

DOCUMENTO DE REGISTRO DE ACCIONES



20 de febrero del 2017

ÍNDICE

| | |
|---|----------|
| ÍNDICE..... | 2 |
| I. FACTORES DE RIESGO..... | 4 |
| II. DOCUMENTO DE REGISTRO..... | 25 |
| 1. PERSONAS RESPONSABLES | 25 |
| 2. AUDITORES DE CUENTAS..... | 26 |
| 3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA | 26 |
| 4. FACTORES DE RIESGO..... | 38 |
| 5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR..... | 38 |
| 6. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA | 55 |
| 7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA | 93 |
| 8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPOS | 102 |
| 9. ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS | 113 |
| 10. RECURSOS DE CAPITAL..... | 114 |
| 11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS | 133 |
| 12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS | 133 |
| 13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS | 133 |
| 14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS..... | 133 |
| 15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS | 142 |
| 16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN | 150 |
| 17. EMPLEADOS | 168 |
| 18. ACCIONISTAS PRINCIPALES | 172 |
| 19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS | 173 |
| 20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS..... | 179 |
| 21. INFORMACIÓN ADICIONAL | 218 |
| 22. CONTRATOS IMPORTANTES..... | 229 |

| | |
|--|-----|
| 23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS | 230 |
| 24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA | 230 |
| 25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES..... | 230 |

I. FACTORES DE RIESGO

El negocio y las actividades de REALIA BUSINESS S.A (“**REALIA**” o la “**Sociedad**”) y de sus sociedades dependientes están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del Grupo REALIA, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente al negocio, a los resultados y a la situación financiera de REALIA. Asimismo, futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por REALIA en el momento actual, podrían también afectar al negocio, a los resultados o a la situación financiera de REALIA.

1. RIESGOS ASOCIADOS A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO

1.1 Riesgos financieros

a) Riesgos de solvencia (la información financiera contenida en el presente apartado ha sido auditada salvo la de 3T 2016 y no ha sido re-expresada)

A 31 de diciembre de 2015 el Endeudamiento Financiero Bruto (EFB) (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) del Grupo REALIA es de 1.254,7 millones de euros frente a los 1.710,9 y 2.224,1 millones de euros, a 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

A 30 de septiembre de 2016 el Endeudamiento Financiero Bruto (EFB) (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) del Grupo REALIA era de 941,2 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2015, el Endeudamiento Financiero Neto (EFN) (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) del Grupo REALIA era de 1.070,9 millones de euros frente a los 1.093,4 y 2.103,1 millones de euros, a 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

A 30 de septiembre de 2016 el Endeudamiento Financiero Neto (EFN) (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) del Grupo REALIA disminuyó en 170,6 millones de euros con respecto al cierre de 2015 (debido al cash flow generado, la ampliación de capital realizada en diciembre de 2015 y a las quitas aplicadas a la deuda) alcanzando la cifra de 900,3 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2015, si el Endeudamiento Financiero Neto (EFN) (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) lo enfrentamos con el GAV Valor de Reposición (Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26), por importe de 1.898,5 millones de euros nos lleva a un loan-to-value (*LTV*) (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) del 56,4%.

A 30 de septiembre de 2016, si el Endeudamiento Financiero Neto (EFN) (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) lo enfrentamos con el GAV Valor de Reposición (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26), por importe de 1.837,3 millones de euros, nos lleva a un loan-to-value (*LTV*; ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) del 49,0%.

Durante el ejercicio 2015, el EBITDA (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) del Grupo REALIA ha sido positivo por importe de 40,45 millones de euros, lo que supone 1,63 veces el gasto financiero a 31 de diciembre de 2015.

A 30 de septiembre de 2016 el EBITDA (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) del Grupo REALIA ha sido positivo por importe de 30,16 millones € (de los que corresponden 34,84 millones € al área de patrimonio en renta y -4,68 millones € al área de promoción inmobiliaria y suelo), lo que supone 4,65 veces el gasto financiero a esa fecha.

A 30 de septiembre de 2016, la mayor parte de la deuda del Grupo REALIA deriva de tres financiaciones: una asociada a la actividad patrimonial y dos asociadas a la actividad promotora.

- (i) Crédito asociado a la actividad de patrimonio. Crédito sindicado que se suscribió en abril de 2007 por importe máximo inicial de 1.087.000.000 euros (“**Crédito Sindicado Patrimonio**”), que, tras diversas amortizaciones, al finalizar el ejercicio 2015 se redujo hasta los 750.544 miles de euros (sin incluir los gastos de formalización de la deuda), estando a 30 de septiembre de 2016 pendiente de pago 678.158 miles de euros. El Crédito Sindicado Patrimonio vence el 27 abril 2017 y se le aplica un tipo de interés igual al Euribor más un margen que varía en función del *LTV* (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26).

Durante la vigencia de dicho contrato sindicado, Realia Patrimonio, S.L.U. debe cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda y a los niveles de apalancamiento con relación al GAV Valor Reposición de los activos inmobiliarios, referenciados a Realia Patrimonio.

- (ii) Financiaciones asociadas a la actividad de promoción.

- En la actualidad se encuentra vigente el préstamo firmado el 6 de abril de 2016 por la Sociedad y CaixaBank S.A., por importe de 183.649.355,97 €, interés igual al EURIBOR a 3 meses más un diferencial del 0,7% y vencimiento el 30 de junio de 2018 (el **“Préstamo Caixa”**).

Los fondos obtenidos del Préstamo Caixa se han destinado a satisfacer el 7 de abril de 2016 el último pago, y por consiguiente, cancelar totalmente la financiación sindicada asociada a la actividad promotora/residencial, que la Sociedad firmó con distintas Entidades el 30 de septiembre de 2009 por un importe máximo de 1.001.087.480,53 euros (**“Crédito Sindicado de Promoción”**).

