ingresos por prestaciones de servicios	3.163	2.299
	24.360	20.012

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2017	2016
España:		
Andalucía	2.921	1.079
Madrid	17.009	14.148
Cataluña	1.182	1.775
Valencia	1.788	1.323
Castilla y León	1.460	1.687
	24.360	20.012

17.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Consumos y aprovisionamientos	(551)	(1.631)
Deterioro de terrenos y solares	(3.667)	(31.964)
	(4.218)	(33.595)

La Sociedad ha procedido a deteriorar el valor de sus terrenos y solares en 3.667 miles de euros (31.964 miles de euros en el ejercicio 2016) 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 2017 y 2016 se han realizado en territorio nacional.

17.4 Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2017 y 2016 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Cargas sociales:		
Aportaciones planes de pensiones (Nota 4.n)	(184)	(190)
Otras cargas sociales	(668)	(677)
	(852)	(867)

17.5 Servicios exteriores

La composición del epígrafe de “Servicios exteriores” de la cuenta de resultados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Arrendamientos y cánones	428	427
Reparación y conservación	27	28
Servicios profesionales independientes	135	220
Primas de seguros	56	66
Gastos bancarios y similares	6	7
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	138	130
Suministros	38	44
Otros servicios	4.090	3.611
Total servicios exteriores	4.918	4.533

17.6 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros durante los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Ingresos de participaciones en capital (Nota 9.1):		
Retingle	80	24
Realia Patrimonio	5.789	32.478
Ingresos de valores negociables en empresas del grupo (Nota 14)	238	41.284
Ingresos de valores negociables en terceros (Nota 14)	89	72.425
Total ingresos financieros	6.196	146.211
Gastos financieros por intereses de deuda	(2.028)	(6.116)
Otros Gastos financieros	(113)	(5)
Total gastos financieros	(2.141)	(6.121)
Deterioro de participaciones de capital con empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.1)	(724)	(9.354)
Resultado enajenaciones y otros	-	-
Resultado financiero	3.331	130.736

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 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	151	-
Prestación de servicios	2.275	838
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	83	-
Servicios exteriores	(409)	2
Dividendos (Nota 9.1 y 17.6)	5.869	-
Ingresos financieros	225	13
Gastos financieros	(871)	-
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros (Notas 9.1 y 17.6)	(724)	-
	6.599	853

Ejercicio 2016

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	149	-
Prestación y recepción de servicios	1.948	270
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	79	500
Servicios exteriores	(410)	(8)
Dividendos (Nota 9.1 y 17.6)	32.502	-
Ingresos financieros (1)	41.265	18
Gastos financieros	(3.482)	-
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros (Notas 9.1 y 17.6)	(5.932)	(3.422)
	66.119	(2.542)

(1) Quita aplicada por Inversora Carso, S.A de C.V. (ver nota 14)

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Al cierre del ejercicio 2017

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	137.571	12.071
Créditos a empresas (Nota 9.1)	13.328	-
Otros activos no corrientes	51	-
Deudores comerciales (Nota 9.4)	555	783
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	4.184	4.802
Otros pasivos no corrientes	25	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	18.036	-
Acreedores comerciales	-	5
	173.750	17.661

Al cierre del ejercicio 2016

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	570.924	12.072
Otros activos no corrientes	52	-
Deudores comerciales (Nota 9.4)	890	461
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	570	4.841
Deudas a largo plazo (Nota 14)	465.036	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	16.128	-
Acreedores comerciales	-	13
	1.053.600	17.387

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2017 y 2016 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 2017

	Número Medio personas	Miles de Euros				
		Sueldos	Otras retribuciones	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	7	-	355	341	-	-
Alta Dirección	5	907	4	-	64	5
TOTAL		907	359	341	64	5

Ejercicio 2016

	Número Medio personas	Miles de Euros				
		Sueldos	Otras retribuciones	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	7	-	400	358	-	-
Alta Dirección	4,5	877	-	-	61	8
TOTAL		877	400	358	61	8

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad del ejercicio 2017.

La Sociedad Dominante tiene contratado una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados por la que pagó una prima de 28 miles de euros en 2017 y 25 miles de euros en 2016.

18.4 Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Al cierre del ejercicio 2017 los miembros del Consejo de Administración de Realía Business, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad, salvo lo indicado a continuación:

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

19. Información sobre medio ambiente

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

20. Otra información

20.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Número Medio de Personas Empleadas	
	2017	2016
Consejeros	-	-
Alta dirección	5	5
Directivos y titulados superiores	19	20
Técnicos y titulados medios	7	8
Personal administrativo	9	9
	40	42

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 el número de personas empleadas en la Sociedad ascendía a 40 y 42 personas respectivamente.

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2017		2016	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta dirección	4	1	4	1
Directivos y titulados superiores	11	8	11	9
Técnicos y titulados medios	7	-	8	-
Personal administrativo	3	6	3	6
	25	15	26	16

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad no mantiene en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual al 33%.

20.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios durante el ejercicio 2017 relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor, han sido los siguientes (el auditor en el ejercicio 2016 fue Deloitte, S.L.):

Ejercicio 2017

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	59
Total servicios de auditoría y relacionados	59
Otros servicios	-
Total servicios profesionales	59

Ejercicio 2016

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	85
Total servicios de auditoría y relacionados	85
Otros servicios	229
Total servicios profesionales	314

21. Hechos posteriores

Desde el cierre del ejercicio 2017 y hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales, la Sociedad ha adquirido un suelo en Alcalá de Henares (MADRID), enajenado en subasta pública por el Mº de Defensa a través del organismo INVIED. El importe de remate de la subasta fue de 27.524,3 millones de euros, y con una edificabilidad de 44.755 m2.

Realia Business, S.A.

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017

1. 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:** Se desarrolla directamente por la sociedad Realia Patrimonio S.L. (participada 100% por Realia Business, S.A.), o a través de sociedades, con participaciones de control o significativas. Toda la actividad se desarrolla en España.

Estas inversiones financieras representan en torno al 19,6 % del valor del activo del balance de la sociedad Realia Business S.A.

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

Esta actividad 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 36,925 % y de la sociedad mexicana Inversora Carso, S.A. de capital variable con una participación del 33,844%. Esta última participa en el Grupo FCC, teniendo un control, directo e indirecto, del 56,409% de la sociedad.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

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

La gestión diaria del negocio de Promociones y Gestión de Suelo se realiza de forma conjunta desde la central situada en Madrid, y desde 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 control de los distintos departamentos centrales de Realia Business y Realia Patrimonio.

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS

Durante el ejercicio 2017, no se han producido altas o bajas de sociedades dentro del inmovilizado financiero.

Las variaciones más significativas han sido:

- En el mes de marzo de 2017 Realia suscribió la totalidad de la ampliación de capital realizada por Realia Polska por importe de 138 miles de euros.
- En el mes de marzo y septiembre de 2017 se realizó aportaciones dinerarias por importes de 150 y 261 miles de euros respectivamente, en Guillena Golf, S.A.U, para cubrir las pérdidas generadas en el ejercicio 2016 y restablecer el equilibrio patrimonial.
- En abril de 2017 se redujo el patrimonio neto en la sociedad Realia Patrimonio en 434.179 miles de euros por la distribución de dividendos contra la prima de emisión de acciones.
- En el mes de septiembre de 2017 se realizó una aportación dineraria por importe de 1.000 miles de euros en Realia Business Portugal que incrementó su Patrimonio Neto en el concepto de “prestaciones suplementarias”

3. PERIODO MEDIO DE PAGO

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

	2017
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	58
Ratio de operaciones pagadas	59
Ratio de operaciones pendientes de pago	50
	Miles de euros
Total pagos realizados	5.591
Total pagos pendientes	529

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

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

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

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días

naturales transcurridos desde la fecha en que se entregue el bien o preste el servicio hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2017 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio y con fecha de pago a proveedores los días 15 o posterior hábil de cada mes,

4. MAGNITUDES PRINCIPALES DEL AÑO 2017

Las principales magnitudes de la sociedad durante el ejercicio 2017 han sido:

- Realia Busines ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2017 de 24,9 millones de euros, frente a los 21,2 millones del años 2016, lo que supone un incremento del 17,5% debido al incremento de los ingresos por entregas de promociones (3,5 millones) . El Ebitda (ver APMS punto 6) se sitúa en -3,2 millones de euros en el ejercicio 2017, frente a -4,7 millones en 2016, lo que supone una mejora del 31,9%.

Esta mejora se explica por 2 factores:

- Una mejora en los márgenes de venta de las unidades entregadas.
 - Una reducción de los costes generales
- Este Ebitda negativo se transforma en resultado bruto de explotación positivo con la reversión de las provisiones por depreciación dotadas en ejercicios anteriores. Durante el ejercicio 2017, la sociedad ha deteriorado sus existencias de terrenos, solares y promociones en curso por importe de 6,0 millones de euros, a pesar de que las valoraciones de expertos independientes de los activos residenciales a diciembre de 2017 se han mantenido respecto a diciembre de 2016, basándose en la prudencia de los administradores ante posibles riesgos en algunos desarrollos urbanísticos y en litigios que tiene en curso.

Adicionalmente, la sociedad ha revertido deterioro de producto terminado por importe de 3,6 millones de euros por la entrega de producto realizada en el ejercicio, y ha realizado deterioro neto de 0,2 millones de euros como resultado de la valoración realizada por los expertos independientes.

- También se ha procedido a revertir provisiones por litigios o insolvencias por importe de 4,03 millones de euros
- Los ingresos financieros durante el ejercicio 2017 han sido de 6,2 millones de euros, frente a los 146,2 millones de euros del año 2016 que correspondían a:
 - Las quitas obtenidas en 2016 en la cancelación del préstamo sindicado que tenía la compañía y que ascendieron a 72,4 millones de euros.
 - La quita obtenida en 2016 en la cancelación del préstamo participativo que tenía Sareb en 2015 y que fue adquirido a ésta por Inmobiliaria Carso en Diciembre 2015 y que se convirtió en préstamo ordinario con una quita de 41,3 millones de euros.
 - Los dividendos obtenidos en 2017 de su filial Realia Patrimonio por 5,8 millones de euros.
- Los gastos financieros en 2017 han alcanzado la cifra de 2,1 millones de euros, frente a los 6,1 millones de euros del ejercicio 2016. Esta mejora obedece a la bajada del endeudamiento de la compañía, tras la amortización del préstamo sindicado, así como a la reducción de los tipos y márgenes respecto a la deuda existente en 2016.

- Consecuentemente el resultado financiero de Realia al 31 de Diciembre de 2017 ha sido de 3,3 millones de euros frente a 130,7 millones de euros del ejercicio 2016, esta disminución se debe a lo reseñado anteriormente.
- El beneficio antes de impuestos a 31 de diciembre 2017 alcanza 1,7 millones de euros y el beneficio neto después de impuestos alcanza la cifra de 3,2 millones de euros, frente a 2016 que se obtuvo 82,9 millones de euros y 62,6 millones de euros respectivamente. Esta notable rebaja de beneficio antes y después de impuestos, se justifica por el impacto tan positivo que tuvo 2016 por las quitas y dividendos de Realia Patrimonio, y que en 2017 no se han producido.

INSCRIPCION DE AMPLIACION DE CAPITAL

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

ENDEUDAMIENTO BANCARIO

- Al cierre del ejercicio 2017, Realia Business ha incrementado su endeudamiento financiero bancario en 27,6 millones de euros, hasta situarse en 134,9 millones, un 25,7% más que en el ejercicio precedente. El endeudamiento está materializado en:
 - Póliza de crédito con un saldo de 133,7 millones de euros y vencimiento en junio de 2018, que vio incrementar su importe dispuesto en 30 millones de euros respecto al cierre del año 2016.
 - Resto de un préstamo hipotecario de una promoción por importe de 1,2 millones de euros y vencimiento en junio de 2018.
- A 31 de diciembre de 2017, Realia Business tiene un endeudamiento financiero neto bancario (ver APMS punto 6) de 78,0 millones de euros, superior en un 43,6% de los 54,3 millones de euros que tenía la sociedad a diciembre de 2016, con un *loan to value* (LTV) (ver APMS punto 5), incluida el valor de todos sus activos y participaciones financieras del 43,6%.
- El interés medio ponderado del endeudamiento financiero bancario a 31 de diciembre de 2017 se ha mantenido respecto al 2016 en el 0,7%.

ENDEUDAMIENTO INTRAGRUPPO

Al 31 de Diciembre de 2017 el saldo de los préstamos intragrupo asciende a la cantidad de 11,7 millones de euros, los cuales se han reducido en 465,0 millones de euros tras la cancelación de la deuda que tenía la sociedad con Realia Patrimonio. Esta cancelación se realiza con motivo de la reducción de los fondos propios de la filial.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- Al cierre de 2017, los activos inmobiliarios, incluidos los de las sociedades consolidadas por el método de la participación, tienen un valor de mercado de 1.789,4 millones de euros, un 2,4% de decremento respecto al mismo periodo de 2016. Esta evolución negativa es debido fundamentalmente a la reducción del stock de producto terminado que se va vendiendo, y a la venta del activo "los Cubos" que se produjo en Octubre 2017, corrigiendo el efecto de ambos y en términos LFL, la cartera de activos patrimoniales se ha revalorizado un 2,2%.
- El valor de liquidación neto (NNAV) (ver APMS punto 5), a Diciembre de 2017, es de 833,0 millones de euros frente a 804,7 millones a la misma fecha de 2016. En términos unitarios se sitúa en 1,29 euros por acción, un 3,2% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,25 euros por acción.

- El 81% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.446,6 millones de euros) y el 19% (342,8 millones de euros) al negocio residencial.

NEGOCIO PATRIMONIAL

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

- Los ingresos por alquileres en 2017, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 60,1 millones, con un incremento del 2% respecto a 2016, debido fundamentalmente a un aumento del nivel de ocupación y a actualizaciones de renta.
- La ocupación global de los inmuebles en renta se sitúa en el 94,6% al final 2017, frente al 94,0% del mismo periodo de 2016. La ocupación de las oficinas alcanza el 96,2%, mientras que en los Centros Comerciales llega al 90,2%.
- En 2017 no se ha producido ninguna inversión en activos patrimoniales, sin embargo se enajenó el edificio “Los Cubos” por 52 millones de euros, importe que coincide con la última valoración de los expertos independientes. La superficie bruta alquilable del grupo Realia asciende a 405.862 m2 La valoración al cierre de 2017 de los activos patrimoniales alcanzó la cifra de 1.446,6 millones de euros y que respecto la misma fecha de 2016 (excluido el edificio de “Los Cubos”) ha supuesto un incremento del 2,2%.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Esta actividad se realiza principalmente través de la matriz Realia Busines S.A. y con aportaciones menores de sociedades participadas como Realia Polska, Realia Portugal y Retingle. Los datos conjuntos de esta actividad son:

- En 2017 se han entregado 103 unidades por un importe de 21,7 millones de euros, mientras que en 2016 fueron 96 unidades, lo que representa un incremento interanual del 7,9%. Realia cuenta, a Diciembre o de 2017, con un stock de 387 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (19 de ellas vendidas o señaladas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo de Realia, al cierre de 2017, asciende a 1.851.392 m² edificables, la mayor parte ubicados en Madrid y zona centro.
- A Diciembre 2017 la valoración ECO de los suelos, promociones en curso y producto terminado que configuran el importe del epígrafe de existencias asciende a 337,9 millones de euros según la valoración realizada por experto independiente.
- En el mes de Octubre 2017, Realia fue la adjudicataria de un suelo en Alcalá de Henares (MADRID), enajenado en subasta pública por el M^o de Defensa a través del organismo INVIED. El importe de remate de la subasta fue de 27.524,3 millones de euros, y con una edificabilidad de 44.755 m². La transmisión en escritura pública deberá efectuarse en el mes de Enero 2018.

DATOS BURSATILES

Los principales parámetros bursátiles de 2017 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2017 (€/ acción)	1,10
Cotización al cierre 2016 (€/ acción)	0,86
Variación de cotización (%)	27,9%
Capitalización bursátil al cierre (€)	709.288.752
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	1,140
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	0,830
Cotización media del periodo (€/ acción)	0,999
Efectivo medio diario negociado (€)	252.550

Volumen medio diario de contratación 253.784
(acciones)

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

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2016	610.000	675
Retiros	-	-
Adquisiciones	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	610.000	675

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es de 1,11 €/acción.

5. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Las previsiones macroeconómicas para 2018, son buenas y el crecimiento del PIB se espera se sitúe en torno al 2,7% y que a pesar de las incertidumbres políticas, se estima que este incremento de PIB repercute favorablemente al sector inmobiliario, esperando que se traduzca en:

- a) Mayor demanda de vivienda, que permitirá en determinadas zonas la iniciación de nuevas promociones. Al mismo tiempo se va produciendo una recuperación de los precios.
- b) Se irá paulatinamente a una consolidación de la financiación para el promotor, con una relajación de los encorsetamientos que actualmente se exigen, fundamentalmente el de exigencia de un elevado porcentaje de preventas, sobre todo para promociones con buenas ubicaciones y con demanda embolsada.
- c) Sigue sin aclararse la financiación de compra de suelo, donde las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- d) Respecto al segmento de los activos en renta, se espera que las rentas continúen con su lenta pero continuada senda alcista, con mayor moderación en la exigencia de incentivos al alquiler (carencias, ayudas a la implantación etc), no obstante en el valor de los activos se espera que continúen en valores máximos si no cambian las actuales rentabilidades del sistema financiero y haya confianza en los sistemas políticos mundiales y doméstico.
- e) Mayor demanda de espacios por la implantación de nuevas empresas procedentes de Reino Unido.
- f) La incertidumbre política en Cataluña puede influir en las decisiones de inversión de determinados agentes, así como en la demanda de espacios para arrendar. Realia, tiene 32.325 m2 de superficie en alquiler en Barcelona que representan el 7,96% del total de metros cuadrados alquilables que tiene el grupo.

La conjunción de todos estos factores puede afectar a las cuentas del Grupo y se espera que todas las previsiones macro de la economía española repercutan positivamente.

Dentro del orden interno y tras la estabilidad accionarial y financiera del Grupo Realia, se afrontará los riesgos más importantes que tiene planteada la compañía en estos momentos, en concreto:

- 1) Reducción del endeudamiento actual, aunque se encuentre refinanciado y mayoritariamente a largo plazo. Para ello la generación de cash flow de los distintos negocios, será una de las enseñanzas de las actividades del grupo.
- 2) Incremento de la actividad promotora, con el inicio de nuevas promociones residenciales, en plazas con demanda como Madrid, Barcelona, Palma Mallorca, etc...que aportarán al grupo cash flow y resultados.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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

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

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

Los riesgos de índole financiero, más significativos son:

Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8,2 millones de euros, de los que la compañía ha deteriorado la totalidad por el correspondiente riesgo. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

Riesgo de liquidez

Tras casi 10 años del inicio de la crisis inmobiliaria; en los dos últimos años, aparecieron signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrado en la demanda de producto bien localizado y de segmento medio-alto, así como una mejora en la financiación, para las nuevas promociones con viabilidad comercial. Esta tendencia se ha visto ratificada durante 2017 y continúa la fuerte liquidez del sistema financiero, así como los bajos tipos de interés que hacen posible la financiación a particulares y promotores que acrediten solvencia financiera y proyectos viables económicamente y comercialmente; sin esos requisitos la estrechez del mercado continua vigente.

Asimismo, al cierre de 2017 Realia Business presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 188,5 millones de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses de Realia Business, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 37,2 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 38,8 millones de euros, da lugar a un cash flow neto negativo de 1,6 millones de euros, debido al inicio de nuevas promociones, y que será cubierto con la caja disponible al cierre de 2017.

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad Realia Business, S.A., mantiene un préstamo a corto con una entidad financiera por importe de 133,6 millones de euros con vencimiento el 30 de Junio 2018 y que la compañía espera que sea renovado al vencimiento.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2017 el endeudamiento financiero neto bancario de Realia Business, S.A. ascendía a 78.049 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de euros
Deuda financiera bruta bancaria:	134.934
Préstamo bilateral	133.649
Préstamos hipotecarios	1.199
Intereses devengados	236
Gastos formalización	-150
Tesorería y equivalentes	(56.885)
Endeudamiento financiero neto bancario	78.049

El ratio de endeudamiento de la Sociedad asciende al 43,6 % considerando el endeudamiento financiero neto atribuido a porcentaje de las sociedades filiales y el GAV de los activos atribuido, según el siguiente detalle;

Endeudamiento financiero neto	649.862
Realia Business S.A.	78.049
Sociedades filiales (atribuible)	571.813
GAV de los activos	1.490.318
Realia Business S.A.	308.567
Sociedades filiales (atribuible)	1.181.751
Loan to value	43,6%

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 188.523 miles de euros a pesar del vencimiento de su préstamo bilateral el próximo 30 de Junio de 2018, que la Dirección esperar renovar.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2017, el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad supone el 12,9% del total de su pasivo y patrimonio neto.

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 tipo de cambio

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

Riesgo de mercado

El mercado inmobiliario residencial se deterioró a partir de 2007 y continuó hasta finales de 2014, donde se empezó a producir cierto repunte de la demanda en determinadas zonas y ciudades. Este repunte se ha venido consolidando en los años 2015 y 2016 y ha continuado en 2017, e incluso en algunas zonas de ciudades como Madrid o Barcelona, la oferta de producto es muy escasa y se ha reactivado el inicio de nuevas promociones. Ante esta situación, Realía tiene previsto el lanzamiento de nuevas promociones en estas ciudades y en alguna otra que también ofrece una interesante demanda de producto residencial.

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

Por lo que respecta al mercado de alquileres en el que Realía Business opera a través de su filial Realía Patrimonio S.L.U., y Hnos. Revilla se observa una lenta recuperación de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial ha sido importante aunque inferior a la del 2016, y penalizada por la evolución del mercado de inversión en Cataluña en el último cuatrimestre. Por todo ello, el Grupo Realía Business estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las dos líneas de negocio que actualmente desarrolla. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada; debe optimizar la gestión de sus activos para un incremento de los márgenes operativos y la creación de valor de los activos. En el área de promociones, deberá optimizar el valor de los activos actuales, a través del incremento de precios del producto terminado, la gestión de los suelos que tiene en cartera y el desarrollo de las promociones de aquellas ubicaciones donde la demanda sea consistente.

6. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (APMS)

Para cumplir con las Directrices del ESMA sobre APMS, se presenta esta información adicional que favorecerá la comparabilidad, fiabilidad y comprensión de su información financiera. El Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (NIIF), así como ciertas Medidas Alternativas de Rendimiento que proporcionan información financiera adicional útil a la hora de evaluar su rendimiento y que son utilizadas por el Grupo en la toma de decisiones financieras y para evaluar el rendimiento de la Compañía. A continuación se expone esa información adicional de los indicadores recogidos en el presente informe de gestión.

EBITDA = Resultado bruto de explotación

El Grupo define el EBITDA como Resultado de explotación deducido el impacto de dotaciones a la amortización y deterioros.

El EBITDA proporciona un análisis de los resultados operativos excluyendo la depreciación y amortización, al ser variables que no representan caja y que pueden variar sustancialmente de compañía a compañía dependiendo de las políticas contables y del valor contable de los activos. El EBITDA es la mejor aproximación al Flujo de Caja Operativo antes de impuestos y refleja la generación de caja antes de la variación del Fondo de Maniobra y es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar negocios (valoración por múltiplos), así como por agencias de rating.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO:

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

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

NET NET ASSET VALUE (NNAV):

El Grupo calcula el NNAV partiendo del patrimonio neto atribuido a dominante, ajustado por las plusvalías implícitas de los activos de circulante y de uso propio valorados a Mercado y deduciendo los impuestos que se devengarían por dichas plusvalías implícitas, teniendo en cuenta la normativa fiscal en el momento del cálculo.