Se hace constar que al finalizar el ejercicio 2015 la deuda derivada del Crédito Sindicado de Promoción ascendía a 437,5 millones euros, más intereses por importe de 0,4 millones de euros. Por su parte, a 30 de septiembre de 2016 la deuda derivada del Préstamo Caixa ascendía a 183,6 millones euros. Parte de los fondos obtenidos en la ampliación de capital aprobada en octubre de 2016, a la que se hace referencia en el apartado 5.1.5 siguiente, se han destinado a amortizar parcial y anticipadamente el Préstamo Caixa, de forma que a la fecha del presente Documento de Registro de Acciones el principal pendiente asciende a 103.649.355,97 euros.

- Préstamo concedido por Inversora Carso S.A. de C.V (**“IC”**). Préstamo concedido el 8 de abril de 2016 por IC, por importe de 20,4 millones de euros, interés anual del 1% y vencimiento el 8 de abril de 2017 (el **“Préstamo IC”**).

Parte de los fondos obtenidos en la ampliación de capital aprobada en octubre de 2016, a la que se hace referencia en el apartado 5.1.5 siguiente, se han destinado a cancelar de forma anticipada el Préstamo IC, que ha quedado totalmente amortizado con fecha 28 de diciembre de 2016.

A 30 de septiembre de 2016 el endeudamiento financiero del Grupo distribuido por área de actividad era;

| (En miles de euros) | Patrimonio | Promociones y Suelo (1) | 3T 2016 |
|---------------------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| Sindicado | 678.158 | - | 678.158 |
| Otros Préstamos | 53.880 | 210.202 | 264.082 |
| Intereses | 114 | 335 | 449 |
| Gastos de formalización | -1.243 | -216 | -1.459 |
| Endeudamiento financiero bruto | 730.909 | 210.321 | 941.230 |
| Tesorería | 30.826 | 10.150 | 40.976 |
| Endeudamiento financiero neto | 700.083 | 200.171 | 900.254 |

(1) Incluye Préstamo IC por 20.496 miles de euros (intereses incluidos)
(2) Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia a nivel consolidado, son los indicados a continuación (datos a 31 de diciembre de 2015):

| Ratio de endeudamiento | |
|---|-------|
| Endeudam.Financiero Neto EFN (1) (2)/GAV Valor de Reposición(1) = (LTV) (1) | 56,4% |
| Endeudam.Financiero Neto EFN (1)/ Total Pasivo y Patrimonio Neto | 47,7% |
| Ratio de cobertura servicio de la deuda | |
| EBITDA(1)/ Gasto financiero | 1,63 |

(1) EFN, GAV Valor de Reposición, LTV y EBITDA: ver glosario de APMs incluido en el apartado 26.

(2) Incluye deuda financiera neta bancaria cedida a Fondos de Inversión y excluye préstamos participativos.

A 31 de diciembre de 2015 y a 30 de septiembre de 2016, las sociedades de Grupo REALIA cumplían con los ratios exigidos por las distintas financiaciones.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2015 es positivo por importe de 124,2 millones de euros.

Durante el ejercicio 2015 el resultado consolidado ha sido positivo por 26.047 miles de € y durante 2014 fue negativo por importe de 111.878 miles de €.

A 30 de septiembre de 2016, los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia a nivel consolidado son:

| Ratio de endeudamiento | |
|--|-------|
| Endeudamiento Financiero Neto (EFN) (1) (2)/ GAV Valor de Reposición (1) (3) = (LTV) (1) | 49,0% |
| Endeudam.Financiero Neto EFN (1) (2)/ Total Pasivo y Patrimonio Neto | 45,8% |
| Ratio de cobertura servicio de la deuda | |
| EBITDA (1) / Gasto financiero | 4,65 |

(1) EFN, GAV Valor de Reposición, LTV y EBITDA: ver glosario de APMs incluido en el apartado 26.

(2) 900,3 millones de euros: incluye deuda financiera bancaria y préstamo socio Inversora Carso por 20,5 millones de euros.

(3) GAV Valor de Reposición (1.837,3 millones de euros. El LTV sería del 50,1% si se utilizara el GAV Valor de Liquidación (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26), 1.797,0 millones de euros.

b) Riesgos relativos a la estructura de financiación

REALIA lleva a cabo sus actividades en sectores que requieren un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos y acometer sus proyectos de promoción, REALIA recurre a créditos bancarios y financiaciones hipotecarias. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento de REALIA podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

En los últimos años, el mercado de deuda financiera ha estado restringido, aunque desde finales de 2014 han aparecido líneas de financiación, pero con elevadas garantías para su concesión. La liquidez para el área residencial del sector inmobiliario no ha variado sustancialmente, pese a las actuaciones recientes de los bancos centrales, y todo ello ha generado una notable y persistente presión sobre la financiación obtenida por las empresas inmobiliarias. Las entidades financieras siguen exigiendo unos tipos de interés elevados acompañados de cláusulas restrictivas en cuanto a las preventas necesarias para acceder a la financiación, como a la bondad del proyecto y de los gestores. En consecuencia, la Sociedad no puede asegurar que vaya a tener acceso al capital necesario para financiar su negocio actual o, en su caso, nuevas adquisiciones.

En el supuesto de que la Sociedad no consiguiera financiación para realizar sus actividades, o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, REALIA podría ver muy limitada su capacidad para realizar su actividad ordinaria, o adquisiciones de activos.

El Endeudamiento Financiero Neto (EFN) (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) del Grupo REALIA se ha reducido en el periodo 31 diciembre 2015 a 30

de septiembre de 2016 en un 15,9%, pasando de 1.070,9 millones de euros a 900,3 millones de euros. Ante este nivel de endeudamiento, existe el riesgo de que si las condiciones del mercado o de explotación del negocio se deterioraran aún más, el negocio del Grupo REALIA sea incapaz de generar suficiente efectivo como para hacer frente a los vencimientos de la deuda.

La capacidad del Grupo REALIA para repagar o refinanciar su deuda, cumplir con los requisitos de capital circulante y atender a sus compromisos de inversión, o aprovechar las oportunidades de negocio que puedan surgir en el futuro, dependerá de los resultados operativos futuros y de la capacidad de su negocio para generar flujos de efectivo de forma recurrente. En este sentido hay que señalar que la capacidad del Grupo REALIA para generar suficiente efectivo en el futuro dependerá de muchos factores, algunos de los cuales están fuera del ámbito de control de la Sociedad.

El elevado endeudamiento del Grupo REALIA tiene o puede tener, además, consecuencias importantes en su negocio y situación patrimonial, como por ejemplo:

- que la Sociedad se vea obligada a destinar una porción significativa de los flujos de caja de sus operaciones a repagar la deuda e intereses, impidiendo, por tanto, que dichos flujos puedan destinarse a otros fines (el Préstamo Caixa y el Crédito Sindicado Patrimonio establecen ciertos supuestos de amortización anticipada obligatoria);
- que aumente la vulnerabilidad del Grupo REALIA a condiciones generales económicas adversas y/o a condiciones particulares del sector inmobiliario, limitando su flexibilidad para reaccionar ante posibles cambios en el negocio;
- que la capacidad del Grupo REALIA para realizar adquisiciones estratégicas o acometer otras operaciones corporativas se vea limitada;
- que la Sociedad puede verse obligada a vender determinados activos para obtener liquidez y hacer frente a sus compromisos de pago;
- que el Grupo REALIA se vea en una situación de desventaja competitiva frente a competidores que tengan una mayor disponibilidad de fondos, un menor nivel de deuda o pactos menos estrictos con los acreedores financieros; o
- que el Grupo REALIA vea limitada su capacidad para pedir prestados fondos adicionales o vea incrementado el coste de dichos fondos.

REALIA cuenta con un plan de viabilidad, que tiene por objetivo racionalizar la estructura financiera y operativa de REALIA y, especialmente, adaptar su calendario de amortización a su capacidad de generación de caja.

Teniendo en cuenta lo anterior, si el flujo de caja operativo del Grupo REALIA no fuera suficiente para cubrir sus gastos de funcionamiento y atender sus compromisos de

inversión y/o las obligaciones de servicio de su deuda, el Grupo REALIA podría verse obligado a obtener fondos adicionales o a reducir gastos mediante algunas de las siguientes actuaciones:

- incrementar, en la medida de lo posible, las cantidades tomadas en préstamo bajo los créditos y préstamos novados en el contexto de la refinanciación;
- incurrir en endeudamiento adicional autorizado bajo los términos de los contratos de financiación existentes;
- reestructurar o refinar nuevamente su endeudamiento;
- retrasar o reducir las inversiones necesarias para mantener sus operaciones;
- proceder a la venta de activos;
- realizar ampliaciones de capital; y/o
- retrasar la ejecución de sus planes estratégicos.

c) Riesgo de liquidez

La situación del mercado inmobiliario residencial se deterioró paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y, en especial, a la crisis financiera española e internacional, ocasionó un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, y conllevó problemas financieros a una gran parte de empresas del sector. La situación descrita se ha ido relajando desde 2014 y el sector inmobiliario va teniendo síntomas de recuperación, pero debemos decir que dicha recuperación es muy selectiva en cuanto a la tipología de producto y ubicación del mismo.

En abril de 2016, la Sociedad ha cancelado totalmente la deuda derivada del Crédito Sindicado de Promoción, utilizando la caja generada por el área de patrimonio, el importe del Préstamo Caixa, los fondos captados en la ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración de REALIA el 3 de diciembre de 2015 y la tesorería de la Sociedad.

El Préstamo Caixa vence el 30 de junio de 2018, fecha en la que se debe amortizar el principal pendiente que no haya sido amortizado anticipadamente de forma voluntaria o de forma obligatoria, más los respectivos intereses. Se hace constar que el 29 de diciembre de 2016, se ha amortizado parcial y anticipadamente 80 millones € del Préstamo Caixa, de forma que a la fecha del presente Documento de Registro de Acciones el principal pendiente asciende a 103.649.355,97 euros

En el área Patrimonial las distintas sociedades no presentan problemas de liquidez para hacer frente durante el 2016 a todos sus compromisos adquiridos, pues una parte muy

significativa tiene vencimiento en abril 2017, siempre y cuando se cumplan los *covenants* financieros (ratio de cobertura de servicio a la deuda y loan-to-value), así como las demás condiciones contractuales. Como se señala en el apartado 3.2 siguiente, en consideración al próximo vencimiento del Crédito Sindicado de Patrimonio (27 de abril de 2017), Realia Patrimonio S.L.U. se encuentra en la actualidad negociando con diversas entidades su refinanciación. Si a dicho vencimiento, las Sociedad no ha llegado a un acuerdo de una nueva estructura financiera con acreedores financieros (actuales o nuevos) o no ha sido posible la incorporación de nuevas fuentes de financiación, la Sociedad tendría un problema de liquidez.

El fondo de maniobra (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) a 30 de septiembre de 2016 es negativo por importe de 329,7 millones de euros, debido, principalmente, al vencimiento el 27 abril de 2017 del Crédito Sindicado Patrimonio. Si a dicha fecha no se ha llegado a un acuerdo de una nueva estructura financiera con acreedores financieros (actuales o nuevos), o no ha sido posible la incorporación de nuevas fuentes de financiación, la compañía en esos supuestos tendría un problema de liquidez que podría provocar una situación concursal. El citado fondo de maniobra (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) ha incrementado en la cuantía de la ampliación de capital aprobada en octubre de 2016, a la que se hace referencia en el apartado 5.1.5, esto es, en 147,2 millones de euros, aunque en la actualidad sigue siendo negativo.

d) Riesgo de tipo de interés

En la actualidad, el Euribor se encuentra en mínimos históricos debido a la política del Banco Central Europeo (BCE) de inyectar liquidez al sistema. Un incremento de los tipos de interés podría tener como resultado un descenso en el valor de la cartera de inmuebles y un aumento de los costes de financiación de la Sociedad.

Debido a las fluctuaciones y a la volatilidad de los mercados monetarios se producen cambios en los tipos de interés que conllevan variaciones en la carga financiera derivada de la deuda del Grupo REALIA. Con el objetivo de estar en la posición más óptima posible, el Grupo REALIA mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés.