LOAN TO VALUE (LTV):

Se determina como cociente entre el endeudamiento financiero neto EFN y el GAV valor de reposición de los activos (valor de mercado de los activos incrementado por los costes de transacción, determinado por experto independiente (CB Richard Ellis según criterio RICS y Tinsa según criterio ECO).

GAV (Valor de Liquidación):

Valor de mercado de los Activos determinado por expertos independientes (Tinsa y CBRE).

7. PREVISIONES PARA EL AÑO 2018

Las grandes líneas de actuación para 2018 de Realia Busines, se centrarán en:

1º) Mejora y potenciación de sus ingresos, para ello tiene previsto el inicio de nuevas promociones en zonas donde la demanda es consistente y la oferta es muy baja o nula, sobre todo en zonas de Madrid, Barcelona y alguna otra con esas características de mercado.

2º) Mejora de los márgenes, tanto por una racionalización y optimización de los gastos, como de los costes de producción y por la recuperación de precios.

8. POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

9. HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio 2017 y hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales, la Sociedad ha adquirido un suelo en Alcalá de Henares (MADRID), enajenado en subasta pública por el Mº de Defensa a través del organismo INVIED. El importe de remate de la subasta fue de 27.524,3 millones de euros, y con una edificabilidad de 44.755 m2.

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2017
--	------------

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
24/10/2016	154.753.904,44	644.807.956	644.807.956

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
LANSDOWNE PARTNERS INTERNATIONAL LIMITED	0	1.811.019	0,28%
INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	218.231.829	238.094.138	36,43%
JPMORGAN CHASE & CM.	0	38.436.212	5,96%
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	221.450.368	16.643.770	36,92%
LANSDOWNE INVESTMENT COMPANY LTD	0	1.811.019	0,28%

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
LANSDOWNE PARTNERS INTERNATIONAL LIMITED	LANSDOWNE INVESTMENT COMPANY LTD	1.811.019
INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	ASESORÍA FINANCIERA Y DE GESTIÓN, S.A.	14.313.642
INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	PER GESTORA INMOBILIARIA, S.L.	2.330.128
INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	221.450.368
JPMORGAN CHASE & CM.	JP MORGAN SECURITIES PLC	38.436.212
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	ASESORÍA FINANCIERA Y DE GESTIÓN, S.A.	14.313.642
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	PER GESTORA INMOBILIARIA, S.L.	2.330.128
LANSDOWNE INVESTMENT COMPANY LTD	LANSDOWNE INVESTMENT COMPANY CYPRUS LIMITED	1.811.019

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.	11/01/2017	Se ha superado el 70% 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
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	984.267	0	0,15%
DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA	4	0	0,00%
DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO	2.483	0	0,00%
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	2.100	0	0,00%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,15%
--	-------

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

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 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:

Don Juan Rodríguez Torres es miembro del Consejo de Administración del Accionista FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.

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

Nombre o denominación social relacionados
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
REALIA PATRIMONIO, S.L.U.

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

Prestación servicios limpieza centro comercial.

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

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

Se describen en el Apartado D.2

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

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

Observaciones

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

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
610.000	0	0,09%

(*) 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 2017 no ha habido variaciones en la autocartera. Ello no obstante, al haber sido ampliado el capital social, el porcentaje de autocartera se ha visto reducido respecto a los años anteriores.

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.

El día 22 de junio de 2015, 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 dicha autorización el Consejo de Administración y la Comisión Ejecutiva indistintamente, podrán adquirir acciones propias, en los términos contenidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

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

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

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	22,98

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	
21/06/2016	0,43%	71,76%	0,00%	0,00%	72,19%
27/06/2017	37,16%	38,58%	0,00%	0,00%	75,74%

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 Realia 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 los 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
DON CARLOS MANUEL JARQUE URIBE		Dominical	CONSEJERO	06/10/2015	21/06/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES		Dominical	PRESIDENTE	06/10/2015	21/06/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON GERARDO KURI KAUFMANN		Ejecutivo	CONSEJERO DELEGADO	27/02/2015	22/06/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
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	27/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
MELILOTO, S.L.	DOÑA ALICIA ALCO CER KOPLOWITZ	Dominical	CONSEJERO	05/06/2012	27/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	DOÑA ESTHER ALCO CER KOPLOWITZ	Dominical	CONSEJERO	15/12/2004	27/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	7
-----------------------------------	---

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

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	14,29%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

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

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.

Número total de consejeros dominicales	4
% sobre el total del consejo	57,14%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DOÑA 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	28,57%

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:

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 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	2	2	2	2	28,57%	28,57%	20,00%	20,00%
Independiente	2	2	2	2	28,57%	28,57%	20,00%	20,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	4	4	4	4	57,14%	57,14%	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 Realía Business, S.A. está actualmente compuesto por 7 miembros, de los cuales 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 Realía 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-, 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 son mayoría (4 de los 7 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

La compañía no cuenta con una Política de selección de consejeros expresa. Ello no obstante, en la actual composición del Consejo, el 57,14% de los Consejeros son mujeres, por lo que es evidente que en ningún caso se obstaculiza la selección de consejeras.

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 70,77% (36,92% y 33,84%, respectivamente), están representados en el Consejo de Realía Business, S.A. En concreto, FCC tiene nombrados a tres consejeros dominicales (EAC Inversiones Corporativas, S.L., Meliloto, S.L. y D. Carlos Manuel Jarque Uribe) e IC a uno (D. Juan Rodríguez Torres), que representan un total del 57,14% del Consejo.

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:

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 326ª.

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	HERMANOS REVILLA, S.A.	REPRESENTANTE DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO	NO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	PLANIGESA, 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	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON GERARDO KURI KAUFMANN	AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO	NO

C.1.12 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
DON CARLOS MANUEL JARQUE URIBE	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	ELEMENTIA, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	TELESITES, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	MINERA FRISCO, S.A.B. DE C.V.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	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)	695
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0
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
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 ANTONIO ROMÁN CALLEJA	RESPONSABLE DE AUDITORÍA INTERNA
DON AGUSTÍN GONZÁLEZ SÁNCHEZ	SUBDIRECTOR GENERAL / DIRECTOR PATRIMONIO
DON JOSÉ MARÍA RICHI ALBERTI	DIRECTOR ASESORÍA JURÍDICA

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	1.264
---	-------

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
DON CARLOS MANUEL JARQUE URIBE	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS, S.A.	CONSEJERO
DON CARLOS MANUEL JARQUE URIBE	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS, S.A.	CONSEJERO
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS, S.A.	CONSEJERO DELEGADO
DON GERARDO KURI KAUFMANN	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	CONSEJERO
MELILOTO, S.L.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS, S.A.	CONSEJERO
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIBAS, S.A.	PRESIDENTE
EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	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:

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON GERARDO KURI KAUFMANN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.

Descripción relación:

D. Gerardo Kuri Kaufmann ostenta cargos de administrador y/o directivo en diversas empresas del Grupo Inversora Carso, S.A. de C.V.

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

Sí

No

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, 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 2017 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, 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, 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	9
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	8
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	4

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	4
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	93,88%

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

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:

- Establecerá las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer una amenaza para su independencia, para su examen por el Comité, así como sobre cualesquiera otras cuestiones relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa reguladora de la actividad de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en esta.

- Solicitará anualmente de los auditores externos de la Sociedad una declaración de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.

- La sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

- En caso de renuncia del auditor externo, el Comité examinará las circunstancias que la hubieran motivado.

Asimismo, este Comité deberá emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales de cualquier clase prestados por el auditor, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

Igualmente, al Comité le corresponde:

- Supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley;

- Informar al Consejo, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.

- Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna;

- Informar al Consejo, con carácter previo a la adopción de las correspondientes decisiones, sobre la información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

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

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

Sí

No

Auditor saliente	Auditor entrante
DELOITTE, S.L.	ERNST AND YOUNG, S.L

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

Sí

No

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

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	1	1
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	5,55%	5,55%

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

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

Paralelamente, el artículo 23º de los 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 presencia 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, esos están obligados a informar de las causas penales en las que aparezca como imputado, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un consejero resultara procesado o se dictara contra el auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 LSC, el Consejo examinará el caso a la mayor brevedad, y a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo. De todo ello dará cuenta el Consejo, razonablemente, en el IAGC.

C.1.43 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:

Miembros de la alta 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

% de consejeros ejecutivos	25,00%
% de consejeros dominicales	75,00%
% 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 tres (3) y un máximo de (10) miembros, incluido el Presidente, todos ellos pertenecientes al Consejo de Administración.

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

En particular, de acuerdo con lo establecido en el artículo 43.1 del 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 2017, en los meses de febrero, mayo, julio y noviembre. En sus reuniones la Comisión ha tratado materias relacionadas con sus diversos ámbitos de competencia. Las actuaciones que ha llevado a cabo han sido las siguientes:

1.- Autoevaluación. En la primera sesión del ejercicio 2017, la Comisión evaluó su propio funcionamiento durante el ejercicio 2016, analizando los diversos asuntos tratados, las reuniones celebradas y demás circunstancias relativas a su actividad, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 41.6º del RCA.

2.- Control de los acuerdos de la Comisión. La Comisión, en su reunión de febrero, llevó a cabo el control periódico de los acuerdos adoptados en el ejercicio anterior, 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

La composición de la Comisión Ejecutiva es de un 25% de consejeros ejecutivos y un 75% de consejeros dominicales, mientras que la composición del Consejo de Administración es de un 14,29% de consejeros ejecutivos, un 57,14% de consejeros dominicales y un 28,57% de consejeros independientes.

COMITÉ DE AUDITORIA Y CONTROL

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA CARMEN IGLESIAS CANO	PRESIDENTE	Independiente
DON JUAN RODRÍGUEZ TORRES	VOCAL	Dominical
DOÑA MARIA ANTONIA LINARES LIÉBANA	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, la mayoría de los cuales, al menos, deberán ser consejeros independientes y uno (1) de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. En su conjunto, los miembros del Comité de Auditoría y Control tendrán los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad al que pertenece la sociedad.

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

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

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

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

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

1. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia, y en particular sobre el resultado de la auditoría explicando cómo dicha auditoría ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que el Comité ha desempeñado en ese proceso.
2. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia.
3. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
4. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas, responsabilizándose del proceso de selección, de conformidad con la normativa aplicable, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
5. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer una amenaza para su independencia, para su examen por el Comité, así como sobre cualesquiera otras cuestiones relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en esta. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.

(Se completa la información relativa a 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	0

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

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

% 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 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN EJECUTIVA	2	50,00%	2	50,00%	2	40,00%	2	25,00%
COMITÉ DE AUDITORIA Y CONTROL	2	66,67%	2	66,67%	2	66,67%	3	50,00%
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	4	80,00%	4	80,00%	4	80,00%	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).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 41.6º del Reglamento del Consejo, el 1 de febrero de 2018 el Consejo evaluó el funcionamiento de la Comisión Ejecutiva durante el ejercicio 2017, 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).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 41.6º del Reglamento del Consejo, el 1 de febrero de 2018 el Consejo evaluó el funcionamiento del Comité de Auditoría y Control durante el ejercicio 2017, a partir del Informe que dicho Comité le había elevado.

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

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se encuentra regulada en el art. 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).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 41.6º del Reglamento del Consejo, el 1 de febrero de 2018 el Consejo evaluó el funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones durante el ejercicio 2017, 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)
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Contractual	Otras	3
INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	REALIA BUSINESS, S.A.	Contractual	Garantías y avales	133.649

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.

2.167 (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 Realía, 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 aquéllas propias de los entornos en los que desarrolla sus actividades tanto a nivel económico, como geográfico y regulatorio. Dicho sistema se basa en tres puntos:

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

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

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 aquéllos 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 8,2 millones de euros, de los que la compañía ha deteriorado la totalidad por el correspondiente riesgo. Por último, respecto del arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

b) Riesgo de tipo de interés.-

Realia Business no tiene 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.-

Tras casi 10 años del inicio de la crisis inmobiliaria, en los dos últimos años aparecieron signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrados en la demanda en producto bien localizado y de segmento medio-alto, así como una mejora en la financiación para las nuevas promociones con viabilidad comercial. Esta tendencia se ha visto ratificada durante 2017, y continúa la fuerte liquidez del sistema

financiero, así como los bajos tipos de interés que hacen posible la financiación a particulares y promotores que acrediten solvencia financiera y proyectos viables económicamente y comercialmente; sin esos requisitos la estrechez del mercado continúa vigente.

Asimismo, al cierre de 2017 Realia Business presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 188,5 millones de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses de Realia Business, elaborado sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 37,2 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 38,8 millones de euros, da lugar a un cash flow neto negativo de 1,6 millones de euros, debido al inicio de nuevas promociones, y que será cubierto con la caja disponible al cierre de 2017.

Al cierre del ejercicio 2017, la sociedad Realia Business, S.A. mantiene un préstamo a corto plazo con una entidad financiera por importe de 133,6 millones de euros con vencimiento el 30 de junio de 2018 y que la compañía espera que sea renovado al vencimiento.

d) Riesgo de tipo de cambio.-

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

[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.-

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

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

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

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 aquéllos 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 apoderamientos definida dentro del Grupo.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

El Grupo Realía 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.

El compromiso de la Alta Dirección con el respeto a los valores éticos y con el cumplimiento normativo se plasma a través del Código Ético, que es uno de los pilares fundamentales y eje sobre el que se apoya el sistema de gestión de riesgos de cumplimiento (en especial de riesgos penales), que el Grupo está diseñando y planificando su implementación.

El Código Ético es de obligado cumplimiento por lo que cada empleado del Grupo Realía debe suscribirse formalmente a dicho Código y dispone de una copia de este, siendo accesible también a través de la intranet del Grupo. Está redactado en un lenguaje claro y conciso que lo hace comprensible a todos los destinatarios (alta dirección, trabajadores, socios de negocio...).

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. Integridad.
- Compromiso con las personas. Igualdad de oportunidades, desarrollo profesional y no discriminación.
- Protección de datos personales.
- Responsabilidad y prudencia en las actuaciones.
- 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.

En este contexto los directivos son el modelo de referencia en su comportamiento y nivel de cumplimiento del Código Ético ("Tone from the Top"). El Consejo de Administración a través del Comité de Auditoría y Control se encarga de verificar

su cumplimiento, así como analizar los incumplimientos que se produjesen, proponiendo las acciones correctoras y las sanciones pertinentes en base al grado y gravedad del incumplimiento.

- 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, gestionado a través del Delegado (responsable de Auditoría Interna). 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 (correo tradicional a la atención exclusiva del Delegado). De igual manera, se puede hacer uso del Canal para proponer mejoras en los actuales procedimiento internos.

Los principios que rigen este procedimiento son: la confidencialidad, no represalia y el derecho al honor de las personas.

El Comité de Auditoría y Control recibe periódicamente información sobre el funcionamiento del Canal, que incluye el número de denuncias recibidas detalladas por origen y tipología. Si se diera el caso, el Comité recibiría información sobre el resultado de las investigaciones y las propuestas de actuación, para que en caso de que lo estime necesario, proponga las acciones oportunas encaminadas a mejorar su funcionamiento y reducir el número de irregularidades que se cometan en el futuro.

- 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 74 horas de formación.

Desde el Departamento de Auditoría Interna, más concretamente, se ha asistido a jornadas y monográficos relacionados, tanto con la profesión de la auditoría interna, y el papel a desempeñar por el auditor interno en el nuevo entorno empresarial y tecnológico; como con materias en cuestión de cumplimiento normativo ("Compliance"), sistemas de gestión de riesgos penales, norma UNE-19601, y las funciones del oficial de cumplimiento ("compliance officer"). En el Plan anual de Auditoría se contempla la formación a recibir por el responsable del departamento.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El proceso de identificación de riesgos del Grupo Realía comienza con una identificación preliminar de los riesgos potenciales, por parte de los responsables de las Áreas Funcionales, pasando a evaluarse los mismos en función de su probabilidad de ocurrencia y su impacto económico en el caso de que se materializaran, generándose mapas de riesgo. Este procedimiento se realiza para cada proceso de negocio y empresarial clave identificado. Con dicha valoración se priorizan riesgos, analizando la necesidad de establecer potenciales mejoras y procediendo a su implementación por parte de las áreas funcionales, quedando todo este proceso documentado por escrito. Se realiza un especial seguimiento de la evolución de los riesgos que requieran mayor atención en función de su valoración (riesgos críticos), complementándose con análisis de sensibilidad.

- 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, y cuando las circunstancias de mercado y negocio lo precisen.

- 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. En la actualidad no hay estructuras complejas en el Grupo Realía.

- 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 sólo riesgos de carácter financiero, sino también otras tipologías de riesgos como son los operacionales, regulatorios, fiscal, tecnológicos, de reputación, de fraude, de gestión de recursos humanos, etc.

Cobra especial importancia en la actualidad la gestión de riesgos de carácter normativo, en concreto la gestión de los riesgos penales, debido a la última reforma del Código Penal que contempla la responsabilidad penal de las personas jurídicas. En este sentido, el Comité de Auditoría y Control de Realía en febrero de 2017 acordó por unanimidad iniciar la implantación de una función de Cumplimiento Normativo en el Grupo que incluya el cumplimiento en materia penal, cuyo responsable será, en principio, el responsable de auditoría interna. Actualmente se está planificando y diseñando el sistema de gestión de riesgos penales que incluye la identificación, análisis y evaluación de los riesgos penales, que dará como resultado un mapa de riesgos penales para la Organización.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

Una de las funciones del área de Auditoría Interna, bajo la supervisión del Comité de Auditoría y Control, es responsabilizarse de coordinar, elaborar y supervisar la actualización periódica de los mapas de riesgos junto con los responsables de cada una de las Áreas Funcionales, que son en último término quienes identifican los riesgos a los que está sujeto el Grupo, y los evalúan: en términos de probabilidad de ocurrencia e impacto económico en caso de que se materializasen.

Respecto a la gestión de los riesgos de cumplimiento normativo (en especial los riesgos penales), el responsable de auditoría interna es el encargado de reportar de manera periódica al Comité de Auditoría y Control sobre aquellos aspectos relacionados con el cumplimiento normativo, dando cuenta a este Comité de los avances y los resultados de los sistemas de prevención, gestión de riesgos y políticas establecidas en esta materia.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

El Grupo Realía dispone de un procedimiento interno de revisión de la información financiera (incluyendo cuentas anuales, cuentas de periodos intermedios, informes de gestión, y el Informe Anual de Gobierno Corporativo) que tutela el proceso desde que dicha información es generada en 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 una serie de procesos clave que distinguen la dualidad de negocios aglutinados en el Grupo Realía; por un lado la promoción inmobiliaria, y por otro el negocio de patrimonio inmobiliario, así como aquellos procesos comunes:

Negocio patrimonial:

- 1) Gestión activos (oficinas).
- 2) Contratación clientes y gestión de cobros (oficinas).
- 3) Contratación proveedores y gestión de pagos (oficinas).
- 4) Gestión activos (C. Comerciales).
- 5) Contratación clientes y gestión de cobros (C. Comerciales).
- 6) Contratación proveedores y gestión de pagos (C. Comerciales).
- 7) Asesoría jurídica e impuestos (Patrimonio).

Negocio de promoción inmobiliaria:

- 1) Compra de suelo y gestión urbanística.
- 2) Desarrollo de proyectos y gestión post-venta.
- 3) Venta de suelo.
- 4) Contratación clientes y gestión de cobros.
- 5) Contratación de proveedores y gestión de pagos.
- 6) Asesoría jurídica e impuestos (promoción).

Comunes:

- 1) Gestión RRHH.
- 2) Sistemas información.
- 3) Cierre contable.

Para cada uno de los procesos se han desarrollado narrativas y flujogramas que contienen una descripción de los flujos de actividades y controles que afectan de modo material a los estados financieros, así como matrices de riesgos y controles que resumen los riesgos identificados en las narrativas y los controles implementados para mitigarlos. Dichas matrices incorporan información sobre la naturaleza de cada control (manual/automático, preventivo/detectivo...), adjuntando una mención específica al riesgo de fraude cuando así corresponda.

Los procesos de "gestión de activos" en el negocio de Patrimonio, desarrollan los procedimientos establecidos en las operaciones de venta de activos, compra directa, y promoción propia de activos (adquisición suelo y construcción), aplicándose tanto a oficinas como a centros comerciales u otro tipo de activo cuyo destino sea el arrendamiento operativo a terceros. Los procesos claves "comunes" incluidos son: un proceso denominado "cierre contable" que aglutina no sólo el flujo correspondiente a la captura, homogeneización y presentación de la información financiera, sino también otras partidas como pueden ser financiación, o los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes que afecten a la información financiera. Asimismo, se incorpora el proceso de "gestión de los sistemas de Información" en relación con la información financiera y de gestión, que tiene entre sus atribuciones principalmente asuntos relacionados con el mantenimiento, junto con proveedores externos, de las aplicaciones, software, hardware, seguridad física y lógica de la información, y gestión de accesos a los sistemas de información por parte del personal del Grupo. El proceso de "gestión de recursos humanos", si bien se desarrolla en su mayor parte en el negocio de promoción, se considera como proceso común.

Todas las narrativas, flujogramas y matrices de riesgos y controles han sido validadas con los propietarios de los procesos. Las áreas y/o departamentos son, en las distintas narrativas, los responsables del cumplimiento de las mismas y de comunicar cualquier cambio en los procesos que pueda afectar a su diseño. El departamento de Auditoría Interna evalúa de manera periódica la eficacia operativa de los controles y procedimientos, y procede a revisar, y actualizar si proceden, las narrativas, flujos y matrices de riesgos y controles.

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.

Las políticas y procedimientos asociados a los sistemas de información se encuentran formalizadas, disponiéndose como en el resto de los procesos clave de narrativas, flujogramas y matrices de riesgos y controles. Los principales riesgos contemplados por el Grupo Realia, y a los que se da respuesta, afectan a la seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores...), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, protección frente a virus y demás malware...), segregación de funciones suficiente, registro y trazabilidad de la información, privacidad (LOPD), desarrollo de sistemas y mantenimiento de sistemas. El Grupo dispone de un Plan de Continuidad de Negocio que aglutina las prácticas actuales que permiten dar respuesta a un eventual siniestro o contingencia grave que afectara a los sistemas de información. Este Plan está siendo revisado y actualizado, con el fin de adaptarse al nuevo entorno en los que los sistemas de información del Grupo se encuentran ubicados.

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 sistemas de planificación de recursos empresariales ("erp's"), que capturan la información y la homogenizan en un formato homogéneo a través del paquete SAP BPC, a partir del cual se realizan los sucesivos ajustes y eliminaciones propios del proceso de consolidación de los estados financieros.

El Grupo tiene implementados una serie de controles para asegurar la fiabilidad y el correcto tratamiento de la información recibida de cada una de las unidades de negocio. Estos controles están asociados a los procedimientos de "cierre contable" y "sistemas de información".

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por 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. A finales de año emite una Memoria comprensiva de los trabajos realizados y los informes emitidos, el ajuste de las actividades realizadas con la Planificación inicial y actualizaciones de ésta, y un resumen inventario de las debilidades detectadas, recomendaciones y planes de acción propuestos.

Con respecto al alcance de la evaluación del SCIIF, a lo largo del ejercicio 2017, 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 2017 se ha reunido en ocho 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) Interacción continua con Auditoría Interna para:

- Obtener información sobre la planificación, alcance y conclusiones de los trabajos realizados, comprobando que se centra en los riesgos y actividades de mayor relevancia. Recabar el informe anual de actividades (Memoria)
- Obtener información acerca del estado de los procesos de mejora de las debilidades identificadas y de los planes de acción al respecto.
- Obtener un punto de vista independiente de la función financiera sobre cuestiones puntuales.
- Obtener la información necesaria para, en cumplimiento de las funciones del Comité de Auditoría y Control, comprobar la independencia del Auditor Interno.