En este momento el grupo Realia no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. No obstante, el Grupo REALIA sigue de cerca la posible evolución de dichos mercados que hagan necesario la contratación de coberturas de tipo de interés.

A 31 de diciembre de 2015, la sensibilidad del resultado del Grupo REALIA al incremento de un 1% en el tipo de interés, supondría un impacto negativo de aproximadamente 12,5 millones de euros en el resultado antes de impuestos.

El impacto que tendría en la cuenta de resultados del Grupo REALIA una disminución de 25 puntos básicos en los tipos de interés del Endeudamiento Financiero Neto (EFN) (Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26) sería de unos ingresos de 2,68 millones de euros en el resultado antes de impuestos.

e) Riesgo de crédito

El Grupo REALIA no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo. A fecha del presente Documento de Registro de Acciones, REALIA no tiene contratados derivados de tipo de interés afectos a sus contratos de financiación.

El riesgo de crédito del Grupo REALIA es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos. Los inquilinos pueden atravesar ocasionalmente por dificultades financieras o declararse en situación de concurso, por lo que podrían incumplir sus obligaciones de pago. Durante el ejercicio 2015, el saldo de impagados y dudoso cobro no ha tenido variación, frente a una facturación por alquileres (rentas y gastos repercutibles) de 77,8 millones de euros en el año.

El Grupo REALIA sigue políticas de disminución del riesgo de impagados, puesto que los contratos de arrendamiento se suscriben, con carácter general, con avales bancarios del arrendatario que garanticen, al menos parcialmente, el cobro en caso de impago por el arrendatario. En caso de incumplimiento de los arrendatarios, la recuperación del inmueble arrendado puede demorarse hasta conseguir el desahucio, y por tanto, la disponibilidad del mismo para destinarlo nuevamente al alquiler.

Por su parte, la actividad de promoción también depende de la solvencia de los clientes. En este sentido, la Sociedad no tiene un riesgo significativo de crédito ya que, como se ha indicado anteriormente, el cobro a sus clientes de promociones se produce con anterioridad a que el bien sea transmitido.

A 31 de diciembre de 2015 el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 14 millones de euros, que la Sociedad ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,3 millones de euros. A 30 de septiembre de 2016, la dotación se ha incrementado en 5,4 millones de euros. Con respecto a provisiones por el resto de insolvencias, el Grupo REALIA tiene un saldo acumulado de 2,0 millones de euros, de los que corresponden 1,3 millones de euros al área de Patrimonio. El Grupo REALIA continua con una política prudente de análisis del riesgo y atendiendo a la normativa contable.

1.2.-Riesgos asociados al negocio

a) Concentración de la actividad de patrimonio en España.

El negocio patrimonial supone gran parte de la actividad del Grupo REALIA ya que a 31 de diciembre de 2015 representa el 84,3% de los ingresos de explotación (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26), el 107,1% del margen bruto (Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26) y el 128% del EBITDA (Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26).

A día de hoy, las actividades patrimoniales del Grupo REALIA se concentran en España. Fundamentalmente en Madrid y Barcelona, pese a contar también con presencia en otras ciudades de España.

Este riesgo de concentración de actividad de patrimonio en España se ha acentuado tras la venta de SIIC de Paris (filial francesa acogida a un régimen fiscal especial) en julio de 2014.

En consecuencia, cualquier cambio desfavorable en las condiciones económicas generales de España, o de las regiones de Madrid y Barcelona, o en la demanda de inmuebles comerciales para alquiler en esas zonas, podría afectar negativamente al área de patrimonio.

b) Concentración de la actividad de promoción en determinadas zonas de España

La gran mayoría de los activos del negocio de promoción, incluyendo solares, se sitúa en España. El 63,5% del valor de la cartera de suelo y el 68,6% del producto terminado, a 31 de diciembre de 2015 estaba situada en Madrid, zona centro y en Andalucía.

En consecuencia, cualquier cambio desfavorable de las condiciones económicas generales o de la demanda de viviendas en España o, en particular, en Madrid y Andalucía, podría afectar negativamente al negocio.

c) Imposibilidad de prever con exactitud los alquileres de mercado y los precios inmobiliarios

En relación con la compra de suelo para su negocio de promoción o de edificios para su negocio de alquileres, la Sociedad vincula el precio de compra a las rentabilidades esperadas aplicando determinadas hipótesis relativas a los costes de promoción futuros, precios inmobiliarios futuros y rentas de mercado futuras.

La inestabilidad o alteraciones del ciclo económico, tales como la dificultad de acceso al crédito, la pérdida de confianza de las familias en la evolución de la economía, los procesos de destrucción de empleo, reducción de los niveles de actividad económica, etc., pueden afectar negativamente a la demanda. En ciclos temporales largos, la demanda también se ve afectada por la discontinuidad de la base demográfica de la población en edad de acceder a la compra de una vivienda.

Tras la etapa de crecimiento experimentada en periodos anteriores, la crisis financiera mundial y la consiguiente desaceleración económica ha marcado una fase de contracción selectiva en la demanda de productos residencial, especialmente, las viviendas para segunda residencia (tales como residencias vacacionales), apreciándose desde finales de 2014 un leve repunte en determinadas zonas con demanda estable y una estabilización progresiva para el resto de zonas.

d) Contratación y subcontratación

La Sociedad contrata con contratistas y subcontratistas independientes la prestación de servicios de construcción y la edificación de la mayor parte de los inmuebles residenciales que promueve. Para ello, selecciona a contratistas y subcontratistas reputados y fiables que en el pasado hayan realizado su trabajo con diligencia y puntualidad, supervisando muy de cerca su trabajo. Estos terceros podrían atravesar por dificultades que obligarían a la Sociedad a aportar recursos adicionales para finalizar sus trabajos. Asimismo, con arreglo a la legislación laboral española, la Sociedad responderá solidariamente de todo incumplimiento por dichos terceros de la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo en relación con sus empleados, del impago del salario a sus empleados o del impago de las correspondientes cuotas a la Seguridad Social.

En caso de que se materializase alguno de los riesgos descritos anteriormente, REALIA podría verse obligada a incurrir en costes adicionales para cumplir con sus compromisos y la legislación vigente.

e) Pérdidas derivadas de bienes no asegurados

La Sociedad procura suscribir pólizas de seguros que cubran a sus activos y empleados. Los riesgos asegurados incluyen, con carácter general, incendios, inundaciones, robos, pérdidas de alquileres y responsabilidad civil. No obstante lo anterior, existen determinados tipos de riesgos que no se aseguran, como las pérdidas por actos terroristas o conflictos bélicos o la responsabilidad civil derivada de la contaminación medioambiental, ya sea porque no suelen ser objeto de aseguramiento o por no ser económicamente asegurables. En el caso de que se produzca un siniestro no asegurado o que supere los límites asegurados, la Sociedad podría perder todo o parte del capital invertido en un inmueble o dejar de percibir los futuros ingresos derivados del mismo.

f) Pérdidas derivadas de procedimientos legales

En el pasado no han existido procedimientos administrativos, judiciales o de arbitraje que pudieran tener efectos significativos en la Sociedad y/o la posición o rentabilidad del Grupo REALIA. No obstante, REALIA en caso de prever pérdidas económicas asociadas a la resolución de cualquier procedimiento existente procede, tan pronto como son conocidas, a la dotación de las oportunas provisiones.

En la actualidad, el Grupo REALIA es parte de una serie de litigios y contenciosos administrativos relacionados con la actividad desarrollada. A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantiene una provisión para riesgos y gastos corrientes y no corrientes por importe de 8.329 miles de euros que cubriría responsabilidad por litigios y otras reclamaciones a los que tuviera que hacer frente el Grupo REALIA. A 30 de septiembre de 2016, el importe de dicha provisión asciende a 8.245 miles de euros.

g) Dependencia de determinado personal clave

El éxito de la Sociedad depende de los actuales directivos, que atesoran una considerable experiencia en el sector inmobiliario y en la gestión del negocio. La salida o el cese en el servicio de algunos directivos podría afectar negativamente al negocio. Ninguno de los directivos tiene suscritos acuerdos de no competencia tras su cese en el empleo.

h) Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y responsabilidad penal de las personas jurídicas

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo REALIA 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 Sociedad como con los Servicios de Prevención (SEPBLAC). En el ejercicio 2010, con motivo de la nueva Ley en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación de Terrorismo, se llevó a cabo una actualización de todos los procedimientos implantados. Asimismo, en el ejercicio 2012 se volvió a actualizar el referido Manual. En el ejercicio 2014 la Sociedad se sometió a la auditoría anual por experto independiente que establece la legislación aplicable, de la que se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias. En el ejercicio de 2015, la sociedad ha vuelto a revisar su Manual, y se ha sometido a la revisión anual, por la auditoría interna y externa que prevé la legislación aplicable, con igual resultado.

Además, REALIA 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: (i) el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a mercados de valores aprobado en abril de 2007, (ii) el Código Ético aprobado en noviembre de 2010, y (iii) el sistema PRINEX, un programa informático de gestión inmobiliaria diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario, que permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y de esta forma evita realizar negocios con ellos.

Sin perjuicio de los sistemas de control que tiene la Sociedad implantados, podrían materializarse en el futuro situaciones que deriven en sanciones para la Sociedad o que ésta se viera obligada a implantar mayores controles con los costes que ello podría suponer.

A día de hoy, la Sociedad aún no ha implantado medidas correctoras específicas previstas en la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, incluyéndose la responsabilidad penal de la personas jurídicas y demás legislación aplicable. Por consiguiente, al no haberse implementado tales medidas, la Sociedad podría ser declarada responsable de un ilícito penal.

i) Posible falta de correspondencia entre el valor de tasación de la cartera inmobiliaria y el valor actual de sus activos

El Grupo REALIA encarga a expertos independientes una valoración de sus activos inmobiliarios con una periodicidad anual para los activos afectos al área de promociones y con periodicidad semestral para los activos afectos al área de patrimonio. La valoración de la cartera de activos inmobiliarios afectos al área de patrimonio de REALIA es realizada según criterio RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) por expertos independientes: CB Richard Ellis, S.A. (“**CB Richard Ellis**”), como en años anteriores, mientras que la entidad Tasaciones Inmobiliarias, S.A. (“**TINSA**”) valora la cartera de activos residenciales (que incluye suelo y producto terminado afecto al área de promoción) según criterio ECO.

En particular, a 31 de diciembre de 2015, según la tasación realizada, los activos inmobiliarios del Grupo REALIA tienen un GAV Valor de Reposición (ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26) de 1.898,50 millones de euros, correspondiendo 1.448,80 millones de euros a los activos patrimoniales clasificados como inmovilizado que supone una revalorización del 2,56% respecto a 31 de diciembre de 2014, y 449,70 millones de euros a los activos de promoción clasificados como existencias que supone un 5,7% de pérdida de valor respecto a la valoración de 31 de diciembre de 2014.

A 30 de septiembre de 2016, según la tasación realizada, los activos afectos al área de patrimonio y clasificados como inmovilizado tienen un GAV Valor de Reposición (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) de 1.463,43 miles de euros, lo que supone un incremento del 1% respecto a la realizada a 31 de diciembre 2015.

Toda vez que la validez de las tasaciones ECO es de 6 meses, la Sociedad ha decidido adelantar a septiembre las valoraciones de los activos afectos al área de promoción (suelo y producto terminado) ubicado en España, con el mismo criterio ECO utilizado hasta ahora, para evitar sobrecarga de trabajo al final de cada ejercicio. Por este motivo, a fecha 30 de septiembre 2016, se ha realizado dicha valoración lo que, debido al poco o nulo avance del desarrollo urbanístico de determinados ámbitos o zonas geográficas y a la falta de demanda de producto, ha supuesto una valoración global de todos los activos afectos a esta área de 367,45 millones de €, con una caída de los activos valorados de 14,3% respecto a la del mes de diciembre 2015.