2) Relación con los Auditores Externos (con especial relevancia cuando se haya producido una actuación por parte de éstos: Informes de auditoría, revisiones limitadas, etc.) para:

- Obtener información sobre la planificación, alcance y conclusiones de los trabajos realizados.
- Obtener información acerca de los riesgos más significativos identificados
- Obtener información acerca de debilidades de control interno detectadas en el transcurso de sus trabajos.
- Informar al Auditor Externo de aquellas cuestiones que pudieran afectar a su trabajo.
- Discutir con el Auditor Externo el contenido previsto de sus informes.
- Obtener la información necesaria para, en cumplimiento de las funciones del Comité de Auditoría y Control, comprobar la independencia del Auditor Externo.

En este campo cabe señalar que, en el ejercicio 2017 se han documentado en las correspondientes narrativas, flujos y matrices de riesgos y controles, los procedimientos de actuación del Comité de Auditoría y Control de Realia para con los auditores de cuentas. Este procedimiento recoge y describe las actuaciones del Comité en el proceso de selección, propuesta de nombramiento, contratación de servicios (poniendo especial atención en los servicios "prohibidos"), y en las relaciones con el auditor de cuentas en el transcurso de su trabajo; de tal manera que se asegure el cumplimiento de la normativa aplicable, y se sigan en todo lo posible las recomendaciones contenidas en este apartado en la Guía Técnica de la CNMV de marzo de 2017 sobre Comisiones de Auditoría de entidades de interés público (E.I.P.s). En estas actuaciones está siempre presente el principio de independencia del auditor de cuentas, que vela por la mayor transparencia y fiabilidad posibles en la emisión y publicación de información económica y financiera a los Mercados

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 2017 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, y la Memoria anual de actividades.

Por último, cabe señalar que el Grupo Realia ha cambiado de firma auditora para la revisión de los ejercicios 2017, 2018 y 2019 (aprobado por la Junta de Accionistas en sesión ordinaria en junio 2016). De esta manera en el año 2017 el Comité ha mantenido reuniones tanto con la firma saliente, para revisar el informe de independencia y analizar los resultados del trabajo de auditoría y conclusiones del informe; como con la firma entrante con el fin de explicar la planificación de los trabajos, revisar la independencia del auditor, informar sobre los riesgos más significativos identificados, la nueva estructura del informe de auditoría de cuentas, y presentar las conclusiones preliminares de su trabajo. El Comité ha mantenido tres reuniones con los auditores externos.

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

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

Efectivamente, la política de comunicación y contacto con los accionistas, inversores institucionales y asesores de voto es plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y procura el mismo trato a los accionistas que se encuentran en la misma posición. Ello no obstante, dicha política no ha sido expresamente aprobada y tampoco figura publicada en la web de la Sociedad.

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 2017 se delegó en el Consejo la facultad de aumentar el capital social en un importe máximo de hasta la mitad del capital social a la fecha de dicha autorización, atribuyéndole además la facultad de excluir, en todo o en parte, el derecho de suscripción preferente. La delegación de la facultad de excluir dicho derecho se ampara en que para que el Consejo pueda hacer una utilización eficiente de la delegación de ampliar capital, es importante la rapidez y la selección del origen de los recursos que, por su disponibilidad inmediata y temporalmente limitada, pueden hacer necesario, para cumplir los objetivos de la operación de aumento de capital, excluir dicho derecho de suscripción preferente de los socios.

En cualquier caso, el acuerdo de delegación prevé que si el Consejo decidiera excluir el derecho de suscripción preferente, emitirá al tiempo de adoptar el correspondiente acuerdo un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe de un auditor de cuentas distinto al de la Sociedad al que se refiere el artículo 506 de la LSC. Dichos informes serían puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de ampliación.

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

En el ejercicio 2017, la Sociedad elaboró todos los informes a los que se refieren los apartados anteriores, si bien tan solo publicó en su web los relativos a la independencia del auditor y a la política de responsabilidad social corporativa.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple Explique

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

El Consejo todavía está en proceso de elaboración de la política de selección de consejeros.

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 accionarias 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

Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple

Explique

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, sí representan el 28,57% y se estima que, dada la estructura tan concentrada 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

Explique

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 concurra 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 vengan 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 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

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, salvo la recogida en el apartado 2.d).

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

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 identifiquen, gestionen, y cuantifiquen 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 corresponden 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.

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 2017 la retribución de los consejeros ha consistido en una cantidad fija. No ha habido variable.

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

C.1.8.) No se han atendido peticiones de los accionistas porque no ha habido ninguna.

C.1.36) El motivo por el que ha habido un cambio de Auditor es el vencimiento del plazo máximo legal.

D.2) Además de las operaciones recogidas en el propio apartado D.2, durante el ejercicio 2017 se han realizado operaciones de prestación y/o recepción de servicios por parte de Realía Business, S.A. con sociedades del Grupo FCC, por importe de 1.544 miles de euros y por parte de Realía Patrimonio, S.L.U. (sociedad del Grupo Realía) con sociedades del Grupo FCC, por importe de 623 miles de euros.

Por último, en relación con la nueva redacción dada al subapartado 6º del artículo 540.4.c de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que Realía Business, S.A. es una mediana empresa, de acuerdo con la definición recogida en el artículo 3.10 de la Ley de Auditoría de Cuentas, por lo que solo está obligada a facilitar información sobre las medidas adoptadas en materia de género. En tal sentido, tal como ya se ha mencionado, debido a la actual composición del Consejo de Administración, en el que 4 de sus 7 miembros son mujeres, la Sociedad no se ha visto en la necesidad de aplicar ninguna medida específica que favorezca la diversidad de género en su órgano de administración, ya que dicha diversidad ya está presente en el mismo.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 26/02/2018.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí No

EN EL PRESENTE DOCUMENTO SE COMPLETA LA INFORMACIÓN FACILITADA EN EL INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO INCORPORADO AL INFORME DE GESTIÓN COMO ANEXO QUE NO SE HA PODIDO INCORPORAR EN EL FORMULARIO POR RAZONES DE CONFIGURACIÓN DEL PROGRAMA.

C.2.1) Complemento de la información relativa a las Comisiones del Consejo

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL:

(...)

6. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.

7. Informar con carácter previo, al Consejo de Administración, sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración y, en particular, sobre:

- a) La información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente;
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales; y
- c) Las operaciones con partes vinculadas.

8. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración.

De cada sesión el Secretario o quien ejerza sus funciones levantará acta que será firmada por el Presidente, el Secretario y el Vicesecretario, en su caso. El Presidente del Comité de Auditoría y Control informará al Consejo de Administración de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas en el seno del Comité, desde la última reunión del Consejo.

El Comité se reunirá como mínimo trimestralmente y, además, cada vez que lo convoque su Presidente, o a instancia de dos de sus miembros. Anualmente, el Comité elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración.

Estará obligado a asistir a las sesiones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin, e incluso disponer que los empleados comparezcan sin presencia de ningún otro directivo. También podrá requerir el Comité la asistencia a sus sesiones de los Auditores de Cuentas de REALIA.

El Comité tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

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

En cuanto a sus actuaciones durante el ejercicio, el Comité ha celebrado ocho (8) reuniones durante el año 2017, en los meses de febrero, marzo, mayo, junio, julio, septiembre, octubre y noviembre. En sus reuniones el Comité ha tratado materias relacionadas con sus diversos ámbitos de competencia y, en concreto, ha llevado a cabo las siguientes actuaciones:

1.- Auditoría Interna. Conforme a lo establecido en los ES y en el RCA el Comité de Auditoría y Control supervisa la función de auditoría interna del Grupo. Así, tiene entre sus competencias velar por la

independencia y eficacia de su función, recibir información periódica de sus actividades y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

En cumplimiento de las anteriores obligaciones, en diferentes sesiones del Comité de Auditoría y Control el responsable de Auditoría Interna de Realía ha presentado y explicado uno o varios informes sobre diversos aspectos relacionados con la actividad de la compañía o las sociedades de su Grupo. Los miembros del Comité han tomado nota de las incidencias y/o riesgos que se han detectado, en su caso, con motivo de los referidos informes y han propuesto al Consejo de Administración las correspondientes medidas subsanatorias.

2.- Autoevaluación. En la primera sesión del ejercicio 2017, el Comité evaluó su propio funcionamiento durante el ejercicio 2016, analizando los diversos asuntos tratados las reuniones celebradas y demás circunstancias relativas a su actividad, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 44º del RCA.

3.- Auditor externo. En el ejercicio 2017, Ernst and Young, S.L. ha sido el auditor externo del Realía Business, S.A. y de las sociedades de su Grupo, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 44º del RCA, conforme al cual el Comité de Auditoría y Control favorecerá que el auditor del Grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integran.

En las reuniones del Comité de marzo y julio de 2017, los auditores externos (Deloitte, hasta el pasado ejercicio 2016, y EY) han 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 2016, y a la revisión limitada semestral de junio de 2017, 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 marzo de 2017, 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 segundo semestre del ejercicio 2016 y al primer semestre del ejercicio 2017, antes de su difusión a los mercados.

En sus sesiones de mayo y octubre de 2017, 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 2016, el Comité, en su sesión de marzo de 2017, una vez analizado en profundidad el informe del Auditor externo, el cual se emitió sin salvedades, informó favorablemente al Consejo sobre la corrección y fiabilidad de los mismos.

Por último, en febrero y julio de 2017, informó favorablemente al Consejo de la información financiera correspondiente al segundo semestre de 2016 y al primer semestre de 2017 (en este último caso, tras la revisión limitada del Auditor externo).

5.- Sistemas de control interno y gestión de riesgos. En su sesión de marzo de 2017, 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 2016, informando al Consejero favorablemente sobre la misma.

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

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

El sistema de gestión de riesgos del Grupo se encuentra implantado a nivel corporativo y su finalidad es que funcione de una forma integral y continua.

Por otro lado, en julio de 2017 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.

6.- Operaciones vinculadas. En la primera sesión del 2017, el Comité elaboró un Informe sobre las operaciones vinculadas celebradas durante el ejercicio 2016. Asimismo, a lo largo de 2017 el Comité de Auditoría y Control ha analizado y propuesto al Consejo de Administración la autorización de diversas operaciones con partes vinculadas.

7.- Sustitución de cargos. En junio de 2017, el Comité acordó la sustitución de la anterior Presidenta, D^a María Antonia Linares Liébana, por la actual, D^a Carmen Iglesias Cano. Dicha sustitución se debió a la caducidad de dicho cargo por el transcurso de cuatro años desde el nombramiento de la primera.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

(...)

En cuanto a sus actuaciones durante el ejercicio, la Comisión se ha reunido en cuatro (4) ocasiones a lo largo del ejercicio 2017, en los meses de febrero, marzo, mayo y septiembre. 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.- Propuesta de remuneración de los Consejeros. En la primera reunión del ejercicio 2017 se analiza la remuneración que han tenido los Consejeros en el ejercicio anterior, así como la más aconsejable para el ejercicio en curso. En esta ocasión, en dicha valoración los miembros de la Comisión tuvieron en cuenta la Política de Remuneraciones recientemente aprobada por la Junta General.

3.- Autoevaluación. Igualmente en la primera reunión del ejercicio 2017, la Comisión evaluó su propio funcionamiento durante el ejercicio 2016, analizando los diversos asuntos tratados, las reuniones celebradas y demás circunstancias relativas a su actividad, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 45º del RCA.

4.- 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 2017, esta evaluó el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo de Administración (D. Juan Rodríguez Torres) y por el Primer Ejecutivo de la compañía (D. Gerardo Kuri Kaufmann), de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.6 del RCA.

5.- Verificación de los Informes Anuales. En la reunión de marzo de 2017, la Comisión informó favorablemente, en la parte que afecta a sus competencias, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y

el Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros, correspondientes al ejercicio 2016, que fueron aprobados por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 9 de marzo de 2017.

6.- Renovación del Consejo de Administración. En su sesión de mayo de 2017, la Comisión propuso que el Consejo sometiera a la aprobación de la próxima Junta General de Accionistas la reelección de EAC Inversiones Corporativas, S.L. y de Meliloto, S.L. como consejeras dominicales a propuesta de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A y de D^a Carmen Iglesias Cano como consejera independiente. Dichas propuestas fueron aprobadas por el Consejo de Administración en su reunión de 8 de mayo y por la Junta General de Accionistas el 27 de junio.

7.- Verificación del carácter de los miembros del Consejo de Administración. En septiembre de 2017, la Comisión analizó el carácter de cada uno de los Consejeros a fin de comprobar si alguna circunstancia había modificado su carácter de ejecutivo, dominical o independiente. Se comprobó que no había sido así, por lo que todos los miembros del Consejo de Administración mantenían su carácter.

8.- Gobierno Corporativo. Por último, la Comisión, también en su sesión de septiembre de 2017, analizó el grado de cumplimiento de las recomendaciones de buen gobierno corporativo.

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 2017 el endeudamiento financiero neto bancario de Realia Business, S.A. ascendía a 78.049 miles de euros.

El ratio de endeudamiento de la compañía asciende al 43,6 % considerando el endeudamiento financiero neto atribuido a porcentaje de las sociedades filiales y el GAV de los activos atribuido.

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 188.523 miles de euros a pesar del vencimiento de su préstamo bilateral el próximo 30 de junio de 2018, que la dirección espera renovar.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2017, el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad supone el 12,9% del total de su pasivo y patrimonio neto.

2. Riesgos de mercado.-

El mercado inmobiliario residencial se deterioró a partir de 2007 y continuó hasta finales de 2014, donde se empezó a producir cierto repunte de la demanda en determinadas zonas y ciudades. Este repunte se ha venido consolidando en los años 2015 y 2016 y ha continuado en 2017, e incluso en algunas zonas de ciudades como Madrid o Barcelona, la oferta de producto es muy escasa y se ha reactivado el inicio de nuevas promociones. Ante esta situación Realia tiene previsto el lanzamiento de nuevas promociones en estas ciudades y en alguna otra que también ofrece una interesante demanda de producto residencial.

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

Por lo que respecta al mercado de alquileres, en el que Realia Business, S.A. opera a través de sus filiales Realia Patrimonio, S.L.U. y Hermanos Revilla, S.A., se observa una lenta recuperación de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial ha sido importante aunque inferior a la del 2016, y penalizada por la evolución del mercado de inversión en Cataluña en el último cuatrimestre.

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

3. Riesgos económicos.-

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticulosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

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 Realía derivadas de actuaciones de sus contratistas o subcontratistas.-

Puede darse el caso de que los contratistas contratados por Realía 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 Realía tenga que incurrir en nuevos gastos a fin de cumplir sus propios compromisos con terceros.

Para reducir este riesgo, se ha limitado la contratación para la ejecución de las obras a entidades de reconocida solvencia.

5. Riesgos en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo.-

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual, en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia; con un Órgano de Control, Información y Comunicación, que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención; y con una Unidad Técnica para el tratamiento y análisis de la información, encargada de analizar y canalizar las comunicaciones de operaciones potencialmente sospechosas. El Manual se actualiza anualmente a fin de adaptar su redacción a las novedades legislativas, a las recomendaciones propuestas por el experto independiente o simplemente a la puesta en práctica de las propias medidas que se recogen en el mismo.

Como todos los años, en el ejercicio 2017 la sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la Ley, de la que, una vez más, se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

6. Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal.-

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de Realía Business, S.A. El Grupo Realía tiene varios Ficheros dados de alta en la Agencia de Protección de Datos, que disponen de las medidas de seguridad pertinentes, y cuenta con un Responsable en esta materia.

En el ejercicio 2017 la sociedad se sometió 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, Realía Business, S.A. se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes:

El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado en abril de 2007 por el Consejo de Administración de 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.



CLASE 8.ª



OM4437848

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA BUSINESS, S.A. correspondientes al Ejercicio de 2017, han sido formulados por el Consejo de Administración de la entidad el día 26 de febrero de 2018, y se identifican por ir extendidos en el reverso de ciento veintidós (122) hojas de papel timbrado numeradas correlativamente de la OM9152302 a la OM9152423, 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 OM4437848 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.: Dª ESTHER ALCO CER KOPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

MELIOTO, S.L.
Rpte.: Dª ALICIA ALCO CER KOLPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D^a CARMEN IGLESIAS CANO
Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Presidenta 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
Vocal del Comité de Auditoría y Control

**Informe de Auditoría de Estados Financieros Consolidados
emitido por un Auditor Independiente**

**REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017**



Building a better
working world

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 300
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Realia Business, S.A.:

Informe sobre los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Realia Business, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias y Existencias

Descripción El Grupo cuenta al 31 de diciembre de 2017 con Inversiones Inmobiliarias y Existencias por valores de 1.383.076 miles de euros y 295.855 miles de euros, respectivamente, que se corresponden, en el caso de las Inversiones Inmobiliarias, con edificios de oficinas y centros comerciales mantenidos para explotarlos bien en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta futura, y, en el caso de existencias, con terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

El Grupo utiliza como política contable el criterio del valor razonable para las valoraciones de sus Inversiones Inmobiliarias (NIC 40), registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable previo en la cuenta de resultados consolidada, tal y como se menciona en la Nota 4 de la memoria consolidada. Por otra parte, valora las Existencias a su precio de adquisición, incrementado, fundamentalmente, por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra y los gastos financieros devengados en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, ajustándolas al valor de realización cuando éste sea menor dotando la provisión por depreciación correspondiente (NIC 2), tal y como se menciona en la Nota 4 de la memoria consolidada.

En cada cierre, el Grupo determina el valor razonable o de realización utilizando para ello las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS" para las inversiones inmobiliarias y existencias pertenecientes a la rama patrimonial y de acuerdo a 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, para las existencias de la rama de promoción. La determinación de estos valores requiere la realización de juicios y estimaciones significativas por parte del experto independiente. El detalle de las diferentes metodologías empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad para el caso de las inversiones inmobiliarias, se encuentra desglosado en las Notas 10 y 14 de la memoria consolidada.

Hemos considerado que este área es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos para las inversiones inmobiliarias, y las hipótesis de costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización utilizadas para estimar los flujos futuros asociados a los suelos en los cálculos para las existencias.

**Nuestra
respuesta**

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

Revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por estos, el análisis matemático de los modelos, el análisis de los flujos de caja proyectados, los comparables utilizados, en su caso, la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos, así como la revisión de los análisis de sensibilidad realizados por los expertos independientes.

Revisión de si los flujos de caja proyectados se encuentran en línea con los contratos de arrendamiento vigentes, con rentas de mercado en aquellos que se encuentran desocupados total o parcialmente y con los resultados actuales de los activos explotados directamente por el Grupo.

Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada del Grupo requeridos por la normativa contable.

Recuperabilidad de Activos por Impuestos Diferidos

Descripción De acuerdo con las políticas contables del Grupo, que se explican en la Nota 4 de la memoria de los estados financieros consolidados adjuntos, los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que se vayan a obtener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder hacerlos efectivos. Según se indica en la Nota 22 de la memoria consolidada adjunta, al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantiene activos por impuestos diferidos por importe de 122.151 miles de euros. La evaluación realizada por la Dirección de la recuperación de los activos por impuestos diferidos se basa en las estimaciones de ganancias fiscales futuras, realizadas sobre la base de proyecciones financieras del Grupo y considerando la normativa fiscal aplicable. Por ello, consideramos la evaluación de la capacidad del Grupo para recuperar los activos por impuestos diferidos como una cuestión relevante de nuestra auditoría.

**Nuestra
respuesta**

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, principalmente, la evaluación de las asunciones y estimaciones de la Dirección en relación con la probabilidad de generar suficientes beneficios fiscales futuros por el Grupo basados en presupuestos, evolución del negocio, experiencia histórica, así como reuniones con la Dirección. También evaluamos la adecuación de la información desglosada en la Nota 22 de la memoria consolidada adjunta a los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Otras cuestiones

Con fecha 9 de marzo 2017 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de los estados financieros consolidados del ejercicio 2016 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de los estados financieros consolidados.

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de los estados financieros consolidados del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y de la comisión de auditoría en relación con los estados financieros consolidados

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular los estados financieros consolidados adjuntos, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de los estados financieros consolidados.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

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

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

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

Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 26 de febrero de 2018.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de mayo de 2016 nos nombró como auditores del Grupo por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

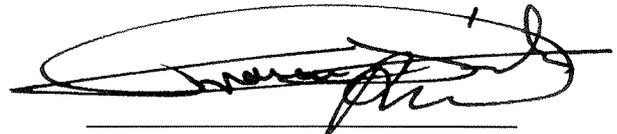
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 N^o 01/18/04040
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

26 de febrero de 2018

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



Francisco V. Fernández Romero
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N^o 2918)

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado
Correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Miles de euros)

ACTIVO	31/12/2017	31/12/2016		31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO (Nota 17):		
Activos intangibles (Nota 8)	45	48	Capital social	154.754	154.754
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	4.755	5.028	Prima de emisión	421.463	421.463
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	1.383.076	1.355.740	Reservas	202.221	86.648
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	48.498	45.220	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(675)	(675)
Activos financieros no corrientes (Nota 15.2)	13.873	14.500	Ajustes por valoración	(1.892)	(969)
Activos por impuestos diferidos (Nota 22)	122.151	124.115	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	30.461	115.696
Otros activos no corrientes (Nota 15.3)	9.116	9.168	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	806.332	776.917
Total activo no corriente	1.581.514	1.553.819	Intereses minoritarios (Nota 18)	237.922	231.819
			Total Patrimonio Neto	1.044.254	1.008.736
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Activos mantenidos para la venta (Nota 13)	-	53.000	Provisiones no corrientes (Nota 19)	6.298	7.030
Existencias (Nota 14)	295.855	315.479	Pasivos financieros no corrientes:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 15.1)			Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	584.444	157.585
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.096	6.768	Derivados (Nota 20)	847	-
Otros deudores	3.419	3.705	Pasivos por impuestos diferidos (Nota 22)	155.200	150.715
Activos por impuesto corriente (Nota 22)	3.485	2.013	Otros pasivos no corrientes (Nota 21.a)	16.108	15.830
Otros activos financieros corrientes (Nota 15.2)	33.350	19.440	Total pasivo no corriente	762.897	331.160
Otros activos corrientes (Nota 15.3)	4.356	3.720	PASIVO CORRIENTE		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 16)	85.075	101.130	Provisiones corrientes (Nota 19)	3.421	1.140
Total activo corriente	432.636	505.255	Pasivos financieros corrientes:		
TOTAL ACTIVO	2.014.150	2.059.074	Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	174.968	601.132
			Derivados (Nota 20)	2.769	
			Otros pasivos financieros corrientes (Nota 20)	2.635	94.693
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 21.b)		
			Proveedores	7.170	7.627
			Otros acreedores	14.646	13.226
			Pasivos por impuesto corriente (Nota 22)	595	584
			Otros pasivos corrientes (Nota 21.d)	795	776
			Total pasivo corriente	206.999	719.178
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.014.150	2.059.074

Las Notas 1 a 31 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2017
(Miles de euros)

	2017	2016
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 24.a)	83.492	79.834
Otros ingresos de explotación (Nota 24.b)	17.216	16.900
Variación de existencias de productos terminados o en curso (Nota 14)	(17.149)	(16.562)
Aprovisionamientos (Nota 24.c)	(554)	(1.633)
Gastos de personal (Nota 24.d)	(6.673)	(6.645)
Otros gastos de explotación (Nota 24.c)	(31.509)	(30.552)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 24.j)	1.076	(49.738)
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario (Notas 4.y y 10)	-	437
Dotación a la amortización (Notas 8 y 9)	(314)	(376)
Resultados por enajenación de inmovilizado (Notas 8 y 9)	4	(7)
Otros resultados	33	(5)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	45.622	(8.347)
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Notas 4.y y 10)	20.559	49.186
Ingresos financieros (Nota 24.g)	558	114.105
Gastos financieros (Nota 24.g)	(14.797)	(8.185)
Var.del valor razonable de instrum.financ.no ctes.	(1.974)	-
Diferencias de cambio	24	109
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 24.g y 24.i)	-	(25)
RESULTADO FINANCIERO	(16.189)	106.004
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11 y 24.e)	4.751	(1.047)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	54.743	145.796
Impuestos sobre beneficios (Nota 22)	(11.403)	(15.681)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	43.340	130.115
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	43.340	130.115
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	30.461	115.696
Intereses minoritarios (Nota 18)	12.879	14.419
Beneficio por acción:		
De operaciones continuadas €/acc		
Básico	0,047	0,252
Diluido	0,047	0,252