El GAV Valor de Liquidación (ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26) de los activos a 31 de diciembre de 2015 es de 1.858,62 miles de euros, un 40% superior a su valor neto contable, correspondiendo 1.409,36 millones de euros a los activos patrimoniales clasificados como inmovilizado y 449,26 millones de euros a los activos de promoción clasificados como existencias.

El criterio de valoración de Tasación ECO utiliza el valor hipotecario, sostenible, frente al valor de mercado. Se caracteriza por un criterio de prudencia en los diferentes métodos de valoración, destacando la valoración de los suelos no sectorizados como suelo rústico.

Algunas de las hipótesis en las que se fundamenta la tasación RICS están sin confirmar y podrían diferir considerablemente del tipo de valoración que un prestamista hipotecario en España tendría que elaborar o encargar. Además, la valoración de algunos activos inmobiliarios significativos podría haber variado desde las fechas de valoración hasta la fecha del presente Documento de Registro de Acciones. En consecuencia, no puede garantizarse que una tasación realizada en una fecha posterior no se hubiera saldado con unos valores menores.

Asimismo, el valor de tasación podría disminuir considerablemente en el futuro por otros motivos, como: la falta de obtención de las licencias urbanísticas para parte de los terrenos de la Sociedad, retrasos en la concesión de licencias de planificación urbanística o edificación, cambios en las condiciones o revocación de esas licencias de los terrenos actualmente incluidos en el informe de tasación, debido a que la Sociedad o los vendedores de esos terrenos, según corresponda, no completen los preceptivos trámites urbanísticos, entre otros motivos.

Por tanto, el valor de tasación no puede tomarse como una garantía de los precios que podrían conseguirse en caso de que la Sociedad decidiera vender los activos en el mercado ni como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones de la Sociedad podrían cotizar en las bolsas españolas.

2.- Riesgos asociados al sector inmobiliario

a) Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

La actividad de REALIA está condicionada por la evolución del sector inmobiliario y financiero con lo que puede verse significativamente afectada por cambios en la situación económica general y local, los niveles de ocupación y empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación tributaria, el acceso a crédito de los compradores y la confianza de los consumidores, variables que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios.

La situación de crisis económica global, especialmente profunda y prolongada en España motivada por el estallido de la “burbuja inmobiliaria” a mediados de 2007, ha supuesto un severo deterioro del sector inmobiliario. La profunda ralentización del sector ha provocado que las sociedades que operan en el mismo han experimentado un ajuste a la baja de la valoración de sus carteras de activos (suelo e inmuebles) y en muchas de ellas ha ocasionado la imposibilidad de continuar con su actividad.

Durante la crisis inmobiliaria (2007-2013), el mercado inmobiliario español se ha caracterizado por bajos volúmenes de inversión, incremento de la tasa de disponibilidad y reducción de las rentas. En este sentido el contexto macroeconómico en España ha ejercido mucha presión sobre el mercado inmobiliario en general. No obstante, se aprecia una mejora desde finales de 2014 con un notable incremento de los niveles de inversión que han presionado al alza los precios de los activos en renta.

En referencia al mercado inmobiliario, de primera y segunda residencia, a pesar de las mejoras experimentadas en los ejercicios 2015 y 2016, la financiación disponible ha sufrido también una importante contracción, lo que ha supuesto un impacto en el ritmo de ventas. Asimismo, los precios han continuado a la baja con el consecuente impacto en los márgenes de este negocio. En este sentido cabe señalar que en los últimos años el precio de la vivienda en España ha caído sistemáticamente desde 2008, apreciándose desde finales de 2014, un leve repunte en determinadas zonas con demanda estable, y una estabilización progresiva para el resto de zonas.

REALIA, que opera en dos segmentos del mercado inmobiliario (la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles), no ha sido ajena al ajuste de los precios que se ha producido como consecuencia del desfase entre la oferta y la demanda

existente. Así las cosas, REALIA no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni si se producirá un agravamiento aun mayor de la situación. En el supuesto de que la actividad económica no mantenga la tendencia de los 2 últimos ejercicios, es posible que se agrave la disminución de las ventas, se reduzcan los precios de alquiler y venta, y si además aumentasen los costes de financiación, la actividad desarrollada por la Sociedad, sus resultados y la situación financiera del Grupo REALIA se podrían ver afectados de manera negativa.

b) Oscilación de la demanda y el precio de los inmuebles en alquiler.

Al igual que ha sucedido con los precios de la vivienda nueva, el mercado del arrendamiento de edificios de oficinas y de centros comerciales y de ocio en España ha experimentado una acusada bajada; no obstante, en los años 2015 y 2016, se va estabilizando progresivamente el mercado de las rentas por alquiler, y se ha visto un incremento del valor de los activos debido al apetito inversor que ha hecho bajar la rentabilidad de los activos.

Uno de los riesgos básicos de la actividad de alquiler es la eventual falta de inquilinos para los inmuebles que componen la cartera patrimonial. La tasa de ocupación media de los activos de Patrimonio en explotación durante el ejercicio 2013 fue del 88,7%, del 90,5% en 2014 (90,9% en Madrid, 92,0% en Barcelona y un 89,1% como media ponderada en el resto de ciudades) y del 91,5 en 2015 (93,1% en Madrid, 84,2% en Barcelona y un 90,2% como media ponderada en el resto de ciudades). A 30 de septiembre de 2016, la tasa de ocupación era del 92,3% (93,8% en Madrid, 92,9% en Barcelona y un 89,3% como media ponderada en el resto de ciudades). REALIA ha conseguido mantener altos niveles de ocupación gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de sus activos patrimoniales.

A 31 de diciembre de 2015, los contratos de arrendamiento de la cartera de patrimonio de REALIA que vencerán en 2016, suponen el 38,7% de las rentas anualizadas del segmento de oficinas y el 21,4% del segmento comercial y otros. Los arrendamientos que vencerán durante el 2017 y el 2018 suponen un 12,5% y 23,9%, respectivamente, de las rentas anualizadas del segmento de oficinas y del 18,7% y 11,2% del segmento comercial y otros.