Las Notas 1 a 31 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	31/12/2017	31/12/2016
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	43.340	130.115
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por coberturas de flujos de efectivo	(1.139)	-
Diferencias de conversión	(69)	(147)
Efecto impositivo	285	-
	(923)	(147)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	42.417	129.968
a) Atribuidos a la entidad dominante	29.538	115.549
b) Atribuidos a intereses minoritarios	12.879	14.419

Las Notas 1 a 31 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	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 31 de diciembre de 2015	110.580	318.391	(177.777)	(675)	247.336	0	(822)	17.205	514.238	227.948	742.186
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	(147)	115.696	115.549	14.419	129.968
Distribución del resultado 2015:											
A reservas	-	-	(31.456)	-	48.661	-	-	(17.205)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.768)	(4.768)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.781)	(5.781)
Ampliaciones y reducciones de capital	44.174	103.072	(61)	-	-	-	-	-	147.185	-	147.185
Operaciones con valores propios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	(55)	-	-	-	(55)	1	(54)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	154.754	421.463	(209.294)	(675)	295.942	-	(969)	115.696	776.917	231.819	1.008.736
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	(854)	(69)	30.461	29.538	12.879	42.417
Distribución del resultado 2016:											
A reservas	-	-	62.570	-	53.126	-	-	(115.696)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(700)	(700)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.075)	(6.075)
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	(121)	-	-	-	-	-	(121)	-	(121)
Otros movimientos	-	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	(1)	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	154.754	421.463	(146.845)	(675)	349.066	(854)	(1.038)	30.461	806.332	237.922	1.044.254

Las Notas 1 a 31 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017
(Miles de euros)

	31/12/2017	31/12/2016
Resultados antes de impuestos	54.743	145.796
Ajustes del resultado	(12.479)	(104.529)
a) Amortización del inmovilizado (Notas 8 y 9)	314	376
b) Otros ajustes del resultado	(12.793)	(104.905)
Cambios en el capital corriente	22.777	16.933
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes (Notas 14 y 15.1)	21.825	16.442
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 21)	952	491
c) Otros activos y pasivos no corrientes		
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(4.689)	(2.171)
a) Cobro de dividendos	1.472	972
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(6.131)	(3.143)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	(30)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	60.352	56.029
Pago por inversiones:	(3.569)	(7.510)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	(3.393)	(6.705)
c) Otros activos financieros	(176)	(805)
Cobros por desinversiones:	39.151	1.131
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	38.914	443
c) Otros activos financieros	237	438
d) Otros activos Nota 2.f)	-	250
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	27	2.001
a) Cobros de intereses	531	400
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	(504)	1.601
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	35.609	(4.378)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	(121)	236.145
a) Emisión	(121)	236.145
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(95.865)	(354.688)
a) Emisión	619.562	192.597
b) Devolución y amortización	(715.427)	(547.285)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(6.529)	(10.479)
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(9.506)	(5.359)
a) Pagos de intereses	(9.735)	(5.183)
b) Otros cobros pagos por operaciones de financiación	229	(176)
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(112.021)	(134.381)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	5	(10)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	(16.055)	(82.740)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	101.130	183.870
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	85.075	101.130

Las Notas 1 a 31 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017.

Estados Financieros Consolidados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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 2017, dichas actividades se desarrollan en España, Portugal, Polonia y Rumanía.

La Sociedad dominante se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en 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 y cambió su denominación a Realia Business S.A. con fecha 16 de junio de 2000. 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.

Posteriormente, en los años 2001 y 2005, Realia Business aprobó dos proyectos de fusión por absorción con sociedades participadas al 100% directa o indirectamente. La información exigida legalmente en relación con estas operaciones de fusión se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio en que se produjeron.

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business (en adelante Grupo Realia) del ejercicio 2017, 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 2018.

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 2017 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 2017 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 2016, 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 27 de junio de 2017. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2017, 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.v.

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 2017 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 4.d)
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 4.o)
- El importe de determinadas provisiones (Notas 4.m)
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Notas 4.i y 4.j)
- La vida útil de los activos intangibles y materiales (Notas 4.a y 4.b).

Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios, inversiones inmobiliarias y existencias, del Grupo se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 31 de diciembre de 2017 (Notas 4.c, 4.f, 10 y 14).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2017 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

La consolidación ha sido realizada por el método de integración global para las sociedades dependientes indicadas en el Anexo I, en las que Realía Business, S.A. ejerce el control de las políticas financieras y operativas de una entidad, directamente o a través de otras sociedades controladas a su vez por ella.

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas se presenta en el capítulo "Intereses minoritarios" del patrimonio neto del estado de situación financiera consolidado adjunto y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, respectivamente.

Negocios en gestión conjunta

Durante el ejercicio 2017 y 2016 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 Realía Business, S.A. no ejerce control pero tiene una influencia significativa, se incluyen en el estado de situación financiera consolidado adjunto en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas", al valor teórico contable de la participación actualizando sus activos a valor razonable. La participación en el resultado neto de impuestos del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación" de la cuenta de 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 Realía (formado por Realía Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se ha producido ninguna entrada al perímetro de consolidación del Grupo Realía.

Salidas del perímetro de consolidación

- Ejercicio 2017:

Durante el ejercicio 2017, no se han producido salidas del perímetro de consolidación.

- Ejercicio 2016:

Con fecha 12 de febrero de 2016, se produjo la salida del perímetro de consolidación de la Sociedad "Studio Residence Iberia Inversiones Inmobiliarias, S.A.", al ser declarada insolvente y haberse nombrado un administrador judicial; dicha participación se consolidaba en el Grupo mediante el método de la participación (véase Nota 11).

Dicha operación generó una disminución en las reservas consolidadas de 59 miles de euros. Adicionalmente, se ha producido también la salida del perímetro de consolidación de la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U.; como consecuencia de la fusión realizada el 9 de mayo de 2016 entre dicha sociedad y Realía Patrimonio, S.L.U. (sociedad absorbente perteneciente al Grupo Realía). Como

consecuencia de la fusión, la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U. se extinguió mediante su disolución sin liquidación, transfiriéndose en bloque la totalidad del patrimonio de Portfolio a favor de la absorbente, que la adquiere mediante sucesión universal. Esta operación no tuvo impacto en el patrimonio neto consolidado del Grupo Realía.

No ha habido otras variaciones en el perímetro de consolidación durante los ejercicios 2017 y 2016.

g) Fechas de cierre del ejercicio

La fecha de cierre de los estados financieros de las sociedades que componen el Grupo Realía es el 31 de diciembre.

h) Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2016 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. A este respecto, no se ha incluido información comparativa relativa al nuevo desglose referido por las modificaciones a la NIC 7, incluido en la Nota 20.3 "Cambio en pasivos provenientes de actividades de financiación", puesto que en la aplicación inicial de estas modificaciones las entidades no están obligadas a proporcionar información comparativa.

i) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.

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 2016.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2017 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	2017
Reserva Legal	316
Resultados negativos de ejercicios anteriores	2.844
Total	3.160

Durante el ejercicio 2017 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 Realía correspondientes al ejercicio 2017 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 semestralmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las hipótesis

clave utilizadas para determinar el valor razonable de estos activos y su análisis de sensibilidad se explican en la Nota 10.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2017, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.383.076 (1.355.740 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

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 estado 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" y se valoran a su valor razonable tal como se describe en la nota 4.c). 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 estado de situación financiera consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

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

El Grupo considera que sus existencias no cumplen los requisitos de la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o en su valor de realización, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. 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 2017, 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 14).

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 estado de situación financiera consolidado al cierre del ejercicio.

i) Activos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el estado de situación financiera 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.

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 estado de situación financiera consolidado adjunto, las cuales no son significativas.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por el Grupo se registran por el importe recibido en el patrimonio neto minorados por los costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Acreedores comerciales

- Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

k) Instrumentos financieros derivados y de cobertura

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados tales como contratos de swaps de tipos de interés para la cobertura del riesgo de tipo de interés. Estos instrumentos financieros derivados son registrados inicialmente por su valor razonable a la fecha en que se contrata el derivado y son posteriormente valorados a su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo.

Cualquier pérdida o ganancia proveniente de cambios en el valor razonable de los derivados que no cumplen los requisitos para contabilizarlos como de cobertura se llevan directamente a ganancia o pérdida neta del ejercicio.

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

- Coberturas del valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o un pasivo registrados;
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que es atribuible bien a un riesgo concreto asociado con un activo o pasivo, o bien a una transacción prevista;
- Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero.

Al principio de la relación de cobertura, el Grupo designa y documenta la relación de cobertura a la que se desea aplicar la contabilización de coberturas, el objetivo de gestión de riesgo y la estrategia para acometer la cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se está cubriendo y cómo la entidad va a evaluar la eficacia del instrumento de cobertura para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto. Se espera que dichas coberturas sean altamente efectivas para compensar cambios en el valor razonable o flujos de efectivo, y se evalúan de forma continua para determinar si realmente han sido altamente efectivas a lo largo de los periodos financieros para los que fueron designadas.

Las coberturas que cumplen los estrictos criterios para la contabilización de coberturas se contabilizan del siguiente modo:

Coberturas del valor razonable

Las coberturas del valor razonable son coberturas de la exposición del Grupo a los cambios del valor razonable de un activo o pasivo reconocido, o de un compromiso en firme no reconocido, o de una parte identificada de ese activo, pasivo o compromiso en firme, que es atribuible a un riesgo particular y puede afectar al beneficio o pérdida. Para coberturas del valor razonable, el valor en libros de la partida cubierta se ajusta por las ganancias y pérdidas atribuibles al riesgo cubierto, el derivado se vuelve a valorar a su valor razonable, y las ganancias y pérdidas de los dos se registran en resultados.

Cuando un compromiso en firme no reconocido se designa como partida cubierta, los sucesivos cambios en el valor razonable de la obligación en firme atribuibles al riesgo cubierto se reconocen como un activo o pasivo con la correspondiente ganancia o pérdida reconocida en la cuenta de resultados separada consolidada. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura también se reconocen como ganancia o pérdida.

El Grupo cesa la contabilización de la cobertura a valor razonable si el instrumento de cobertura vence o se vende, se termina o se ejercita, ya no cumple los criterios para la contabilización de la cobertura o el Grupo revoca la designación.

Cobertura de flujos de efectivo

Las coberturas de flujos de efectivo son coberturas de la exposición a la variación en los flujos de efectivo que es atribuible a un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable, y puede afectar a la ganancia o pérdida. La parte efectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce directamente en el patrimonio neto, mientras que la parte inefectiva se reconoce en la cuenta de resultados separada consolidada.

Los importes registrados en el patrimonio neto se transfieren a la cuenta de resultados separada consolidada cuando la transacción cubierta afecta a ganancias o pérdidas, como cuando un ingreso o gasto financiero cubierto es reconocido, o como cuando se produce una venta o compra prevista. Cuando la partida cubierta es el coste de un activo o pasivo no financiero, los importes registrados en el patrimonio neto se traspasan al valor en libros inicial del activo o pasivo no financiero.

Si ya no se espera que ocurra la transacción prevista, los importes previamente registrados en el patrimonio neto se traspasan a la cuenta de resultados separada consolidada. Si un instrumento de cobertura vence o se vende, termina o se ejercita sin reemplazarse o renegociarse, o si su designación como cobertura se revoca, los importes previamente reconocidos en el patrimonio neto permanecen en el mismo hasta que la transacción prevista ocurra. Si no se espera que ocurra la transacción relacionada, el importe se lleva a la cuenta de resultados separada consolidada.

l) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones propias de la Sociedad Dominante se presentan minorando el Patrimonio Neto. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad Dominante mantiene 610.000 acciones propias cuyo coste de adquisición asciende a 675 miles de euros (1,11 €/acción). Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han realizado transacciones con la autocartera (véase Nota 17).

m) 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.

n) Indemnizaciones por despido

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

ñ) Planes de pensiones y obligaciones similares

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. El Plan se encontraba 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. En junio de 2017, se acuerda la movilización del Plan de Pensiones a Pensions Caixa 97, F.P., cuyas entidades Gestora y Depositaria son Vida Caixa S.A.U. de Seguros y Reaseguros y Cecabank respectivamente, llevándose a efecto el traspaso por parte de Bankia Pensiones el día 20 de diciembre de 2017. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones (véase Nota 24.d). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

o) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el Impuesto sobre Beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales vigentes a la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables derivadas de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el estado de situación financiera y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

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.

p) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes al efectivo

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes comprenden el efectivo en caja, en bancos y los depósitos a corto plazo con una fecha de vencimiento o disposición de tres meses o inferior y que no están sujetos a variaciones significativas en el tipo de interés.

q) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

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

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

r) Costes por intereses

Los costes de financiación directamente imputables a la construcción de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Durante los ejercicios 2017 y 2016 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.

s) 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.

t) Estado de flujos de efectivo consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

u) Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad Dominante clasifica un activo no corriente como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses. Estos activos se valoran por el menor entre su valor en libros o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada estado de situación financiera se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor en libros no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

v) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

En la fecha de cada estado de situación financiera, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconvierten según los tipos vigentes en la fecha del estado de situación financiera. Los activos y pasivos no monetarios registrados al valor razonable denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se determinó el valor razonable. Los beneficios y las pérdidas procedentes de la reconversión se incluyen en los resultados netos del ejercicio, excepto las diferencias de cambio derivadas de activos y pasivos no monetarios, en cuyo caso las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto.

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2017 corresponden en su totalidad a las sociedades del Grupo Realia Polska Inwestycje, Z.O.O y Realia Contesti, S.R.L., no siendo significativos.

w) **Activos y pasivos corrientes**

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
Existencias (Nota 14)	246.370	251.449
Total activos corrientes	246.370	251.449
Deudas con entidades de crédito	-	2.181
Otros pasivos financieros	-	350
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.576	2.576
Total pasivos corrientes	2.576	5.107

A 31 de diciembre de 2016, la totalidad del saldo que se encuentra registrado en 'Deudas con entidades de crédito' del cuadro superior se correspondía con préstamos hipotecarios.

x) **Costes repercutidos a inquilinos**

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2017 y 2016 han ascendido a 16.197 y 15.573 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 24.b).

y) **Ventas de patrimonio inmobiliario**

El Grupo registra en el epígrafe "Resultado variación valor inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, el resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2017 asciende a 3.411 (pérdida) por la venta del Edificio de los Cubos. En el ejercicio 2016 registró en el epígrafe "Resultados por venta de patrimonio inmobiliario" regularizaciones de precio provenientes de operaciones de venta de activos anteriores a la aplicación por el grupo de la NIC 40 a valor razonable, por 437 miles de euros.

5. Normas e interpretaciones contables

a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, ya que ninguna de las modificaciones a las normas que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

Sin embargo, las modificaciones a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo: Iniciativa sobre información a revelar requieren que las entidades desglosen los cambios en los pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo (tales como las ganancias o pérdidas por diferencias de cambio). Aunque en la aplicación inicial de estas modificaciones, las entidades no están obligadas a proporcionar información comparativa para los ejercicios anteriores, el Grupo ha proporcionado la información correspondiente al ejercicio actual en la Nota 20.3.

b) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

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:

	2017	2016
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	30.461	115.696
Número medio ponderado de acciones en circulación	644.197.956	459.637.133
Beneficio básico por acción (euros)	0,047	0,252

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

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 2017 y 2016; 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 2017 y 2016 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, 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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Ingresos:								
Ventas externas (1)	23.791	22.008	76.917	75.163	-	-	100.708	97.171
Ventas entre segmentos	1.866	1.895	409	410	(2.275)	(2.305)	-	-
Total ingresos	25.657	23.903	77.326	75.573	(2.275)	(2.305)	100.708	97.171
Resultados:								
Resultado de explotación- Variación de valor en inversiones inmobiliarias	(2.506)	(53.943)	48.128	45.596	-	-	45.622	(8.347)
Resultado financiero	82	(1.398)	20.477	50.584	-	-	20.559	49.186
Participación del resultado en empresas asociadas	(1.649)	107.825	(14.540)	(1.821)	-	-	(16.189)	106.004
Pérdidas netas por deterioro	6	(4.721)	4.745	3.674	-	-	4.751	(1.047)
	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado antes de impuestos	(4.067)	47.763	58.810	98.033	-	-	54.743	145.796
Impuesto sobre Beneficios	2.662	27.611	(14.065)	(43.292)	-	-	(11.403)	(15.681)
Intereses minoritarios	15	(2.927)	12.864	17.346	-	-	12.879	14.419
Resultado de segmento	(1.420)	78.301	31.881	37.395	-	-	30.461	115.696

- (1) Los ingresos del segmento "Alquileres de patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias que no fueron objeto de aplicación de la NIC 40 a valor razonable (véase Nota 4.y) y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4.x) y otros, dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 24.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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	35	61	3.379	5.144	-	-	3.414	5.205
Amortizaciones	(95)	(98)	(219)	(278)	-	-	(314)	(376)
Deterioros reconocidos en resultados:								
Existencias y otros activos	(3.493)	(43.517)	(2)	(707)	-	-	(3.495)	(44.224)
Estado de situación financiera:								
Activo-								
Activo por segmentos	510.488	512.644	1.479.106	1.971.409	(23.942)	(470.199)	1.965.652	2.013.854
Participaciones en empresas Asociadas	12.056	12.050	36.442	33.170	-	-	48.498	45.220
Activo total consolidado	522.544	524.694	1.515.548	2.004.579	(23.942)	(470.199)	2.014.150	2.059.074
Pasivo y Patrimonio Neto								
Pasivo y Patrimonio Neto por segmentos	522.544	524.694	1.515.548	2.004.579	(23.942)	(470.199)	2.014.150	2.059.074
Pasivo y Patrimonio Neto total consolidado	522.544	524.694	1.515.548	2.004.579	(23.942)	(470.199)	2.014.150	2.059.074

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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
España	100.519	96.578	1.581.514	1.553.819	2.008.570	2.052.497	3.414	5.205
Portugal	-	310	-	-	2.303	2.594	-	-
Resto	189	283	-	-	3.277	3.983	-	-
	100.708	97.171	1.581.514	1.553.819	2.014.150	2.059.074	3.414	5.205

8. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2017 y 2016 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
	Otros Activos Intangibles
Coste:	
Saldos al 31 de diciembre de 2015	783
Adiciones	38
Bajas	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	818
Adiciones	20
Bajas	
Saldos al 31 de diciembre de 2017	838
Amortización acumulada:	
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(752)
Dotaciones	(18)
Bajas	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(770)
Dotaciones	(23)
Bajas	
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(793)
Activo intangible neto:	
Saldos al 31 de diciembre de 2016	48
Saldos al 31 de diciembre de 2017	45

El saldo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Durante los ejercicios 2017 y 2016, el Grupo ha dotado gastos por amortización por activos intangibles por importes de 28 y 18 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 2017 y 2016 ascienden a un importe de 620 y 742 miles de euros respectivamente.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Construcciones Uso Propio, Plantas y Equipos	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	4.842	5.337	10.179
Adiciones	-	46	46
Retiros	(5)	(36)	(41)
Trasposos y otros (Nota 10)	-	(3)	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	4.837	5.344	10.181
Adiciones	4	18	22
Retiros	-	(148)	(148)
Trasposos y otros (Nota 10)	-	2	2
Saldos al 31 de diciembre de 2017	4.841	5.216	10.057
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(1.295)	(3.493)	(4.788)
Dotaciones	(105)	(250)	(355)
Retiros	1	29	30
Trasposos y otros	4	1	5
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(1.395)	(3.713)	(5.108)
Dotaciones	(61)	(230)	(291)
Retiros	-	144	144
Trasposos y otros	-	(2)	(2)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(1.456)	(3.801)	(5.257)
Pérdidas por deterioro:			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(45)	-	(45)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(45)	-	(45)
Dotaciones	-	-	-
Trasposos y otros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(45)	-	(45)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	3.397	1.631	5.028
Saldos al 31 de diciembre de 2017	3.340	1.415	4.755

Dentro del epígrafe de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” se incluyen principalmente las oficinas utilizadas por el Grupo en España, de las sociedades Realía Business, Realía Patrimonio y Hermanos Revilla, registradas por un valor neto contable de 3.054 y 3.112 miles de euros, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” asciende a 865 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de los activos, “Net Asset Value”, incluidos en el detalle de “Construcciones de uso propio, plantas y equipos” del Grupo al 31 de diciembre de 2017 calculado en función de valoraciones realizadas por expertos independientes, valorador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 15.276 miles de euros (14.763 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Durante los ejercicios 2017 y 2016, el Grupo ha dotado gastos por amortización de inmovilizado material por importe de 291 y 355 miles de euros, respectivamente, de los cuales la totalidad han sido registrados en el epígrafe de “Dotación a la amortización”, de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 ascienden a un importe de 2.594 y 2.668 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 2017 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

10. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipo	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2015	1.351.873	2.563	1.354.436
Adiciones	1.350	3.771	5.121
Retiros	(3)	-	(3)
Trasposos a ANCMV	(52.738)	(262)	(53.000)
Trasposos	3.686	(3.686)	-
Cambios de Valor Razonable	49.186	-	49.186
Saldo a 31 de diciembre de 2016	1.353.354	2.386	1.355.740
Adiciones	803	2.563	3.366
Retiros	-	-	-
Trasposos a ANCMV (Nota 13)	-	-	-
Trasposos	3.119	(3.119)	-
Cambios de Valor Razonable	23.970	-	23.970
Saldo a 31 de diciembre de 2017	1.381.246	1.830	1.383.076
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1.353.354	2.386	1.355.740
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.381.246	1.830	1.383.076

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 2017 asciende a un ingreso de 23.970 miles de euros (49.186 miles de euros en 2016) registrados en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada adjunta ver nota 24 f).

Inmuebles para arrendamiento

Las adiciones más significativas del ejercicio 2017 y 2016 corresponden a las siguientes operaciones:

- La filial Realía Patrimonio, S.L.U, ha activado 744 miles de euros (429 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.
- La filial Hermanos Revilla, S.A. ha activado 58 miles de euros (918 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.

Durante los ejercicios 2017 y 2016, no se han producido retiros significativos dentro de este epígrafe.

Construcciones en curso y anticipos

Las principales adiciones y trasposos en el epígrafe de "Construcciones en curso" del ejercicio 2016 y 2017 corresponden fundamentalmente a:

- Realía Patrimonio S.L.U. ha activado 682 miles de euros (1.534 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) por obras de mejoras en edificios de su propiedad; una vez finalizadas las obras, parte de dichas activaciones, han sido traspasadas al epígrafe de "Inmuebles para arrendamiento".
- La filial Hermanos Revilla, S.A., ha activado 1.881 miles de euros (2.236 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) 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".

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad Realía Patrimonio traspasó al epígrafe de "Activos No corrientes Mantenedos para la Venta" el inmueble denominado "Edificio los Cubos", cuyo valor razonable ascendía a 53.000

miles de euros, como consecuencia del plan de acción de venta de dicho activo en el corto plazo por parte de los administradores (véase Nota 13).

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. En los ejercicios 2017 y 2016, el Grupo no ha capitalizado intereses por este concepto.

Medición del valor razonable y sensibilidad

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina 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 2017 y 2016, calculado en función de valoraciones realizadas por, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.383.076 y 1.355.740 miles de euros respectivamente. En el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016 no se incluyó el valor del Edificio los Cubos, por importe de 53.000 miles de euros, tras pasados al epígrafe de "Activos mantenidos para la venta".

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:

	2017		2016	
	Rendimiento neto inicial medio (Net Initial Yield)	Tasa de descuento media	Rendimiento neto inicial medio (Net Initial Yield)	Tasa de descuento media
Oficinas	4,6%	7,9%	4,6%	7,9%
Centros comerciales	5,8%	10,3%	5,3%	10,1%
Otros activos	5,6%	8,5%	5,1%	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 en explotación, sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	2017		2016	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(38.110)	(28.583)	(36.207)	(27.155)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	43.075	32.306	40.750	30.563

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	
	2017	2016
Oficinas	28.626	52.598
Centros comerciales	(5.050)	(3.572)
Otros activos	394	160
	23.970	49.186

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

El conjunto de activos del Grupo 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:

	2017
Valoraciones a valor razonable recurrentes	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	1.035.109
Centros Comerciales	256.057
Otros activos	91.910
Total activos valorados a valor razonable	1.383.076

	2016
Valoraciones a valor razonable recurrentes	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas (1)	1.003.840
Centros Comerciales	260.390
Otros activos	91.510
Total activos valorados a valor razonable	1.355.740

(1) A 31.12.2016, el "Edificio Los Cubos" estaba clasificado como "Activo no corriente mantenido para la venta" por importe de 53.000 miles de euros (véase Nota 13).

Durante el ejercicio 2017 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Ubicación, grado de ocupación y usos

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

	M ² Alquilables S/R		% Ocupación	
	2017	2016	2017	2016
Madrid	249.826	249.818	96,86	95,95
Barcelona	32.325	32.325	97,75	94,98
Logroño	40.544	40.544	100	100
Sevilla (1)	8.735	8.735	97,22	84,82
Guadalajara	32.507	31.996	79,73	86,32
Resto	16.707	16.707	62,09	61,12
	380.644	380.125	94,29	93,70

(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	
	2017	2016	2017	2016
Oficinas	226.729	226.721	59,56	59,64
Comercial	110.658	110.147	29,07	28,98
Otros (1)	43.257	43.257	11,36	11,38
	380.644	380.125	100,00	100,00

(1) No incluye el campo de Golf de Guillena.

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2017 y 2016 a 76.934 y 74.726 miles de euros aproximadamente (véanse Notas 24.a y 24.b) y los gastos de explotación operativos directamente relacionados con la actividad ascendieron a 24.757 y 24.080 miles de euros, aproximadamente.

Las inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria distribuida por sociedad, son:

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	2017	2016	2017	2016
REALIA PATRIMONIO	802.266	-	572.394	-
HERMANOS REVILLA	56.000	142.100	19.996	32.294
Total inversiones con carga hipotecaria	858.266	142.100	592.390	32.294

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 y 2016 presenta el siguiente detalle, por sociedad:

	Miles de Euros	
	2017	2016
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	36.442	33.171
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	11.920	11.929
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	136	120
	48.498	45.220

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.

Con fecha 12 de febrero de 2016, se produjo la salida del perímetro de consolidación de la Sociedad "Studio Residence Iberia Inversiones Inmobiliarias S.A.", al ser declarada insolvente y haberse nombrado un administrador judicial; dicha participación se consolidaba en el Grupo mediante el método de la participación.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de las inversiones inmobiliarias de las sociedades integradas por el método de la participación a su porcentaje de participación de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por el experto independiente (véase Nota 10). Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la valoración de las inversiones inmobiliarias en las sociedades integradas por el método de la participación, a su porcentaje de participación asciende a 54.000 y 50.800 miles de euros, respectivamente. Dicho valor se ha visto incrementado en el valor de la participación del Grupo.

En cuanto a la valoración de las existencias de las sociedades integradas por el método de la participación, a su porcentaje de participación asciende al 31 de diciembre de 2017 y 2016, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.f, asciende a 18.192 y 18.000 miles de euros respectivamente; sin considerar las existencias de Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. ya que se ha considerado nulo el valor de la participación. Asimismo, conforme a las valoraciones de los expertos independientes, la Sociedad Dominante registró un deterioro por importe de 4.554 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 por su participación en la Sociedad "Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.".

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Studio Residence Iberia Ininvestment. Imobilir. S.A. (50,00%)	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
Saldos a 31 de diciembre de 2015	30.469	16.641	84	-	129	47.323
Dividendos	(973)	-	-	-	-	(972)
Resultados del ejercicio (Nota 24.e)	3.675	(4.712)	(1)	-	(9)	(1.047)
Otros	-	-	(83)	-	-	(84)
Saldos a 31 de diciembre de 2016	33.171	11.929	-	-	120	45.220
Dividendos	(1.473)	-	-	-	-	(1.473)
Resultados del ejercicio (Nota 24.e)	4.744	(9)	-	-	16	4.751
Otros	-	-	-	-	-	-
Saldos a 31 de diciembre de 2017	36.442	11.920	-	-	136	48.498

Durante los ejercicios 2017 y 2016, no se han producido variaciones de los % de dominio.

La Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.A., ha repartido en el ejercicio 2017, dividendos a su matriz Realía Patrimonio, S.A.U., por importe de 1.473 miles de euros.

El impacto de la valoración de las propiedades de inversión a NIC 40 Valor Razonable, queda recogido dentro del resultado del ejercicio (véase Nota 24.e).

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017:

	Miles de euros				
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
Estado de situación financiera:					
Activos no corrientes	38.684	278	1	-	38.962
Activos corrientes	2.625	18.063	31.277	561	52.525
Total Activo	41.309	18.341	31.278	561	91.487
Patrimonio Neto	24.389	11.566	(65.620)	136	(29.527)
Pasivos no corrientes	1.006	2.084	-	-	3.089
Pasivos corrientes	15.914	4.689	96.897	425	117.925
Total Pasivo	41.309	18.341	31.278	561	91.487
Cuenta de Resultados:					
Ingresos	6.155	-	12	12	6.179
Resultado de explotación	2179	(6)	(39.592)	9	(37.409)
Resultado antes de impuestos	1.974	(12)	(42.582)	3	(40.618)
Resultado del ejercicio (1)	1.480	(9)	(42.582)	3	(41.108)

(1) El resultado del ejercicio se expresa con criterios PGC, no incluye el impacto de la aplicación de la NIC 40 a valor razonable.

A cierre del ejercicio 2016:

	Miles de euros				
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
Estado de situación financiera:					
Activos no corrientes	39.821	275	7.417	-	47.513
Activos corrientes	1.277	18.068	72.745	598	92.688
Total Activo	41.098	18.343	80.162	598	140.201
Patrimonio Neto	24.383	11.577	(13.631)	121	22.450
Pasivos no corrientes	15.483	2.084	-	-	17.567
Pasivos corrientes	1.232	4.682	93.793	477	100.184
Total Pasivo	41.098	18.343	80.162	598	140.201
Cuenta de Resultados:					
Ingresos	6.132	2	-	2	6.135
Resultado de explotación	2.206	(5)	(3)	(1)	(2.197)
Resultado antes de impuestos	1.965	(11)	(3.088)	(8)	(1.142)
Resultado del ejercicio (1)	1.474	(8)	(2.316)	(8)	(858)

(1) El resultado del ejercicio se expresa con criterios PGC, no incluye el impacto de la aplicación de la NIC 40 a valor razonable.

12. Negocios de gestión conjunta

Las sociedades del Grupo desarrollan parte de su actividad mediante la participación en negocios en los que el Grupo Realia ejerce el control conjuntamente con otros socios externos al Grupo. Estos negocios se han consolidado por integración proporcional, tal como se indica en la Nota 2.d. El control conjunto sobre estos negocios se establece mediante la participación en Comunidades de Bienes (CB).

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

Las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, de la Comunidad de Bienes (incluida en el Anexo III), que se integran en los estados financieros de Realia Business son las que se relacionan a continuación:

	Miles de euros	
	CB	
	2017	2016
Importe neto de la cifra de negocios	1.174	609
Resultado de Explotación	167	1
Activos no corrientes	1	1
Activos corrientes	5.671	6.415
Pasivos no corrientes	24	24
Pasivos corrientes	210	147

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de activos inmobiliarios para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de activos inmobiliarios formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

Adicionalmente, los negocios gestionados mediante 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. Activos no corrientes mantenidos para la venta

En octubre de 2017 la Sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. ha procedido a la venta del denominado “Edificio los Cubos” que a 31 de diciembre de 2016 se encontraba clasificado como “activo no corriente mantenido para la venta” por importe de 53.000 miles de euros, dado que se cumplían los requisitos establecidos por la normativa contable aplicable para que dicho activo fuese clasificado como tal. El precio de venta ascendió a 52.000 miles de euros. El Grupo ha registrado una pérdida por esta operación, incluyendo los gastos asociados a la misma, de 3.411 miles de euros en el epígrafe “Resultado variación valor inversiones inmobiliarias”. Ver nota 24 f).

Asimismo, en junio de 2017 el Grupo también reclasificó como activo no corriente mantenido para la venta en Edificio Torre Fira por importe de 122.500 miles de euros para el que disponía de un plan de acción de venta. No obstante, en noviembre de 2017 el Grupo decidió suspender dicho plan y por tanto el activo se ha reclasificado dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias.

14. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2017 y 2016, mayoritariamente de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2017			2016		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	674.437	(453.097)	221.340	673.651	(449.302)	224.349
Materiales diversos	6	-	6	5	-	5
Obras en curso de construcción de ciclo largo	49.266	(24.236)	25.030	49.047	(21.947)	27.100
Edificios construidos	62.846	(15.406)	47.440	80.219	(18.233)	61.986
Anticipos a proveedores	2.039	-	2.039	2.039	-	2.039
	788.594	(492.739)	295.855	804.961	(489.482)	315.479

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, calculado en función de las valoraciones realizadas en 2017 y 2016 por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 319.708 y 341.209 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 3.495 miles de euros (pérdida neta de 44.224 miles de euros en el ejercicio 2016).

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 procedentes 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 2017 y 2016 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, el 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 2017 y 2016 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 2015	672.873	-	49.045	96.799	6	818.723
Variaciones en el tipo de cambio	(37)	-	(3)	(19)	-	(59)
Adiciones	1.702	-	5	482	1	2.190
Bajas	(887)	-	-	(17.043)	(2)	(17.932)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	673.651	-	49.047	80.219	5	802.922
Diferencias de conversión	(283)	-	(19)	18	-	(284)
Variaciones en el tipo de cambio	-	-	-	-	-	-
Adiciones	1.067	-	624	-	7	1.698
Bajas	(61)	-	(323)	(17.391)	(6)	(17.781)
Traspasos	63	-	(63)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	674.437	-	49.266	62.846	6	786.555

Terrenos y solares

Durante el ejercicio 2017, las principales adiciones se han producido en Teatinos (Málaga) por importe de 231 miles de euros y en Plaza Glorias (Barcelona) por importe de 305 miles de euros. Estas adiciones se corresponden principalmente, con gastos de planeamiento y urbanización.

Durante el ejercicio 2016, dos suelos concentraron la mayor parte del movimiento de “Terrenos y solares”: por un lado, Plaza Glorias, con unas adiciones de 611 miles de euros; por otro, Valdebebas, con 634 miles de euros de adiciones; estas adiciones se corresponden principalmente, con gastos de urbanización.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2017 y 2016 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 6.407 y 6.764 miles de euros, respectivamente, habiéndose registrado en 2017, como “Anticipos de clientes” el importe de 2.805 miles de euros (en 2016 existían 2.789 miles de euros en tal concepto) en el epígrafe de “Acreedores comerciales” del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 21.b). Los importes que se han materializado en cobros ascienden 206 y 213 miles de euros, respectivamente, el resto son compromisos derivados de operaciones de permutas de activos.

Anticipos a proveedores

El detalle del epígrafe de “Anticipos a proveedores” a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Realia Business, S.A.:		
Valdebebas	2.021	2.021
El Molar	18	18
Total compra de suelos	2.039	2.039

Los anticipos a proveedores de 2017 y 2016 corresponden básicamente a gastos de urbanización girados por la Junta de Compensación de Valdebebas. No se espera que se pongan de manifiesto minusvalías en relación con el valor de los compromisos por adquisición de suelo relacionados con estos anticipos.

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. Durante el ejercicio 2017 y 2016, 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 2017 existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 9.730 miles de euros, que sirven de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realia Business con Banco Santander por importe de 1.199 miles de euros y en Realia Patrimonio con el “sindicado” por importe de 3.466 miles de euros (véase Nota 20). Al 31 de diciembre de 2016, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 7.807 miles de euros, que sirven de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realia con Banco Santander por importe de 3.597 miles de euros, en Retingle con Sareb por importe de 365 miles de euros y en Realia Business Portugal con Santander Totta por importe de 1.132 miles de euros (véase Nota 20).

Deterioros de existencias

Los movimientos que han afectado a los deterioros de las existencias en los ejercicios 2017 y 2016 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Saldo inicial	(489.482)	(445.283)
Dotaciones netas terrenos (Nota 24.j)	(4.014)	(38.133)
Aplicaciones/reversiones netas promoción en curso y terminados (Nota 24j)	519	(6.091)
Variaciones por tipo de cambio	238	25
Saldo final	(492.739)	(489.482)

De acuerdo con las normas contables, el Grupo tiene provisionadas todas las minusvalías de sus existencias, y no registra contablemente las plusvalías hasta el momento de su materialización efectiva, vía venta (véanse Notas 4.f y 4.q).

15. Otros activos

15.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
Clientes	7.096	6.759
Clientes y efectos impagados	8.195	13.722
Clientes de dudoso cobro	593	1.279
Deterioro de clientes	(8.788)	(14.992)
Deudores diversos	3.960	4.425
Deterioros de deudores	(671)	(899)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 22)	130	179
Activos por impuestos corrientes (Nota 22)	3.485	2.013
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14.000	12.486

El saldo de “Clientes” al cierre del ejercicio 2017 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 5.911 miles de euros (5.745 miles de euros en el ejercicio 2016), de acuerdo al tratamiento contable en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 17).

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad dominante ha recuperado créditos comerciales que habían sido provisionados como dudoso cobro por importe de 4.032 miles euros netos, registrando dicha reversión en el epígrafe de “Variaciones de provisiones de tráfico” (Nota 24.j) de la cuenta de resultados adjunta. Durante el ejercicio 2016, la Sociedad procedió a deteriorar créditos comerciales por venta de suelos por considerarlos de dudosa cobrabilidad por importe de 5.380 miles euros, registrados en el epígrafe de “Variaciones de provisiones de tráfico” de la cuenta de resultados adjunta.

Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

15.2 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 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2017		2016	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	13.873	31.158	14.500	16.630
Otros	-	2.192	-	2.810
Total otros activos financieros	13.873	33.350	14.500	19.440

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos financieros no corrientes recogen los siguientes créditos:

A 31 de diciembre de 2017, dentro del epígrafe “Créditos a terceros no corrientes” se recoge una partida pendiente de cobro, garantizada mediante aval a primer requerimiento de una entidad financiera entregado por el comprador del Edificio Los Cubos, por importe de 14.000 miles de euros y cuyo valor actual asciende a 13.873 miles de euros, como contraprestación de la venta del mismo con vencimiento 2019 (véase Nota 13). A 31 de diciembre de 2016, se recoge el crédito que la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. tiene concedido a su sociedad participada As Cancelas, S.L. que ascendía a 14.500 miles de euros, con vencimiento en 2018.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos financieros corrientes recogen principalmente los siguientes créditos:

- El crédito y los intereses pendientes de pago que la sociedad Retingle, S.L. tiene concedido a la sociedad Inmosineris, S.L. (su otro socio); por importe de 11.708 miles de euros (11.788 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), cuyo vencimiento tendrá lugar el 17 de abril de 2018.
- Crédito con vencimiento en 2018 por lo que se reclasifica de no corriente a corriente, y los intereses pendientes de pago que ascienden a 14.501 miles de euros (14.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), que la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. tiene concedido a su sociedad participada As Cancelas, S.L.
- Créditos e 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 4.454 y 348 miles de euros (4.448 y 393 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), respectivamente.

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

15.3 Otros activos corrientes y no corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen fundamentalmente como activos corrientes los gastos anticipados generados que ascienden a 4.356 y 3.720 miles de euros en los ejercicios 2017 y 2016, 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 2017 y 2016 ascienden a 9.116 y 9.168 miles de euros, respectivamente.

16. 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	
	2017	2016
Depósitos disponibles a corto plazo con Entidades de crédito	599	8.769
Tesorería y cuentas corrientes	84.476	92.361
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	85.075	101.130

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen importes pignorados por este concepto.

17. Patrimonio Neto

Con fecha 24 de octubre de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aprobar una ampliación de capital que finalizó con éxito el 28 de diciembre de 2016, mediante la emisión y puesta en circulación de 184.056.558 acciones ordinarias, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 0,56 euros por acción. Con esta ampliación, el capital social de la Sociedad se amplió en un importe nominal de 44.174 miles de euros y una prima global de 103.071 miles de euros, habiendo sido inscrita en el Registro mercantil con fecha 10 de enero de 2017. Las acciones de la ampliación de capital a 31 de diciembre de 2016, se encontraban totalmente suscritas y desembolsadas.

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 el capital social de la Sociedad está representado por 644.807.956 acciones. Los accionistas más representativos son los siguientes:

	Miles de Euros		
	Nº de acciones	% Participación	Importe Capital Social suscrito
Inversora Carso, S.A. de Capital Variable	218.231.829	33,85%	52.376
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	221.450.368	34,34%	53.148
Asesoría Financiera y de Gestión (Fomento de Construcciones y Contratas)	14.310.568	2,22%	3.434
Per Gestora Inmobiliaria, S.L. (Fomento de Construcciones y Contratas)	2.333.202	0,36%	560
Resto (Bolsa)	188.481.989	29,23%	45.236
	644.807.956	100,00%	154.754

Inversora Carso, S.A. de C.V., el accionista de control de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. por lo que de forma directa e indirecta posee una participación del 56,41%.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 1,1 y 1,076 euros por acción, respectivamente. (0,86 y 0,86 euros por acción, respectivamente a 31 de diciembre de 2016)

Evolución de la estructura de capital de la Sociedad Dominante

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 dividían el capital social de la Sociedad Dominante. Esta OPA fue anunciada a un precio de 0,80 euros por acción determinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007.

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

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

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 2017 y 2016, tras la ampliación de capital, la reserva legal no se encuentra totalmente constituida.

Otras reservas

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.877 y 262.782 miles de euros respectivamente. (43.877 y 262.903 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Las reservas especiales se componen de unas reservas indisponibles, por importe de 43.764 miles de euros, que se generaron el 15 de junio de 2000 por un traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produa Este, S.A., actualmente Realia Business, S.A. y un importe de 113 miles de euros constituido con motivo de la entrada en vigor del euro en el ejercicio 2002 (mismo importe a 31 de diciembre de 2016)

Adicionalmente, existen "Resultados negativos de ejercicios anteriores" por importe negativo de 475.052 miles de euros (531.365 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Valores propios

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

El movimiento registrado durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2015	610.000	675
Adquisiciones	-	-
Retiros	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	610.000	675
Adquisiciones	-	-
Retiros	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	610.000	675

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es de 1,11 €/acción.

Prima de emisión

El texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines. El importe de la prima de emisión asciende a 421.463 miles de euros en 2017 y 2016.

Reserva en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Realia Business, S.A. y ajustes de consolidación	34.592	14.552
Subgrupo Planigesa	132.750	122.529
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda.	-	(1)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(22)	1.278
Realia Polska SP ZOO	(576)	(845)
Studio Residence Iberia	-	1
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	9.521	7.320
Realia Contesti, S.R.L	1.421	201
Guillena Golf, S.L.U	-	(8)
Servicios Índice, S.A.	-	(1.120)
Realia Patrimonio, S.L.U	170.744	151.406
Valaise, S.L.U	2	4
Retingle, S.L.	634	625
Total	349.066	295.942

18. 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 2015	227.948
Variaciones del perímetro (Nota 2.f)	1
Distribución de dividendos	(10.549)
Resultado del ejercicio 2016	14.419
Saldo al 31 de diciembre de 2016	231.819
Variaciones del perímetro (Nota 2.f)	(1)
Distribución de dividendos	(6.775)
Resultado del ejercicio 2017	12.879
Saldo al 31 de diciembre de 2017	237.922

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, los "Intereses minoritarios", por sociedad, son los siguientes:

	Miles de euros	
	2017	2016
Subgrupo Planigesa	224.301	218.132
Servicios Índice, S.A.	2.213	2.256
Retingle, S.L.	11.408	11.431
Saldo final	237.922	231.819

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	
		2017	2016
Nozar, S.A.	Servicios Índice, S.A.	39,92%	39,92%
Ecohabitalia S.L.U.	Planigesa, S.A.	23,48%	23,48%
Inmosirenis, S.L.U.	Retingle, S.L.	49,90%	49,90%

19. Provisiones

Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	5.153	1.714	6.867
Dotaciones	-	3	3
Trasposos de corto plazo	-	322	322
Aplicaciones/ reversiones	-	(162)	(162)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	5.153	1.877	7.030
Dotaciones	-	5	5
Aplicaciones/ reversiones	-	(737)	(737)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	5.153	1.145	6.298

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 2017 y 2016, no se ha dotado provisión alguna en concepto de garantías.

Durante el ejercicio 2017 el Grupo dotó y revirtió provisiones por importe de 5 y 737 miles de euros respectivamente (3 y 162 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2016); de estas reversiones 36

miles de euros fueron aplicados a su finalidad y 701 miles de euros de “Excesos de provisiones” registrándolo en el epígrafe de “Variación de provisiones de tráfico” de la cuenta de resultados consolidada adjunta (78 miles de euros y 84 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2016)(Nota 24.j).

Provisiones corrientes

Durante el ejercicio 2017 se ha procedido a dotar una provisión por la plusvalía a pagar por la venta del Edificio de los Cubos por 2.281 miles de euros.

Durante el ejercicio 2016, se traspasó a provisiones no corrientes una provisión corriente por litigios por importe de 322 miles de euros, y no se ha producido ninguna dotación ni reversión de las provisiones corrientes.

20. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
No corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	597.023	158.120
(Gastos de formalización)	(12.579)	(535)
Derivados	847	-
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes	585.291	157.585
Corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	175.236	601.377
Préstamos y otras deudas con terceros	-	92.047
(Gastos de formalización)	(2.502)	(576)
Intereses	2.234	265
Derivados	2.769	-
Proveedores inmovilizado	714	709
Otros	1.921	2.003
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes	180.372	695.825
Total	765.663	853.410

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

Tipos de garantías	Miles de Euros			
	2017		2016	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Personal y otras garantías	181.649	175.204	138.649	135.998
Hipotecaria	21.195	21.195	37.388	37.388
Sindicado Patrimonio (1) (2)	575.860	575.860	678.158	678.158
Gastos de formalización	(15.081)	(15.081)	-	(1.111)
Intereses de deudas corrientes	-	2.234	-	265
Endeudamiento financiero bruto bancario	763.623	759.412	-	850.698
Derivados		3.616		-
Total endeudamiento financiero bruto	763.623	763.028	854.195	850.698

(1) Recurso limitado a los activos afectos a la financiación en 2016

(2) Garantía hipotecaria y otras en 2017

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle es el siguiente:

Préstamos y Créditos Corrientes y No Corrientes	Miles de Euros	
	2017	2016
Hipotecario	21.195	37.388
Sindicado Patrimonio	575.860	678.158
Préstamo y crédito bilateral	175.204	135.998
Gastos de formalización	(15.081)	(1.111)
Intereses	2.234	265
Derivados	3.616	
Total	763.028	850.698

El vencimiento de los préstamos y deudas con entidades de crédito es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
2017	-	691.158
2018	177.470	129.151
2019	23.116	14.806
2020	29.924	2.012
2021 y siguientes	543.983	14.682
Gastos de formalización	(15.081)	(1.111)
Derivados	3.616	
	763.028	850.698

Al 31 de diciembre de 2017 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de “Préstamos y otras deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” en el estado de situación financiera adjunto y ascienden a 15.081 miles de euros (1.111 miles de euros en 2016).