La Sociedad corre el riesgo de que, una vez que expiren o se resuelvan los contratos de arrendamiento, no sean renovados por los actuales inquilinos, los inmuebles no sean alquilados a nuevos inquilinos o las condiciones de las renovaciones o los nuevos contratos de alquiler (incluyendo los costes de las reformas u otras concesiones otorgadas a los inquilinos) sean menos favorables que las actuales.

c) Relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en escenarios de recesión del sector y de restricción de liquidez. A pesar de la mejora de los mercados, un posible endurecimiento de las condiciones para acceder al mercado financiero, fundamental para la adquisición de inmuebles, puede generar una crisis de liquidez que, unida a la inestabilidad económica experimentada por nuestro país, provocaría una ralentización relevante en las ventas de inmuebles.

Esta iliquidez podría limitar la capacidad de la Sociedad para convertir en efectivo alguno de sus activos inmobiliarios, especialmente los que integran la cartera de patrimonio, en un corto periodo de tiempo o podría requerir una reducción importante del precio. Tal iliquidez podría asimismo limitar la capacidad de la Sociedad para modificar la composición de su cartera de inmuebles en respuesta a cambios económicos o a otros factores.

d) Riesgos inherentes a la promoción y reforma de inmuebles para alquiler

La Sociedad compra y reforma edificios de oficinas construidos y adquiere solares donde realizar promociones de edificios de oficinas y de centros comerciales y de ocio. Las actividades de reforma y promoción requieren inversiones significativas y sólo generan ingresos, en su caso, varios meses o años después, y puede que notablemente inferiores a los previstos. Por su parte, esta actividad supone asumir el riesgo de que los costes finales para completar el proyecto sean superiores a los inicialmente previstos y que se produzcan retrasos en la finalización de los mismos, lo que puede suponer pagar penalizaciones a clientes y provocar que no se alquilen todos los inmuebles, lo que podría afectar negativamente a los planes de negocio de la Sociedad aprobados previamente por el Consejo de Administración de REALIA de conformidad con el artículo 7 del Reglamento del Consejo de Administración de REALIA y en los que se incluyen principalmente las políticas y estrategias de negocio a seguir por la Sociedad. El último plan de negocio fue aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad en diciembre de 2015.

En consecuencia, la actividad de promoción y reforma de inmuebles para alquiler está expuesta a los riesgos antes señalados a los que habría que añadir la inestabilidad de la demanda, la oferta competidora del mercado inmobiliario y los riesgos financieros derivados de la dificultad para obtener los recursos económicos necesarios para completar los proyectos. Cualquiera de estos factores se traduciría en una pérdida de ingresos, o unos beneficios sobre la inversión inferiores a los previstos.

e) Riesgos inherentes a la promoción de viviendas

La promoción, venta de viviendas y negocio de suelo representó aproximadamente un 15,7% sobre el total de los ingresos de explotación (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2015 y el 31,2% en 2014. Esta

actividad es vulnerable a determinados riesgos, tales como: que los costes de los proyectos puedan exceder de las estimaciones iniciales, retrasos en los proyectos que puedan obligar a pagar penalizaciones a los compradores de viviendas o a soportar unos costes de financiación superiores, y que la venta de viviendas sea inferior a la prevista. La Sociedad debe afrontar importantes costes (adquisición de suelo, obtención de las correspondientes licencias y permisos, y construcción de parte de la infraestructura del proyecto y de las instalaciones de venta) antes de que sus promociones generen ingreso alguno. Además, el plazo de tiempo necesario para obtener las licencias y permisos obligatorios es variable, lo que implica que los costes de proyecto puedan divergir de las estimaciones iniciales.

f) Competencia en el sector inmobiliario

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está repuntando, los agentes inmobiliarios son muy competitivos, están muy fragmentados y las promotoras inmobiliarias de nueva creación se enfrentan a pocas barreras de entrada. Además hay que añadir la entrada de las entidades de crédito y de los fondos de inversión en el mercado inmobiliario como consecuencia de la adjudicación de activos en el contexto de procedimientos de ejecución hipotecaria o en virtud de daciones en pago para la cancelación de deudas con promotores inmobiliarios.

Otras cuestiones que han afectado a la mayor competitividad del sector inmobiliario son (i) la Sociedad de Gestión de Activos Inmobiliarios Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (**SAREB**), que como indica su página web, es una sociedad creada para gestionar casi 200.000 activos por valor de 50.781 millones de euros, de los que el 80% son activos financieros y el 20% activos inmobiliarios, procedentes de las entidades nacionalizadas y de las entidades que han requerido asistencia financiera; (ii) la creciente inversión extranjera en el sector inmobiliario, lo cual supone un claro incremento de la competencia dentro de dicho sector y (iii) la irrupción en el mercado de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (socimis), que ha supuesto igualmente un incremento de la competencia a la hora de adquirir inmuebles, sobre todo en la actividad patrimonial.

La competencia en el mercado inmobiliario puede traducirse en una sobreabundancia de inmuebles en alquiler, una caída de las rentas de alquiler, un exceso de oferta inmobiliaria o una reducción de los precios de la vivienda, lo que puede afectar negativamente a las operaciones y a la situación financiera del Grupo REALIA.

g) Capacidad de encontrar y adquirir inmuebles atractivos

El crecimiento y la rentabilidad de la actividad de patrimonio de la Sociedad en el pasado se deben en gran medida a la antigüedad y al reducido coste de su cartera. Los márgenes de beneficio del negocio de promoción inmobiliaria de la Sociedad eran

atribuibles, en parte, al reducido coste de su reserva de suelo, gran parte de la cual fue adquirida en un momento en el que los precios de los terrenos eran atractivos y en términos y condiciones favorables.