Préstamos sindicados – Patrimonio en renta

Durante el ejercicio 2007 la Sociedad Realia Patrimonio procedió a la reestructuración de su deuda financiera, mediante la suscripción de un crédito sindicado, con recurso limitado a los activos, con un total de 16 entidades de crédito, por importe máximo inicial de 1.087 millones de euros y con vencimiento en Abril de 2017. El tipo de interés aplicable era el Euribor más un margen diferencial que, a partir del ejercicio 2008 varió en función del ratio “Loan to Value” (importe del préstamo respecto al valor de mercado bruto de los activos).

A 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de amortizar de dicho crédito sindicado ascendía a 678.158 miles de euros.

En Abril de 2017, venció el citado crédito sindicado y por la correspondiente amortización del capital pendiente a la fecha, se contrató un nuevo préstamo sindicado con un pool bancario de 6 entidades, donde Bankia es el banco agente, por un importe total de 582.000 miles de euros y cuyo nuevo vencimiento se establece en Abril de 2024. El tipo de interés aplicable es el Euribor más un margen variable en función del ratio de “Loan to Value”. A 31 de diciembre de 2017 el saldo pendiente del citado préstamo sindicado es de 575.860 miles de euros sin considerar los gastos de formalización y los intereses devengados.

Durante la vigencia de este contrato se deben cumplir al cierre del ejercicio diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda (igual o superior a 1,10) y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios (inferior al 60%). Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad cumple con los covenants establecidos en el contrato de crédito.

Como garantías de la financiación sindicada, existen hipotecas sobre los activos inmobiliarios y activos en curso de la Sociedad y pignoración de las acciones de las sociedades participadas (ver notas 10 y 14).

Deuda sindicada y préstamo bilateral de promoción

Con fecha 10 de diciembre de 2015, la Sociedad Dominante firmó un acuerdo con los acreedores financieros del Sindicado Bancario de promoción, por el que el total de la deuda del citado préstamo por importe de 802.759 miles de euros quedaba reducido en un 9% si se cumplían las condiciones que se impusieron para el repago de la

deuda. Los hitos de pago se distribuyeron en cuatro, a razón de un 50% de la deuda en Diciembre 2015, un 12,15% el 29 de Enero de 2016, el 12,85% el 29 de Febrero de 2016 y el 25% el 30 de Mayo de 2016.

Con fecha 11 de diciembre de 2015 la Sociedad realizó el primer pago establecido en el calendario por importe de 365.218 miles de euros; adicionalmente con fecha 29 de enero de 2016, procedió al pago del segundo y tercer hito por importe de 183.104 miles de euros. El último hito, por importe de 183.905 miles de euros con vencimiento el 30 de mayo de 2016, fue abonado el 7 de abril de 2016, tras la formalización por la Sociedad de un contrato de préstamo bilateral con una entidad financiera, el 6 de abril de 2016, por importe de 183.649 miles de euros y con vencimiento el 30 de junio de 2018, y así cancelar, la totalidad de su deuda sindicada de promoción y rescatar el aval entregado. Dicho préstamo ha sido afianzado por Inversora Carso, S.A. de CV.

Con fecha 29 de diciembre de 2016, y con parte de los fondos de la ampliación de capital suscrita (véase Nota 17), la Sociedad Dominante procedió a la amortización anticipada de 80.000 miles euros del préstamo bilateral citado anteriormente por lo que el principal al 31 de diciembre de 2016 quedó reducido al importe de 103.649 miles de euros, con el mismo vencimiento de 30 de Junio de 2018 y garantizado por Inversora Carso S.A. de C.V. De este modo, la quita del 9% acordada en el acuerdo del 10 de diciembre de 2015, supuso un efecto positivo en el ejercicio 2016 por un importe total de 72.367 miles de euros, registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros", de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

En abril y diciembre de 2017 se produjo una ampliación del préstamo bilateral por 50.000 miles de euros y una amortización de 20.000 miles de euros respectivamente, manteniéndose el mismo vencimiento. El importe de la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2017 asciende a 133.649 miles de euros.

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

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

Con fecha 15 de febrero de 2016, la Sociedad Realia Business, S.A. e Inversora Carso, S.A. de C.V., establecieron como nueva fecha de apertura de la ventana de capitalización de dicho préstamo el día 3 de mayo de 2016, que finalmente Inversora Carso, S.A. de C.V. decidió no ejercitar su derecho a capitalizar el mismo, cuyo importe ascendía a 61.291 miles de euros. Asimismo, Inversora Carso, S.A. aplicó una quita de 41.253 miles de euros, que se encontraban registrados en el epígrafe "Ingresos financieros", generándose un derecho de crédito a su favor por importe de 20.396 miles de euros, el cuál fue amortizado con fecha 28 de diciembre de 2016.

Préstamos hipotecarios y bilaterales de patrimonio

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad dominante mantiene un activo incluido en el epígrafe de existencias con un préstamo hipotecario por un importe total dispuesto de 1.199 miles de euros (3.597 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

La sociedad Hermanos Revilla S.A. mantiene a 31 de diciembre de 2017 un préstamo con garantía hipotecaria por un importe que asciende a 19.996 miles de euros (a 31 de diciembre de 2016 tenía dos préstamos hipotecarios cuyo saldo era de 32.294 miles de euros). Asimismo, tiene a 31 de diciembre de 2017 concedidas pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 48.000 miles de euros, de los que se encuentran dispuestos en 41.541 miles de euros (32.348 miles de euros a cierre de ejercicio 2016).

Información sobre coberturas

Realia Patrimonio, S.L.U. tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus flujos de efectivo futuros. El detalle de los instrumentos derivados contratados en el ejercicio 2017 así como sus desglose de vencimiento de los valores nominales se presenta a continuación:

Miles de euros)	Valoración	Nocionales	Vencimientos nominales						
			2018	2019	2010	2021	2022	2023	2024
I.R.S. + Floor	3.616	402.904	9.060	10.322	12.542	14.456	15.575	16.736	324.213
	3.616	402.904	9.060	10.322	12.542	14.456	15.575	16.736	324.213

El notional de la permuta financiera se reduce de forma similar al principal del préstamo sindicado formalizado en el ejercicio 2017 e indicado anteriormente, por lo que su vencimiento final es el 2024.

La imputación prevista en la cuenta de pérdidas y ganancias en los próximos ejercicios del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo es de 2.769 miles de euros para el ejercicio 2018 y el resto, es decir 847 miles de euros, para años posteriores.

Realia Patrimonio S.L.U. identifica en el momento de su contratación los instrumentos de cobertura de flujos de efectivo, ya que permiten cubrir los flujos de caja asociados a la deuda.

De acuerdo a los requerimientos de la actual normativa contable española, el Grupo ha realizado tests de eficacia, prospectivos y retrospectivos, a todos los instrumentos derivados de cobertura, como consecuencia de los cuales, los derivados se han clasificado en las siguientes dos categorías:

- De cobertura eficaz, siempre que la relación entre la evolución del instrumento de cobertura y el subyacente se encuentre dentro de la horquilla 80%-125%, en cuyo caso, la valoración del derivado se registra contra patrimonio neto.
- De cobertura ineficaz, en cuyo caso, el efecto de la variación de los derivados designados como ineficaces o especulativos se recoge en el resultado del ejercicio.

La imputación prevista en la cuenta de pérdidas y ganancias en los próximos ejercicios del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo es como sigue:

En el ejercicio 2017, la Sociedad ha reconocido como resultado financiero por la parte cuya cobertura no es eficaz un importe de 1.974 miles de euros, los cuales se presentan en la rúbrica de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros"

El importe reconocido en el Patrimonio Neto durante el ejercicio 2017 es de 854 miles de euros netos de impuestos. Durante el ejercicio 2017 se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias un gasto financiero de 1.694 miles de euros y liquidado un importe de 1.190 miles de euros por efecto de la cobertura del tipo de interés.

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

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

Miles de Euros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros a Valor Razonable				
Derivados de Cobertura	-	3.616	-	3.616
	-	3.616	-	3.616

Durante el ejercicio 2017 no se han producido transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

20.3 Cambios en pasivos provenientes de actividades de financiación

	1 de enero de 2017	Flujos de efectivo	Otros	31 de diciembre de 2017
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	157.585	323.210	103.649	584.444
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	601.132	-320.546	-105.618	174.968
Derivados a largo plazo	-		847	847
Derivados a corto plazo	-		2.769	2.769
Otros pasivos financieros corrientes	91.981	-91.981	-	-
Total pasivos por actividades de financiación	850.698	-89.317	1.647	763.028

La columna "Otros" incluye el efecto de la reclasificación entre no corriente y corriente debido al paso del tiempo, los dividendos pendientes de pago al cierre de ejercicio y el efecto de los intereses devengados pendientes de pago por préstamos y créditos. El Grupo clasifica los intereses pagados como flujos de efectivo de las actividades operativas.

20.4 Valores razonables de instrumentos financieros

El detalle de los valores contables de los activos y pasivos financieros del Grupo de acuerdo con la definición de las Normas Internacionales de Información Financiera incluidos en el estado de situación financiera al 31 de diciembre comparados con sus valores razonables es el siguiente:

	Miles de euros			
	Valor contable		Valor razonable	
	2017	2016	2017	2016
• Activos financieros (Nota 15.2)				
Créditos no corrientes	13.873	14.500	14.000	14.500
Créditos corrientes	33.350	19.440	33.350	19.440
	47.223	33.940	47.350	33.940
• Pasivos financieros				
Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	759.412	758.717	759.412	758.717
Deudas con terceros (Nota 20)	2.635	94.693	2.635	94.693
Derivados (Nota 20.2)	3.616	-	3.616	-
	765.663	853.410	765.663	853.410

La Dirección estima que el efectivo y los depósitos a corto plazo, las cuentas a cobrar, las cuentas a pagar y otros pasivos corrientes tienen un valor razonable muy próximo a su valor contable debido en gran parte a los vencimientos a corto plazo de los mismos.

21. Otros pasivos

a) Otros pasivos no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Otros pasivos a pagar no corrientes	2.404	2.404
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	13.704	13.426
	16.108	15.830

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 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	1.242	1.294
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	3.149	3.127
Proveedores – Resto	2.779	3.206
Anticipos de clientes (Notas 14 y 4.h)	2.808	2.795
Acreedores	5.614	5.710
Hacienda pública acreedora (Nota 22)	6.224	4.721
Pasivos por impuesto corriente (Nota 22)	595	584
	22.411	21.437

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 los Estados financieros Consolidados de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	59	52
Ratio de operaciones pagadas	61	54
Ratio de operaciones pendientes de pago	46	40
	Miles de euros	
Total pagos realizados	34.923	37.259
Total pagos pendientes	5.555	5.493

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

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

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

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

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

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

d) Otros pasivos corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen principalmente rentas por facturaciones de arrendamientos anticipados, que se imputan a pérdidas y ganancias en función del devengo de las mismas.

22. 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 Realía 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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Impuestos anticipados	-	-	35.950	4.892	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	69.594	100.708	-	-	-	-
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	-	-	16.607	18.515	-	-	-	-
H.P. por IVA/IGIC (Nota 15.1)	130	179	-	-	2.298	957	-	-
H.P. por devolución de impuestos	3.485	2.013	-	-	-	-	-	-
H.P. acreedora Imppto. Sociedades	-	-	-	-	595	584	-	-
H.P. acreedora por IRPF	-	-	-	-	1.032	1.026	-	-
Organismos de Seguridad Social	-	-	-	-	89	94	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	2.805	2.644	-	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	155.200	150.715
	3.615	2.192	122.151	124.115	6.819	5.305	155.200	150.715

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 2017 y 2016 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Saldo al 31 de diciembre de 2015	120.817	135.562
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	29.574	-
Provisiones gastos	(90)	-
Ajustes consolidación	(97)	(1)
Libertad de amortización	-	522
Valores fusión	-	38
Gastos financieros no deducibles	(25.851)	-
Gastos amortización no deducibles	(238)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	13.011
Otros	-	1.583
Saldo al 31 de diciembre de 2016	124.115	150.715
Derivados	285	-
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	(33.022)	-
Provisiones gastos	1.076	-
Provisiones de cartera	-	(28)
Ajustes consolidación	178	(1.888)
Libertad de amortización	-	(221)
Valores fusión	-	-
Gastos financieros no deducibles	29.757	-
Gastos amortización no deducibles	(238)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	7.772
Otros	-	(1.150)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	122.151	155.200

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, a cierre de los ejercicios 2017 y 2016 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Activos Diferidos		Pasivos Diferidos	
	2017	2016	2017	2016
Créditos por pérdidas a compensar	69.594	100.708	-	-
Créditos por deducc. pdtes. Aplicar	16.607	18.515	-	-
Derivados	285	-	-	-
Provisiones de gastos	3.816	2.740	-	-
Eliminaciones intragrupo	310	132	-	-
Gastos financieros no deducibles	29.757	-	-	-
Gastos amortización no deducibles	1.668	1.906	-	-
Otros	114	114	-	-
Cartera de valores	-	-	41	69
Plusvalías	-	-	5.604	5.604
Ajustes de consolidación	-	-	2.909	4.797
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	-	139.516	131.744
Libertad de amortización	-	-	5.309	5.530
Otros	-	-	1.821	2.971
Total	122.151	124.115	155.200	150.715

Los activos por impuesto diferido han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, es probable que dichos activos sean recuperados.

Durante el ejercicio 2016 se aprobó el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptaron medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, cuyas modificaciones más significativas en el ámbito del Impuesto sobre Sociedades, para la Sociedad fueron los siguientes:

- Se mantiene que las bases imponibles negativas pueden ser compensadas sin limitación temporal, sin embargo se limita la cuantía de su compensación a la base imponible previa en función de su importe neto de la cifra de negocios.
- Se limita al 50% de la cuota íntegra la aplicación de deducciones por doble imposición, para empresas con importe neto de la cifra de negocios superior a 20 millones de euros.
- Se dispone que la reversión de las pérdidas por deterioro del valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en periodos impositivos previos a 2013 y que a partir de esa fecha no lo son, deberá realizarse por importe mínimo anual de forma lineal durante 5 años.

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			54.743
Diferencias permanentes:			(33.784)
Diferencias permanentes:			(40.246)
Recargos y sanciones	3		
Ajustes de consolidación:			
<i>Resultado de sociedades consolidadas método participación</i>		(4.751)	
<i>Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)</i>		(30.975)	
<i>Otros ajustes de consolidación</i>		(4.287)	
Ajustes financieros por quitas			
Reasignación de valores	85		
Provisiones no deducibles			
Otros ajustes e intereses participativos		(321)	
Diferencias temporarias no activadas:			6.462
Gastos financieros no deducibles	1.240		
Provisión para gastos y responsabilidades	4		
Provisión deterioro existencias e inmovilizado	932		
Amortizaciones no deducibles		(1)	
Cartera de valores	4.287		
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:			8.353
Gastos financieros no deducibles	3.944		
Provisiones de gastos	2.281		
Provisión de existencias e inmovilizado	2.289		
Otros		(161)	
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:			(8.094)
Libertad de amortización	577		
Amortizaciones no deducibles		(953)	
Cartera de valores	55		
Otros ajustes de consolidación		(55)	
Provisión de existencias e inmovilizado		(252)	
Ingresos por quitas diferidas	4.432		
Otros	166		
Compensación de bases activadas		(12.064)	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas			-
Base imponible (resultado fiscal)			21.218

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			145.796
Diferencias permanentes:			(59.656)
Diferencias permanentes:			(69.581)
Recargos y sanciones	1		
Ajustes de consolidación:			
<i>Resultado de sociedades consolidadas método participación</i>	1.048		
<i>Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)</i>		(52.083)	
<i>Otros ajustes de consolidación</i>	421		
Ajustes financieros por quitas		(19.035)	
Reasignación de valores	292		
Provisiones no deducibles		(55)	
Otros ajustes e intereses participativos		(170)	
Diferencias temporarias no activadas:			9.925
Gastos financieros no deducibles	5.583		
Cartera de valores	4.342		
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:			(9.322)
Libertad de amortización		(2.634)	
Provisiones	40		
Ingresos por quitas diferidos		(6.647)	
Otros		(81)	
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:			(67.601)
Libertad de amortización	716		
Amortizaciones no deducibles		(954)	
Provisiones		(404)	
Compensación de bases activadas		(66.959)	
Compensación de bases impositivas negativas de ejercicios anteriores no activadas			-
Base imponible (resultado fiscal)			9.217

Las principales diferencias permanentes de los ejercicios 2017 y 2016 se producen por:

- En el epígrafe de “ajustes de consolidación”, se recogen los siguientes ajustes:
 - Ajuste negativo de 4.744 miles de euros por eliminación del resultado de las sociedades consolidadas por el método de participación (positivo de 1.048 miles de euros en el ejercicio 2016).
 - Ajuste negativo por importe de 30.975 miles de euros correspondientes a la revalorización a valor razonable de sus inversiones inmobiliarias (52.083 miles de euros en el ejercicio 2016).
 - Ajuste negativo de 4.287 miles de euros correspondiente a la reversión en el consolidado del ajuste por cartera de valores efectuado en a nivel individual.
- En el ejercicio 2016, en el epígrafe “Ajustes financieros por quitas”, se registró un ajuste negativo por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades en sus artículos 17.1 y 17.6 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se estipulaba que se integrará en la base imponible la diferencia entre el importe del aumento de capital o fondos propios, en la proporción que le corresponda, y el valor fiscal del crédito capitalizado. Por lo tanto, como consecuencia de la quita de deuda con Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V. descrita en la Nota 17 y 20, la Sociedad procedió a disminuir de su base imponible la proporción perteneciente al accionista en un importe de 17.224 miles de euros. Adicionalmente, la Sociedad realizó un ajuste negativo de 1.811 miles por aquella parte de la quita que correspondía a gastos financieros que no resultaron deducibles por las limitaciones del art.16 de la ley 27/2014.

Las principales diferencias temporarias activadas y no activadas de los ejercicios 2017 y 2016 se producen por:

- El epígrafe “Gastos financieros no deducibles”, recoge el ajuste positivo por la aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 16, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, que supone una limitación general en la deducción de los “gastos financieros netos” y que se convierte en la práctica en una regla de imputación temporal específica, permitiendo la deducción en ejercicios futuros de manera similar a la compensación de las bases imponible negativas.

En este sentido, los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio. A estos efectos, la norma entiende por “gastos financieros netos” el exceso de gastos financieros respecto de los ingresos derivados de la cesión a terceros de capitales propios devengados en el período impositivo. En todo caso, serán deducibles, sin límite alguno, gastos financieros netos del período impositivo por importe de hasta 1 millón de euros. En el ejercicio 2017 los gastos financieros no deducibles han ascendido a 5.184 miles de euros de los cuales, de 3.944 miles de euros se ha registrado el crédito fiscal y de 1.240 miles de euros no; (5.583 miles de euros en el ejercicio 2016 cuyo crédito fiscal no resultó activado).

- En el epígrafe “Cartera de valores”, se recoge, un ajuste positivo por importe de 4.287 miles de euros como diferencia permanente y 55 miles de euros como diferencia temporal en 2017, (4.342 miles de euros en el ejercicio 2016 como diferencia permanente), en aplicación de lo establecido en la disposición transitoria decimosexta del Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, aprobado en 2016, en la que se introduce que las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013, se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016, A 31 de diciembre de 2017, quedaba pendiente de integrar en los próximos tres ejercicios un importe de 13.027 miles de euros.
- El epígrafe “Ajuste por quitas diferidas”, recoge un ajuste positivo por importe de 4.432 miles de euros por la aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 11.13 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se introdujo que el ingreso correspondiente al registro contable de quitas y esperas consecuencia de la aplicación de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, se imputará en la base imponible del deudor a medida que proceda registrar con posterioridad gastos financieros derivados de la misma deuda y hasta el límite del citado ingreso (ajuste negativo por 6.647 miles de euros en el ejercicio 2016).

La Sociedad dominante ha compensado bases imponible negativas por importe de 12.064 miles de euros para el consolidado fiscal que encabeza (66.959 miles de euros en el ejercicio 2016, en aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 26, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre donde se estipula que la limitación a la compensación de bases imponible negativas no resultará de aplicación en el importe de las rentas correspondientes a quitas o esperas consecuencia de un acuerdo con los acreedores del contribuyente).

El 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 minorará 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 2017 asciende a 11.403 miles de euros de gasto (15.681 miles de euros en el ejercicio 2016) 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	
	2017	2016
Base contable del impuesto	54.743	145.796
Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	(4.751)	1.048
Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)	(30.975)	(52.083)
Otros ajustes de consolidación	(4.287)	421
Resto diferencias permanentes	(233)	67
Ajustes financieros por quitas	-	(19.035)
Compensación bases imponibles negativas no activadas	-	-
Bases imponibles no activadas (*)	998	6.318
Diferencias temporales no activadas	6.462	9.925
Resultado contable ajustado	21.957	92.457
Cuota	5.489	23.114
Deducciones	(11)	-
Impuesto sobre Sociedades devengado	5.478	-
Ajustes a la imposición	5.925	(7.433)
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	11.403	15.681
Créditos por pérdidas a compensar y deducciones pendientes	(4.944)	(62)
Activos y pasivos diferidos derivados del impuesto del ejercicio	4.028	(19.265)
Ajustes al Impuesto de Sociedades	(5.925)	7.433
Hª Pª Deudora por devolución de impuesto	2.944	537
Aplicación de retenciones y pagos a cuenta	(6.902)	(3.734)
Hª Pª Acreedora por impuestos	(604)	(590)

(*) Durante los ejercicios 2017 y 2016, 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.

Con motivo del análisis realizado por el Grupo para evaluar la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido, y analizar el impacto positivo que tendrá la nueva estructura de financiación acometida por el grupo, se ha procedido a registrar en el activo no corriente del estado de situación financiera consolidado diferencias temporarias por gastos financieros no activados por importe de 29.757 miles de euros. Asimismo, el Grupo ha registrado en el ejercicio 2017 una reducción de créditos fiscales por pérdidas a compensar (neta de la compensación de Bases imponibles negativas del ejercicio) por importe de 31.114 miles de euros, siendo por tanto el efecto en el epígrafe "Impuesto sobre Beneficios", de la cuenta de pérdidas y ganancias de 1.357 miles de euros. A 31 de diciembre de 2017 el importe de créditos fiscales por Bases imponibles negativas activados, ascendía a 69.594 miles de euros. Los administradores estiman que los mismos podrán ser recuperados en el futuro por la evolución esperada del negocio, tanto en el área de promociones como patrimonial, así como por las altas plusvalías latentes que tienen las inversiones inmobiliarias del Grupo por las que tiene recogido un impuesto diferido de pasivo de 139.516 miles de euros.

El detalle de los Ajustes a la imposición es:

Concepto	Miles de euros	
	2017	2016
Por ajustes NIC 40	7.744	13.011
Por crédito fiscal por gastos financieros	(28.770)	25.851
Por eliminación/ activación créditos fiscales por BINs	28.770	(47.896)
Por liquidación I. Sociedades ejercicios anteriores	(572)	1.583
Otros ajustes de consolidación	(1.247)	18
Total ajustes a la imposición	5.925	(7.433)

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Impuesto corriente	(5.543)	(3.883)
Impuesto diferido	(5.860)	(11.798)
Total gasto por impuesto	(11.403)	(15.681)

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2017	2016
1998	61	61
1999	393	393
2000	177	177
2001	830	830
2002	185	185
2003	547	547
2004	-	-
2005	585	585
2006	500	500
2007	527	527
2008	279	279
2009	18.114	27.089
2010	64.514	64.514
2011	67.064	67.064
2012	249.164	249.164
2013	32.638	32.638
2014	33.642	33.642
2015	1.527	1.527
2016	6.054	5.640
2017	596	-
	477.397	485.362

Como información adicional señalar, que las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades que forman el Grupo Fiscal tras la liquidación del impuesto en julio de 2017 ascienden a 453.852 y 463.331 miles de euros en 2017 y 2016 respectivamente.

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los administradores estiman posible su recuperación (ver Nota 4.o), siendo el importe de las bases imponibles no activadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2017 de 199.034 miles de euros; (a 31 de diciembre de 2016 de 82.944 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			
	2017	2016	Activada 2017	Activada 2016
2008	2.288	2.288	2.288	2.288
2009	4.309	6.217	4.309	6.217
2010	325	325	325	325
2011	4.816	4.816	4.816	4.816
2012	3.000	3.000	3.000	3.000
2013	1.283	1.283	1.217	1.217
2014	1.825	1.825	309	309
2015	273	308	273	308
2016	35	35	35	35
2017	35	-	35	-
	18.189	20.097	16.607	18.515

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 2017, todas las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los ejercicios 2013 a 2017 para todos los impuestos Estatales.

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.

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	2.852	2.864
Fianza de Inversora Carso préstamo Caixa	133.650	103.649
	136.502	106.513

(1) Corresponde fundamentalmente a garantías prestadas en concursos, garantías urbanísticas y reclamaciones ante organismos y administraciones públicas. Los Administradores de las Sociedades del Grupo consideran que no se pondrán de manifiesto pasivos significativos en relación con estas garantías prestadas y con los litigios y reclamaciones pendientes de resolución.

24. 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 2017

	Miles de Euros				
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Servicios	Total	%
Madrid	13.809	46.215	1.218	61.242	73,41%
Cataluña	1.167	5.475	15	6.657	7,95%
Valencia	1.781	-	7	1.788	2,14%
Andalucía	2.763	779	504	4.046	4,83%
Baleares	452	-	-	452	0,54%
Castilla y León	1.460	83	-	1.543	1,84%
Castilla La Mancha	-	3.642	-	3.642	4,35%
Murcia	-	910	-	910	1,09%
Resto de comunidades	-	3.023	-	3.023	3,61%
Exterior	189	-	-	189	0,23%
TOTAL	21.621	60.127	1.744	83.492	100%

Ejercicio 2016

	Miles de Euros			
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Total	%
Madrid	12.133	45.360	57.493	72,02%
Cataluña	1.775	4.721	6.496	8,14%
Valencia	1.323	-	1.323	1,66%
Andalucía	1.423	809	2.232	2,80%
Baleares	1.975	-	1.975	2,47%
Castilla y León	1.687	89	1.776	2,22%
Castilla La Mancha	-	3.973	3.973	4,98%
Murcia	-	1.074	1.074	1,34%
Resto de comunidades	-	2.899	2.899	3,63%
Exterior	593	-	593	0,74%
TOTAL	20.909	58.925	79.834	100%

El Grupo ha cerrado el ejercicio 2017 con unas ventas de promociones, solares y otros, registradas en la cuenta de resultados, de 21.621 miles de euros (20.909 miles de euros en el ejercicio 2016).

Las rentas netas procedentes de arrendamientos de inmuebles y otros servicios obtenidos durante los ejercicios 2017 y 2016 ascendieron a 60.127 y 58.925 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos por IPC del ejercicio 2015 y sucesivos, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Menos de un año	59.357	51.741
Entre dos y cinco años	103.598	112.580
Más de cinco años	90.813	96.388
	253.768	260.709

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	
	2017	2016
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros (Nota 4u)	16.197	15.573
Ingresos por servicios diversos	1.019	1.327
Total otros ingresos	17.216	16.900

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2017 y 2016 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Compras de terrenos y solares	(1.079)	(2.456)
Variación de existencias	1.064	815
Obras y servicios realizados por terceros	(539)	8
Total aprovisionamientos	(554)	(1.633)

Las compras de terrenos y solares recogen principalmente los gastos de urbanización en que han incurrido las sociedades del grupo.

El gasto registrado en este epígrafe corresponde, fundamentalmente, a transacciones realizadas en el territorio nacional.

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2017 y 2016 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Arrendamientos y cánones	34	34
Reparaciones y conservación	7.640	7.480
Servicios profesionales independientes	375	358
Seguros	337	468
Servicios bancarios y similares	23	48
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	704	762
Suministros	2.975	3.213
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	9.977	9.700
Otros tributos	9.321	8.489
Otros gastos de gestión corriente	123	-
Total otros gastos externos	31.509	30.552

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Sueldos, salarios y asimilados	5.399	5.347
Cargas sociales	914	928
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	207	215
Otros gastos sociales	153	155
Total gastos de personal	6.673	6.645

(1) Las aportaciones a planes de pensiones se encuentran externalizadas (Nota 4.ñ).

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2017 y 2016 ha sido de 91 y 94 personas respectivamente. La distribución por categorías al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, es la siguiente:

	Número Medio de Empleados				
	2017				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	33	22	11	33	-
Técnicos y titulados grado medio	8	8	-	8	-
Administrativos y asimilados	16	4	12	15	1
Resto personal asalariado	34	34	-	34	-
	91	68	23	90	1

	Número Medio de Empleados				
	2016				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	33	21	12	33	-
Técnicos y titulados grado medio	9	9	-	9	-
Administrativos y asimilados	17	4	13	16	1
Resto personal asalariado	35	35	-	35	-
	94	69	25	93	1

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 asciende a 91 y 94 respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2016 y 2017, el Grupo no mantiene en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual al 33%.

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Entidades asociadas:		
Ronda Norte Denia, S.L.	16	(9)
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	4.744	3.675
Studio Residence Iberia Investment. Inmobilir. S.A.	-	(1)
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(9)	(4.712)
Total	4.751	(1.047)

f) Variación de valor de inversiones inmobiliarias

El desglose del saldo del epígrafe Resultado Variación de Valor Inversiones de Inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Variación de valor por tasaciones expertos independientes (Nota 10)	23.970	49.186
Variación de valor por venta de activos (Nota 13)	(3.411)	-
Resultado Variación de Valor Inversiones Inmobiliarias	20.559	49.186

g) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	307	431
Otros ingresos financieros (1)	251	113.674
	558	114.105
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(13.058)	(8.133)
Gastos financ. instrumentos cobertura flujos efectivo	(1.694)	-
Otros	(45)	(52)
	(14.797)	(8.185)
Variación del valor razonable en intrum. Financieros	(1.974)	-
Diferencias de cambio	24	109
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 24.i)	-	(25)
Resultado financiero	(16.189)	106.004

(1) Recoge principalmente en 2016 las quitas acordadas por importes de 72.367 y 41.253 miles de euros procedentes del préstamo sindicado de promoción y del préstamo participativo con Inversora Carso, S.A. respectivamente (ver Nota 20)

Durante el ejercicio 2017 y 2016 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros conforme a la NIC 23.

h) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros					
	2017			2016		
	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.	(13.368)	-	(13.368)	86.096	-	86.096
Valaise	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda.	(171)	-	(171)	(436)	-	(436)
Servicios Índice, S.A.	(43)	(43)	(86)	(3.077)	(3.016)	(6.093)
Subgrupo Planigesa	11.695	12.864	24.559	16.526	17.346	33.872
Retingle, S.L.	58	58	116	89	89	178
Realia Polska Inwestycje, ZOO	(4)	-	(4)	74	-	74
Realia Patrimonio, S.L.U.	28.284	-	28.284	17.350	-	17.350
Realia Contesti	(339)	-	(339)	534	-	534
Guillena Golf	(400)	-	(400)	(411)	-	(411)
Método de la participación:						
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	4.745	-	4.745	3.675	-	3.675
Studio Residence Iberia Investment. Inmobiliar. S.A.	-	-	-	(1)	-	(1)
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(9)	-	(9)	(4.712)	-	(4.712)
Ronda Norte Denia, S.L.	15	-	15	(9)	-	(9)
	30.461	12.879	43.340	115.696	14.419	130.115

i) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro (Nota 2.f)	-	(25)
	-	(25)

j) Variación de provisiones de tráfico

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 14)	519	(6.091)
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 14)	(4.014)	(38.133)
Exceso de provisiones (Nota 19)	701	84
Provisiones netas de tráfico	3.870	(5.598)
	1.076	(49.738)

25. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2017:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	143	143	-	526	526
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	51	2	53
Fomento Constr. y Contratas	-	319	319	-	-	-	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	656	656
Studio Residence	-	-	-	-	23	23	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	136	349	485	-	-	-	-	-	-
Inmob. Rúst. Y Urbana	11.921	4.863	16.784	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	37.299	14.552	51.851	-	-	-	-	-	-
Soinmob	-	229	229	-	-	-	-	-	-
FCC, S.A.	-	-	-	-	-	-	27	58	85
	49.356	20.312	69.668	0	166	166	78	1.242	1.320

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2016:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC Construcción	-	-	-	-	49	49	-	-	-
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	95	95	-	465	465
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	86	-	86
Fomento Constr. y Contratas	-	-	-	-	-	-	27	48	75
CB Turó del Mar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Internacional Tecair	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversora Carso	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	781	781
Acciona (UTE La Minilla)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Studio Residence	-	-	-	-	23	23	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	121	394	515	-	-	-	-	-	-
Inmob. Rúst. Y Urbana	11.929	4.857	16.786	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	48.361	52	48.413	-	-	-	-	-	-
	60.411	5.303	65.714	-	167	167	113	1.294	1.407

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	
	2017	2016
Compras asociadas a terrenos	-	-
Ingresos por arrendamiento	2.217	3.178
Servicios prestados	1.197	270
Otros Ingresos	152	924
Servicios recibidos	(2.701)	(2.412)
Gastos financieros	-	(567)
Ingresos financieros (1)	219	41.514
Deterioro instrumentos financieros	-	(25)

(1) Recoge principalmente la quita acordada por importe 41.253 miles de euros por préstamo participativo con Inversora Carso, S.A. (ver Nota 20)

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

26. Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Al cierre del ejercicio 2017 los miembros del Consejo de Administración de Realia Business, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad, salvo lo indicado a continuación:

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

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2017 y 2016 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 2017

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Sueldos	Otras Retribuciones	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Consejo de Administración	7,0	-	355	341	-	-	-
Alta dirección	6,0	1.169	-	-	82	7	6
	13,0	1.169	355	341	82	7	6

Ejercicio 2016

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Sueldos	Otras Retribuciones	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Consejo de Administración	7,0	-	400	358	-	-	-
Alta dirección	5,5	1.139	-	-	80	6	5
	12,5	1.139	400	358	80	6	5

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad Dominante del ejercicio 2017.

La Sociedad Dominante tiene contratado a 31 de diciembre de 2017 una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados por la que pagó una prima de 28 miles de euros (25 miles de euros en 2016).

28. Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Ernst & Young, S.L en 2017 y por Deloitte, S.L. y por empresas pertenecientes a su red en 2016, 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 2017

	Servicios Prestados por el Auditor y por Empresas Vinculadas	Otros Auditores
Servicios de auditoría	105	-
Otros servicios de verificación	3	22
Total servicios de auditoría y relacionados	108	22
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	67
Otros servicios	-	156
Total servicios profesionales	-	223

Ejercicio 2016

	Servicios Prestados por el Auditor Deloitte y por Empresas Vinculadas	Otros Servicios
Servicios de auditoría	160	-
Otros servicios de verificación	8	-
Total servicios de auditoría y relacionados	168	-
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	85
Otros servicios	401	14
Total servicios profesionales	401	99

29. 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 2017 el Grupo ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 112 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.

30. Gestión de riesgos

El Grupo Realia Business está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos, para ello la sociedad Dominante tiene elaborado su mapa de riesgos, donde se han analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

Gestión de capital

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios. El coste de capital así como los riesgos asociados a cada clase de capital son considerados por el Grupo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital semestralmente, así como el ratio de Deuda financiera neta sobre GAV.

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

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

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgos financieros

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo y su repercusión en los estados financieros.

La filosofía de gestión de riesgos del Grupo Realia Business es consistente con la estrategia de negocio, buscando en todo momento la máxima eficiencia y solvencia, para lo cual hay establecidos criterios estrictos de control y gestión de los riesgos financieros, consistentes en identificar, medir, analizar y controlar los riesgos incurridos por la operativa del Grupo, estando la política de riesgos correctamente integrada en la organización del mismo.

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

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8,6 millones de euros, que la compañía tiene deteriorado por importe de 8,2 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

La Sociedad del Grupo Realia, Realia Patrimonio S.L.U. tiene al 31 de diciembre 2017 coberturas para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Dichos contratos se han formalizado con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio S.L.U. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 402.904 miles de euros y el plazo es de 7 años (vencimiento el 27 de abril de 2024). El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

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

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

Al cierre del ejercicio 2017, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto negativo en pérdidas y ganancias de 1,97 millones de euros y en el patrimonio neto de 0,85 millones de euros.

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	2017	%	2016	%
Deuda a tipo de interés fijo	402.904	70%	-	-
Deuda a tipo de interés variable	172.956	30%	678.158	100%
Total Deuda Financiera (*)	575.860	100%	678.158	100%

(*) Esta deuda financiera no incorpora intereses ni gastos de formalización

Como puede observarse el riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de la contratación de instrumentos derivados que actúan como cobertura de las financiaciones, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler. El efecto de estos instrumentos hace que una subida de un punto en el euribor, tipo genérico de referencia de las financiaciones, se vea amortiguada en un 70% por el efecto de los mismos.

El análisis de sensibilidad en resultado y patrimonio frente a variaciones en el tipo de interés es el siguiente:

Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)	Millones €	
	2017	
	+1%	-0,25%
Gasto financiero al coste medio + 100 pb / -25 pb	(3,36)	-
Variación en cobertura + 100 pb / -25 pb		
Impacto en Resultado:	-	(2,50)
Impacto en Patrimonio	15,68	(4,03)

De este modo, una subida en un punto en el EURIBOR se ve amortiguada por el efecto de las coberturas.

Los movimientos asumidos en los puntos básicos para el análisis de la sensibilidad de los tipos de interés se basan en la situación actual del mercado, que muestra una volatilidad superior a la de ejercicios anteriores.

Riesgo de liquidez

Tras casi 10 años del inicio de la crisis inmobiliaria; en los dos últimos años, aparecieron signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrado en la demanda de producto bien localizado y de segmento medio-alto, así como una mejora en la financiación, para las nuevas promociones con viabilidad comercial. Esta tendencia se ha visto ratificada durante 2017 y continúa la fuerte liquidez del sistema financiero, así como los bajos tipos de interés que hacen posible la financiación a particulares y promotores que acrediten solvencia financiera y proyectos viables económicamente y comercialmente; sin esos requisitos la estrechez del mercado continua vigente.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 152,6 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 138,6 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 14,0 millones de euros que irán destinados parcialmente a amortizar deuda y realizar nuevas inversiones junto con la actual posición de tesorería.

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.

Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2017 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y asimiladas más la valoración de los derivados del Grupo Realía Business ascendía a 677.953 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2017
Entidades de crédito	
Préstamos hipotecarios	597.055
Sindicado	575.860
Otros	21.195
Préstamos bilaterales	175.204
Gastos de formalización	(15.081)
Intereses	2.738
Derivados	3.112
Endeudamiento financiero bruto	763.028
Tesorería y equivalentes	(85.075)
Endeudamiento financiero neto	677.953

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, son los indicados a continuación:

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV Activos (LTV)	37,0%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,03

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2017 es positivo por importe de 225.637 miles de euros (en 2016 fue negativo por importe de 213.923 miles de euros debido al reflejo de la deuda del sindicado del área de patrimonio como pasivo corriente por su vencimiento en abril de 2017).

Riesgo de concentración

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes como:

- Fuentes de financiación: El Grupo Realía Business obtiene financiación de 7 Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de dos préstamos sindicados
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realía Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realía Business, préstamos, créditos y operaciones sindicadas, entre otros.
- Divisa: El Grupo Realía Business gestiona cuentas de resultados en distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

Riesgos de mercado

El mercado inmobiliario residencial se deterioró a partir de 2007 y ha continuado hasta finales de 2014, donde se empezó a producir cierto repunte de la demanda en determinadas zonas y ciudades. Este repunte se ha venido consolidando en los años 2015 y 2016 y ha continuado en 2017, e incluso en algunas zonas de ciudades como Madrid o Barcelona, la oferta de producto es muy escasa y se ha reactivado el inicio de nuevas promociones. Ante

esta situación, Realia tiene previsto el lanzamiento de nuevas promociones en estas ciudades y en alguna otra que también ofrece una interesante demanda de producto residencial.

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

Por lo que respecta al mercado de alquileres en el que el Grupo opera a través de su filial Realia Patrimonio S.L.U., y Hnos. Revilla se observa una lenta recuperación de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial ha sido importante aunque inferior a la del 2016, y penalizada por la evolución del mercado de inversión en Cataluña en el último cuatrimestre.

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

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 meticulosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

Riesgos en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia 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.

31. Hechos posteriores

Desde el cierre del ejercicio 2017 y hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales consolidadas, la Sociedad dominante del Grupo ha adquirido un suelo en Alcalá de Henares (MADRID), enajenado en subasta pública por el Mº de Defensa a través del organismo INVIED. El importe de remate de la subasta fue de 27.524,3 millones de euros, y con una edificabilidad de 44.755 m2.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1. LA SOCIEDAD Y SU ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE FUNCIONAMIENTO:

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

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

a) **ACTIVIDAD PATRIMONIAL:** Se desarrolla directamente por la sociedad Realia Patrimonio S.L. (participada 100% por Realia Business, S.A.), o a través de sociedades, con participaciones de control o significativas. Toda la actividad se desarrolla en España.

Esta inversión financiera representa en torno al 19,6 % del valor del activo del balance de la sociedad Realia Business S.A.

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

Esta actividad de promoción y gestión de suelo, se realiza en España, Portugal, 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 36,925 % y la sociedad mexicana Inversora Carso, S.A. de capital variable con una participación del 33,844 %. Esta última participa en el Grupo FCC, teniendo un control, directo e indirecto, del 56,409% de la sociedad.

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.

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

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

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

Durante el ejercicio 2017, no se han producido alteraciones dentro del perímetro de consolidación.

3. PERIODO MEDIO DE PAGO PROVEEDORES

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

	2017
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	59
Ratio de operaciones pagadas	61
Ratio de operaciones pendientes de pago	46
	Miles de euros
Total pagos realizados	34.923
Total pagos pendientes	5.555

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

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2017 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio y con fecha de pago a proveedores los días 15 o posterior hábil de cada mes.

4. HECHOS IMPORTANTES ACAECIDOS DURANTE EL PERIODO:

A) INSCRIPCION DE AMPLIACION DE CAPITAL

Con fecha 10 de enero de 2017, fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, la ampliación de capital acordada por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 24 de octubre de 2016, mediante la emisión y puesta en circulación de 184.056.558 acciones ordinarias, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima

de emisión de 0,56 euros por acción, que fue suscrita y desembolsada en su totalidad con fecha 28 de diciembre de 2016. El importe de la ampliación de capital ascendió a 44.173.573,91 euros y de la prima de emisión a 103.071.672,48 euros.

B) NUEVA ESTRUCTURA FINANCIERA

El 27 de abril de 2017, tuvo lugar el vencimiento del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, firmado el 27 de abril de 2007 y por un periodo de 10 años. El saldo pendiente de amortizar era de 678.158 miles de euros y fue cancelado mediante la aportación de tesorería de Realia Patrimonio por importe de 96.158 miles de euros y la suscripción de un nuevo préstamo sindicado por importe de 582.000 miles de euros.

Las principales características de dicho préstamo son:

Duración: 7 años (Vencimiento 27 Abril 2024)

Tipo: Euribor + Diferencial según LTV (170 - 200 p.b.)

Garantía: Hipotecaria de los activos de Realia Patrimonio y pignoración de acciones de las sociedades patrimoniales.

Cobertura de tipo: 70% del saldo vivo del préstamo

Covenants: Cumplimiento de un LTV (loan to value) que no debe superar el 60%

Cumplimiento de un RCSD (Ratio de cobertura al servicio de la Deuda) del 1,1

Nº Entidades Prestamistas: 6.

C) ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

A diciembre de 2017, el Grupo Realia no mantiene ningún activo como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" en sus estados financieros, pues en el mes de Octubre transmitió el edificio "Los Cubos" ubicado en Madrid por un importe de 52 millones de euros, igual al importe de la última valoración del experto independiente, y en Diciembre, decidió retirar de la venta el edificio "Torre Fira" ubicado en Hospitalet de Llobregat (Barcelona).

D) INVERSIONES INMOBILIARIAS

Durante 2017 no se han producido adquisiciones de inmovilizado y las inversiones destinadas al mantenimiento y reacondicionamiento de algunos activos, ha sido poco significativas, alcanzando la cifra conjunta de 3,4 millones de euros.

El mercado de inversión de activos de oficinas y centros comerciales, que es donde principalmente tiene su actividad el Grupo Realia; ha continuado activo, con buen volumen de operaciones de compraventa, aunque en menores cifras que las producidas en 2016, sobre todo por la caída de transacciones del último trimestre en Cataluña. Dentro de las operaciones realizadas a lo largo del año se sigue aplicando unos yields de capitalización muy bajos pero atractivos para los inversores ante los rendimientos que los mercados financieros están ofreciendo.

Respecto al mercado de alquileres, se continúa con una lenta, pero continuada mejoría en cuanto al número de operaciones así como a las condiciones contractuales con los distintos arrendatarios.

E) EXISTENCIAS

Durante 2017, se ha podido constatar el mantenimiento de la mejoría que se inició al final del ejercicio 2016. Continúa la activación de la demanda en determinadas zonas y segmento de producto. La financiación hipotecaria se ha generalizado y dinamizado, las ofertas para los compradores siguen siendo atractivas, a pesar del repunte de los márgenes que están aplicando las entidades financieras. Es de esperar que en el futuro estas ofertas se extiendan a financiación directa al promotor, sin los encorsetamientos que actualmente se exigen, fundamentalmente el de existencia de un elevado porcentaje de preventas; y también que aparezca la financiación para la compra de suelo que todavía se encuentra en mínimos de operaciones firmadas. Todo ello permitirá tomar al sector inmobiliario residencial una velocidad de cruce que haga dejar atrás los duros años de crisis.

Ante esta consolidación del mercado, el Grupo Realia continúa con su política de analizar pormenorizadamente su cartera de producto terminado destinado a la venta y ha establecido una política de ventas según la evolución estimada de los precios de mercado.

5. MAGNITUDES PRINCIPALES DE 2017

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en 2017 de 100,7 millones de euros, un 3,6 % superior a lo obtenido en 2016, que se justifica por el incremento de ingresos en el área de promoción del 4,0 % a pesar de no haber realizado ninguna venta de suelo, mientras que los ingresos del área de patrimonio se incrementan en un 2,3%.debido fundamentalmente a actualizaciones de renta por IPC y algunas nuevas incorporaciones de clientes o renovaciones de vencimiento de contratos. El EBITDA (ver APMS punto 5) se sitúa en 44,9 millones de euros, frente a 41,8 millones en 2016, un 7,4% más.
- El beneficio antes de impuestos en 2017 alcanza 54,7 millones y el beneficio neto atribuido a la sociedad dominante se sitúa en 30,5 millones de euros, que supone una disminución respecto a Diciembre de 2016 del 73,7%, que se justifica por la existencia, en ambos ejercicios, de resultados extraordinarios que desvirtúan el análisis comparativo. Si eliminamos dichos resultados extraordinarios el Resultado Recurrente neto atribuible (ver APMS punto 5) a la sociedad dominante en 2017, sería 17,5 millones de euros, frente a 19,4 millones de Diciembre 2016, lo que representa una disminución del 9,5%, este descenso es atribuible al aumento de los costes financieros como consecuencia de la nueva financiación obtenida en abril por Realia Patrimonio.
- Los impactos extraordinarios más relevante en los ejercicios 2017 y 2016 han sido;
 - Por la valoración realizada por expertos independientes de los activos patrimoniales se ha reflejado un impacto positivo en el beneficio neto atribuible a dominante de 10,3 millones de euros en 2017 y 27,3 millones de euros en 2016.
 - Por la valoración de las coberturas de tipos de interés realizadas en parte de la deuda de la filial Realia Patrimonio se ha reflejado en 2017 un impacto negativo en el beneficio neto atribuible a dominante de -1,5 millones de euros, mientras que en 2016 fue cero.
 - Por la variación de provisiones, principalmente de existencias y de tráfico, que en 2017 han tenido un impacto en el beneficio neto atribuido a dominante de 0,8 millones de euros mientras que en 2016 el impacto ascendió a -35,7 millones de euros.
 - Por las quitas extraordinarias de la deuda financiera se ha reflejado en 2016 un impacto positivo en el beneficio neto atribuido a dominante de 85,2 millones de euros, cuando en 2017 no hay importes por este concepto.
 - Por la valoración de los activos de las sociedades puestas en equivalencia que han tenido un impacto en el beneficio neto atribuido a dominante de 2017 de 3,3 millones de euros frente a los -2,5 millones de euros de 2016.
 - Por último, en 2016 se realizaron ajuste de créditos fiscales por importe de 22,1 millones de euros sin embargo en 2017 no se ha realizado ningún ajuste por este concepto.

ENDEUDAMIENTO

Tras cerrar la refinanciación del área patrimonial que se ha citado anteriormente, los parámetros de endeudamiento más significativos son:

- Al cierre del 2017 Realia ha reducido su endeudamiento financiero bancario y asimilado bruto en 87,7 millones de euros, hasta 763,0 millones, un 10,3% menos que en el cierre del ejercicio precedente.
- Al cierre de 2017, Realia tiene un endeudamiento financiero bancario y asimilado neto (ver APMS punto 5) de 674,8 millones de euros, un 9,6% inferior que al cierre de 2016 que fue de 749,6 millones de euros., con un *loan to value* (LTV) (ver APMS punto 5) del 37,0%.
- El grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al cierre de 2017 ascendía a 402.9 millones de euros y el plazo es de 7 años (Vencimiento el 27 de abril de 2024). El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. Al cierre de 2017, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto negativo en pérdidas y ganancias de 1,97 millones de euros y en el patrimonio neto de 0,9 millones de euros.

- Tras la reducción del endeudamiento, el cierre de la nueva financiación del área patrimonial, la contratación de instrumentos de cobertura de tipo de interés, el resultado financiero al cierre de 2017 se sitúa en -14,2 millones de euros, frente a los -7,3 millones de euros del cierre 2016, eliminando los efectos negativos en 2017 por la valoración del derivado 1,97 millones de euros y los positivos de 2016 por las quitas por refinanciación por importe de 113,3 millones de euros. Este incremento se justifica por los diferenciales aplicados en la nueva financiación, respecto a la que se contrató en abril 2007 por un periodo de 10 años; así como al coste de la cobertura de tipos de interés del 70%, durante 7 años, de la actual deuda sindicada de Realia Patrimonio.
- El interés medio ponderado de la deuda bruta al cierre de 2017, sin considerar el coste de las coberturas de tipos, se sitúa en el 1,62%, frente al 0,54% de la misma fecha de 2016. Este incremento se justifica por lo expuesto en el punto anterior. El coste medio en Diciembre 2017, considerando el coste de las coberturas asciende a 1,97%.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- Al cierre de 2017, los activos inmobiliarios, incluidos los de las sociedades consolidadas por el método de la participación, tienen un valor de mercado de 1.789,4 millones de euros, un 2,4% de decremento respecto al mismo periodo de 2016. Esta evolución negativa es debido fundamentalmente a la reducción del stock de producto terminado que se va vendiendo, y a la venta del activo "los Cubos" que se produjo en octubre 2017, corrigiendo el efecto de esta venta, la cartera de activos patrimoniales se ha revalorizado un 2,2%.
- El valor de liquidación neto (NNAV) (ver APMS punto 5), a Diciembre de 2017, es de 833,0 millones de euros frente a 804,7 millones a la misma fecha de 2016. En términos unitarios se sitúa en 1,29 euros por acción, un 3,2% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,25 euros por acción.
- El 81% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.446,6 millones de euros) y el 19% (342,8 millones de euros) al negocio residencial.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por alquileres en 2017, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 60,1 millones, con un incremento del 2% respecto a 2016, debido fundamentalmente a un aumento del nivel de ocupación.
- La ocupación global de los inmuebles en renta se sitúa en el 94,6% al final 2017, frente al 94,0% del mismo periodo de 2016. La ocupación de las oficinas alcanza el 96,2%, mientras que en los Centros Comerciales llega al 90,2%.
- En 2017 no se ha producido ninguna inversión en activos patrimoniales, mientras que se enajenó el edificio "Los Cubos" por 52 millones de euros, valor que tenía en libros derivado de la valoración de los expertos independientes. La superficie bruta alquilable del grupo Realia asciende a 405.862 m². La valoración al cierre de 2017 de los activos patrimoniales alcanzó la cifra de 1.446,6 millones de euros y que respecto a la misma fecha de 2016 (excluido el edificio de "Los Cubos") ha supuesto un incremento del 2,2%.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En 2017 se han entregado 103 unidades por un importe de 21,7 millones de euros, mientras que en 2016 fueron 96 unidades, lo que representa un incremento interanual del 7,9%. Realia cuenta, a Diciembre de 2017, con un stock de 387 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (19 de ellas vendidas o señaladas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo de Realia, al cierre de 2017, asciende a 1.851.392 m² edificables, la mayor parte ubicados en Madrid y zona centro.
- A diciembre 2017 la valoración ECO de los suelos, promociones en curso y producto terminado que configuran el importe del epígrafe de existencias asciende a 337,9 millones de euros según la valoración realizada por experto independiente.
- En el mes de Octubre 2017, Realia fue la adjudicataria de un suelo en Alcalá de Henares (MADRID), enajenado en subasta pública por el M^o de Defensa a través del organismo INVIED. El importe de remate

de la subasta fue de 27.524,3 millones de euros, y con una edificabilidad de 44.755 m2. La transmisión en escritura pública deberá efectuarse en el mes de enero 2018.

DATOS BURSATILES

Los principales parámetros bursátiles de la Sociedad dominante Realía Business S.A. de 2017 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2017 (€/ acción)	1,10
Cotización al cierre 2016 (€/ acción)	0,86
Variación de cotización (%)	27,9%
Capitalización bursátil al cierre (€)	709.288.752
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	1,140
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	0,830
Cotización media del periodo (€/ acción)	0,999
Efectivo medio diario negociado (€)	252.550
Volumen medio diario de contratación (acciones)	253.784

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

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2016	610.000	675
Retiros	-	-
Adquisiciones	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	610.000	675

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es de 1,11 €/acción.

6. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (APMS)

Para cumplir con las Directrices del ESMA sobre APMS, se presenta esta información adicional que favorecerá la comparabilidad, fiabilidad y comprensión de su información financiera. El Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (NIIF), así como ciertas Medidas Alternativas de Rendimiento que proporcionan información financiera adicional útil a la hora de evaluar su rendimiento y que son utilizadas por el Grupo en la toma de decisiones financieras y para evaluar el rendimiento de la Compañía. A continuación se expone esa información adicional de los indicadores recogidos en el presente informe de gestión.

EBITDA = Resultado bruto de explotación

El Grupo define el EBITDA como Resultado de explotación deducido el impacto de dotaciones a la amortización y deterioros.

El EBITDA proporciona un análisis de los resultados operativos excluyendo la depreciación y amortización, al ser variables que no representan caja y que pueden variar sustancialmente de compañía a compañía dependiendo de las políticas contables y del valor contable de los activos. El EBITDA es la mejor aproximación al Flujo de Caja Operativo antes de impuestos y refleja la generación de caja antes de la variación del Fondo de Maniobra y es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar negocios (valoración por múltiplos), así como por agencias de rating.

RESULTADO RECURRENTE NETO ATRIBUIB-LE:

El Grupo define el RESULTADO RECURRENTE NETO ATRIBUIBLE como el resultado obtenido, después de impuestos, atribuido a los accionistas de la sociedad dominante, eliminando los impactos de aquellas magnitudes de la cuenta de resultado que son extraordinarias y no pueden considerarse de la actividad habitual de la sociedad. Los ajustes más significativos en 2017 y 2016 son:

- Se elimina el impacto de los deterioros y las revalorizaciones de inversiones inmobiliarias.
- Se ajustan los impactos de quitas por renegociaciones de deuda.

El Grupo utiliza esta magnitud para proporcionar una medida más homogénea del rendimiento subyacente de los negocios.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO:

El Grupo define endeudamiento financiero bancario neto como la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes, excluyendo de éstos deuda financiera las que no tienen origen bancario como fianzas, dividendos y deudas por proveedores de inmovilizado menos el saldo de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

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

NET NET ASSET VALUE (NNAV):

El Grupo calcula el NNAV partiendo del patrimonio neto atribuido a dominante, ajustado por las plusvalías implícitas de los activos de circulante y de uso propio valorados a Mercado y deduciendo los impuestos que se devengarían por dichas plusvalías implícitas, teniendo en cuenta la normativa fiscal en el momento del cálculo.

LOAN TO VALUE (LTV):

Se determina como cociente entre el endeudamiento financiero neto EFN y el GAV valor de reposición de los activos (valor de mercado de los activos incrementado por los costes de transacción, determinado por experto independiente (CB Richard Ellis según criterio RICS y Tinsa según criterio ECO).

GAV (Valor de Liquidación):

Valor de mercado de los Activos determinado por expertos independientes (Tinsa y CBRE).

7. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Las previsiones macroeconómicas para 2018, son buenas y el crecimiento del PIB se espera se sitúe en torno al 2,7% y que a pesar de las incertidumbres políticas, se estima que este incremento de PIB repercute favorablemente al sector inmobiliario, esperando que se traduzca en:

- a) Mayor demanda de vivienda, que permitirá en determinadas zonas la iniciación de nuevas promociones. Al mismo tiempo se va produciendo una recuperación de los precios.
- b) Se irá paulatinamente a una consolidación de la financiación para el promotor, con una relajación de los encorsetamientos que actualmente se exigen, fundamentalmente el de exigencia de un elevado porcentaje de preventas, sobre todo para promociones con buenas ubicaciones y con demanda embolsada.
- c) Sigue sin aclararse la financiación de compra de suelo, donde las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.

- d) Respecto al segmento de los activos en renta, se espera que las rentas continúen con su lenta pero continuada senda alcista, con mayor moderación en la exigencia de incentivos al alquiler (carencias, ayudas a la implantación etc), no obstante en el valor de los activos se espera que continúen en valores máximos si no cambian las actuales rentabilidades del sistema financiero y haya confianza en los sistemas políticos mundiales y doméstico.
- e) Mayor demanda de espacios por la implantación de nuevas empresas procedentes de Reino Unido.
- f) La incertidumbre política en Cataluña puede influir en las decisiones de inversión de determinados agentes, así como en la demanda de espacios para arrendar. Realia, tiene 32.325 m2 de superficie en alquiler en Barcelona que representan el 7,96% del total de m2 alquilable que tiene el grupo.

La conjunción de todos estos factores puede afectar a las cuentas del Grupo y se espera que todas las previsiones macro de la economía española repercutan positivamente.

Dentro del orden interno y tras la estabilidad accionarial y financiera del Grupo Realia, se afrontará los riesgos más importantes que tiene planteada la compañía en estos momentos, en concreto:

- 1) Reducción del endeudamiento actual, aunque se encuentre refinanciado y mayoritariamente a largo plazo. Para ello la generación de cash flow de los distintos negocios, será una de las enseñanzas de las actividades del grupo.
- 2) Incremento de la actividad promotora, con el inicio de nuevas promociones residenciales, en plazas con demanda como Madrid, Barcelona, Palma Mallorca, etc...que aportarán al grupo cash flow y resultados.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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

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

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

Los riesgos de índole financiero, más significativos son:

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago, Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8,6 millones de euros, que la compañía tiene deteriorado por importe de 8,2 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

El grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 402,9 millones de euros y el plazo es de 7 años (vencimiento el 27 de abril de 2024). El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. Al cierre del ejercicio 2017, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto negativo en pérdidas y ganancias de 1,97 millones de euros y en el patrimonio neto de 0,9 millones de euros.

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

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

Riesgo de liquidez

Tras casi 10 años del inicio de la crisis inmobiliaria; en los dos últimos años, aparecieron signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrado en la demanda de producto bien localizado y de segmento medio-alto, así como una mejora en la financiación, para las nuevas promociones con viabilidad comercial. Esta tendencia se ha visto ratificada durante 2017 y continúa la fuerte liquidez del sistema financiero, así como los bajos tipos de interés que hacen posible la financiación a particulares y promotores que acrediten solvencia financiera y proyectos viables económicamente y comercialmente; sin esos requisitos la estrechez del mercado continua vigente.

Asimismo, al cierre de 2017 el Grupo presenta fondo de maniobra positivo por importe de 225,6 millones de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 152,6 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 138,6 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 14,0 millones de euros que irán destinados parcialmente a amortizar deuda y realizar nuevas inversiones junto con la actual posición de tesorería.

Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2017 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y asimiladas más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 677.953 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2017
Entidades de crédito	
Préstamos hipotecarios	597.055
Sindicado	575.860
Otros	21.195
Préstamos bilaterales	175.204
Gastos de formalización	(15.081)
Intereses	2.234
Derivados	3.616
Endeudamiento financiero bruto	763.028
Tesorería y equivalentes	(85.075)
Endeudamiento financiero neto	677.953

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, son los indicados a continuación:

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV Activos (LTV)	37,0%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,03

El fondo de maniobra al cierre de 2017 es positivo por importe de 225,6 millones de euros.

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros Riesgos: Riesgo de Mercado

El mercado inmobiliario residencial se deterioró a partir de 2007 y ha continuado hasta finales de 2014, donde se empezó a producir cierto repunte de la demanda en determinadas zonas y ciudades. Este repunte se ha venido consolidando en los años 2015 y 2016 y ha continuado en 2017, e incluso en algunas zonas de ciudades como Madrid o Barcelona, la oferta de producto es muy escasa y se ha reactivado el inicio de nuevas promociones. Ante esta situación, Realia tiene previsto el lanzamiento de nuevas promociones en estas ciudades y en alguna otra que también ofrece una interesante demanda de producto residencial.

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

Por lo que respecta al mercado de alquileres en el que el Grupo opera a través de su filial Realia Patrimonio S.L.U., y Hnos. Revilla se observa una lenta recuperación de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial ha sido importante aunque inferior a la del 2016, y penalizada por la evolución del mercado de inversión en Cataluña en el último cuatrimestre. Por todo ello, el Grupo Realia Business estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las dos líneas de negocio que actualmente desarrolla. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada; debe optimizar las gestión de sus activos para un incremento de los márgenes operativos y la creación de valor de los activos. En el área de promociones, deberá optimizar el valor de los activos actuales, a través del incremento de precios del producto terminado, la gestión de los suelos que tiene en cartera y el desarrollo de las promociones de aquellas ubicaciones donde la demanda sea consistente.

8. PREVISIONES PARA EL AÑO 2018

Las grandes líneas de actuación para 2018 del Grupo Realia Business, se centrarán en:

1º) Mejora y potenciación de sus ingresos en el área de promociones, para ello tiene previsto el inicio de nuevas promociones en zonas donde la demanda es consistente y la oferta es muy baja o nula, sobre todo en zonas de Madrid, Barcelona y alguna otra con esas características de mercado.

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

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

4º) Seguir con acciones de actualización y mejora de los edificios, sobre todo en los Centros Comerciales, más afectados por la desocupación, que haga que mejore el interés del operador por el centro y ayude a su comercialización.

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

6º) Gestionar su actual cartera de inquilinos para la optimización de los niveles de ocupación de todos sus activos, y de la satisfacción de los actuales arrendatarios.

Durante 2017, el mercado de inversión de activos de oficinas y centros comerciales ha continuado activo, con buen volumen de operaciones de compraventa, aunque en menores cifras que las producidas en 2016, sobre todo por la caída de transacciones del último cuatrimestre en Cataluña. Dentro de las operaciones realizadas a lo largo del año se sigue aplicando unos yields de capitalización muy bajos pero atractivos para los inversores ante los rendimientos que los mercados financieros están ofreciendo. Se espera continúe en 2018; por lo que analizando la tipología de activos que posee el Grupo Realía Patrimonio, 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 Patrimonio, 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 Patrimonio seguirá atento a cualquier oportunidad de inversión que surja y que cumpla con los parámetros del actual portfolio en cuanto a ubicación, segmentos y rentabilidades, todo ello en aras a la creación de valor para el accionista.

9. POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

10. HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio 2017 y hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales, la Sociedad dominante del Grupo ha adquirido un suelo en Alcalá de Henares (MADRID), enajenado en subasta pública por el Mº de Defensa a través del organismo INVIED. El importe de remate de la subasta fue de 27.524,3 millones de euros, y con una edificabilidad de 44.755 m2.

Ejercicio 2017

ANEXO I:

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE PARTICIPACION EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS				
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	Datos entidad participada 100%			RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						PATRIMONIO NETO		RESERVAS Y RESULTADO (d)	
						CAPITAL			
SOCIEDADES CONSOLIDADAS POR INTEGRACIÓN GLOBAL									
REALIA BUSINESS PORTUGAL UNIPessoal LDA.	Avda. Libertade, 249 (Lisboa)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	2.263	250	2.013	-171	
REALIA POLSKA INWESTYCJE SP, ZOO (S.L. POLONIA) (b)	Ul Pulawska, 228 (Vasorvia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	184	4.491	-4.350	-4	
RETINGLE, S.L.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,10%	10.762	21.481	1.380	181	
SERVICIOS INDICE, SA	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,50%	2.258	8.000	-3.529	-86	
VALAISE, S.L.U.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	10	10	0	-2	
REALIA PATRIMONIO, S.L.U (*)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	118.781	90.000	19.157	13.522	
REALIA CONTESTI, S.R.L (c)	Candiano Popescu, 63c (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.283	3.997	-1.098	-339	
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación de servicios	100,00%	30	4	26	-400	
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	10,04%	37.940	54.881	163.821	18.160	
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	PLANIGESA, S.A.	Arrendamiento	51,00%	57.600	54.881	163.821	18.160	
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	BOANE 2003, S.A.U.	Arrendamiento	4,76%	8.414	54.881	163.821	18.160	
BOANE 2003, S.A.U. (a)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	HERMANOS REVILLA, S.A.	Arrendamiento	100,00%	13.913	7.961	1.528	662	
PLANIGESA, S.A. (a)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	76,00%	44.564	46.878	26.072	6.645	

(a) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Planigesa.

(b) El capital de la sociedad Realia Polska S.P., ZOO es de 19.401 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultado de la conversión a euros al tipo de cambio de la 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 resultado de la conversión a euros al tipo de cambio de la aportación.

(d) Incluido el resultado de 2017.

(*) Sociedad auditada por Ernst & Young S.L.

**Ejercicio
2016**

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		RESERVAS Y RESULTADOS (d)	
						CAPITAL			
SOCIEDADES CONSOLIDADAS POR INTEGRACIÓN GLOBAL									
REALIA BUSINESS PORTUGAL UNIPessoal LDA.	Avda. Libertade, 249 (Lisboa)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	1.434	250	1.184	-417	
REALIA POLSKA INWESTYCJE SP. ZOO (S.L. POLONIA) (b)	Ul Pulawska, 228 (Vasovia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	126	4.463	-4.462	-58	
RETINGLE, S.L.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,10%	10.762	21.481	1.426	334	
SERVICIOS INDICE, SA	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,50%	2.301	8.000	-3.443	-6.093	
VALAISE, S.L.U.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	10	10	2	-2	
REALIA PATRIMONIO, S.L.U (*)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	552.960	100.000	424.856	31.600	
REALIA CONTESTI, S.R.L. (c)	Candiano Popescu, 63c (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.312	3.997	-685	533	
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación de servicios	100,00%	19	4	15	-411	
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	10,04%	37.940	54.881	163.750	17.101	
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	PLANIGESA, S.A.	Arrendamiento	51,00%	57.600	54.881	163.750	17.101	
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	BOANE 2003, S.A.U.	Arrendamiento	4,76%	8.414	54.881	163.750	17.101	
BOANE 2003, S.A.U. (a)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	HERMANOS REVILLA, S.A.	Arrendamiento	100,00%	13.913	7.961	1.520	1.202	
PLANIGESA, S.A. (a)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	76,00%	44.564	46.878	27.108	12.181	

(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 2016.

(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

Ejercicio 2017

ANEXO II:

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE PARTICIPACION EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACION	Datos entidad participada 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (d)	
EMPRESAS ASOCIADAS								
DESARROLLO URBANISTICO SEVILLA ESTE , S.L.	Aljarafe Center, Plaza de las Naciones, Edificio de Oficinas (Mairena de Aljarafe - Sevilla)	REALIABUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	30,52%	0	1.392	-216.397	-139.523
RONDA NORTE DENIA, SL	Plaza Nicolás María Garellly (Jurista), nº 2 (Valencia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	32,63%	136	475	-59	8
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.	C/ Ayala,3 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	33,36%	11.935	20	34.656	-35
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	47.878	3.947

(d) Incluido el resultado de 2017.

(*) Sociedad auditada por Ernst & Young S.L.

Ejercicio 2016

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								
DESARROLLO URBANISTICO SEVILLA ESTE , S.L	Aljarafe Center, Pza de las Naciones, Edificio oficinas (Mairena del Aljarafe - Sevilla)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	30,52%	0	1.392	-56.254	-10.116
RONDA NORTE DENIA, SL	Pza Nicolás María Garely (Jurista), nº2, 2º-E (Valencia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	32,63%	121	475	-105	-26
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L	C/ Ayala,3 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	33,36%	11.951	20	34.235	-33
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L (*)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.LU	Arrendamiento	50%	22.176	900	47.865	3.929

(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

Anexo III: Detalle UTE's y CB's. Ejercicio 2017

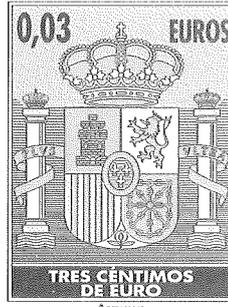
Nombre	Miles de euros	% Participación	Sociedad en la que se integra
	Cifra de Negocios Global		
CB: Comunidad de Bienes Turó del Mar	2.347	50,00%	Realia Business, SA

ANEXO III: Detalle UTE's y CB's. Ejercicio 2016

Nombre	Miles de euros	% Participación	Sociedad en la que se integra
	Cifra de Negocios Global		
Comunidades de Bienes : Comunidad de Bienes Turó del Mar	1.218	50,00%	Realia Business, SA



CLASE 8.ª



OM4437849

Las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA BUSINESS, S.A. correspondiente al Ejercicio de 2017, han sido formulados por el Consejo de Administración de la entidad el día 26 de febrero de 2018, y se identifican por ir extendidos en el reverso de ochenta y una (81) hojas de papel timbrado numeradas correlativamente de la ON2258686 a la ON2258766, 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 OM4437849 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.: Dª ESTHER ALCO CER KOPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

MELIOTO, S.L.
Rpte.: Dª ALICIA ALCO CER KOLPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D^a CARMEN IGLESIAS CANO
Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Presidenta 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
Vocal del Comité de Auditoría y Control