Como consecuencia del aumento de competencia en el sector inmobiliario, la Sociedad podría no ser capaz de renovar su cartera de patrimonio, reponer su reserva de suelo hasta los niveles actuales a precios que considere razonables o mantener sus anteriores márgenes de beneficio. Además, en determinados momentos y para proyectos concretos, la intensa competencia en estos sectores podría dificultar la adquisición de edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio o de nuevos activos.

h) Cambios sustanciales en las leyes

Las actividades inmobiliarias del Grupo REALIA están sometidas a numerosas disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos administrativos, tanto europeos como nacionales, e incluso locales, de orden urbanístico, técnico, medioambiental, fiscal o mercantil, o relativos a la ordenación de la vivienda, a la seguridad y de protección al consumidor, entre otros.

A 31 de diciembre 2015, la Sociedad tiene activados créditos fiscales y diferencias temporales de activo por 120,8 millones de euros. A 30 de septiembre de 2016, dicha cifra asciende a 127,8 millones de euros. Una eventual reducción del tipo del Impuesto de Sociedades produciría un impacto negativo en los fondos propios de la Sociedad, que puede cifrarse en 4,8 millones de euros por cada punto porcentual de reducción de dicho tipo impositivo por debajo del 25%. Actualmente, el Grupo REALIA tiene ajustado los créditos fiscales activados al tipo impositivo del 25%.

Cualquier modificación o cambio sustancial en estas disposiciones normativas (o en su interpretación o aplicación por parte de las autoridades administrativas competentes o por los tribunales europeos o nacionales) podría hacer que Grupo REALIA modificara sus planes de desarrollo o que incurriera en costes adicionales más o menos significativos y, en consecuencia, podría afectar negativamente a las operaciones y las condiciones financieras del Grupo REALIA.

En este sentido, las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de estas normas. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones a la actividad que pueden limitar al Grupo REALIA la realización de determinadas operaciones. Si el incumplimiento es significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo REALIA.

i) Sujeción a disposiciones medioambientales

Las Administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea regulan y establecen normas medioambientales de aplicación a las actividades de la Sociedad. No puede garantizarse que tales disposiciones legales y reglamentarias medioambientales, o la interpretación o aplicación que de las mismas hagan las Administraciones locales, autonómicas, nacionales o de la Unión Europea, o los tribunales, no vayan a hacer incurrir a la Sociedad en costes adicionales o puedan llegar a suponer algún impacto sobre sus actividades. A día de hoy el Grupo REALIA no se ha visto inmerso en ningún tipo de reclamación basada en cuestiones medioambientales.

Un cambio sustancial en la normativa medioambiental o su interpretación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia europeos o españoles podría hacer que REALIA modificara sus planes de desarrollo y que incurriera en costes adicionales, lo que podría acarrear un impacto sustancial negativo en sus actividades, resultados y situación financiera.

j) Riesgos derivados de deterioros en la construcción

De conformidad con las disposiciones del Código Civil español, los constructores y arquitectos son responsables durante diez años de cualquier daño provocado por el deterioro de la construcción, siempre que ese deterioro obedezca a defectos o a una ejecución incorrecta del diseño o la construcción del edificio.

Además, los tribunales españoles han extendido esta responsabilidad a los promotores inmobiliarios. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (la “Ley de Ordenación de la Edificación”), obliga expresamente a los promotores inmobiliarios a otorgar a los compradores de sus viviendas una garantía de diez años para cubrir determinados tipos de defectos constructivos que podrían llevar a la Sociedad a hacer frente a obligaciones considerables en caso de detectarse defectos en la construcción. En virtud de esta norma, las personas que intervienen en el proceso de edificación deberán responder frente a los compradores de bienes inmuebles por actos u omisiones propios. No obstante, si no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales, la responsabilidad puede exigirse solidariamente.

Aunque la Sociedad dota provisiones para esas eventualidades y tiene seguros decenales contratados en las obras de nueva edificación destinadas a vivienda como garantía contra los daños materiales causados por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales, los importes finalmente satisfechos por posibles responsabilidades, podrían exceder esas provisiones (6,3 millones euros a fecha 31 de diciembre de 2015 y 6,3 millones de euros a 30 de septiembre de 2016) y/o las coberturas de los seguros contratados.

k) Características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles

Como consecuencia de las actividades de promoción inmobiliaria de la Sociedad, ésta puede ser objeto de acciones legales por razón de los materiales utilizados y de la existencia de defectos en los inmuebles vendidos, entre los que se incluyen posibles deficiencias atribuibles a terceros contratados por la Sociedad, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. En el pasado, y de conformidad con los usos sectoriales en vigor, la Sociedad puede haber empleado materiales que, aunque permitidos en su momento, hayan sido posteriormente prohibidos. Aunque la Sociedad se esfuerza en todo momento en garantizar que los materiales empleados en sus proyectos inmobiliarios cumplan debidamente la normativa en vigor, cualquier modificación posterior de la misma podría estipular la prohibición de utilizar esos materiales, permitiendo, llegado el caso, el inicio de reclamaciones judiciales. La Sociedad no ha sido objeto de ninguna reclamación judicial por este concepto hasta la fecha, pero no puede garantizarse que en el futuro se mantendrá esa situación. Para defenderse frente a esas posibles reclamaciones, la Sociedad podría incurrir en costes adicionales, además de en responsabilidades por daños, incluyendo los daños personales.

A 31 de diciembre de 2015, el Grupo REALIA tenía provisionados (provisiones corrientes y no corrientes) 6,3 millones de euros para hacer frente a responsabilidades derivadas por defecto en la calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias en los inmuebles entregados, terminados o pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor. A 30 de septiembre de 2016, dicha provisión asciende a 6,3 millones de euros.

D) Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal

El Grupo REALIA en el ejercicio de su actividad está sujeto al cumplimiento de normativa tanto específica como sectorial en materia de Protección de Datos.

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la normativa que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de REALIA, por lo que dicho riesgo no es material. 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.

II. DOCUMENTO DE REGISTRO

Advertencias previas:

- (i) las variaciones porcentuales con decimales que figuren en las tablas incluidas en el presente Documento de Registro de Acciones se han redondeado al primer decimal, por lo que es posible que se produzcan pequeños descuadres en los sumatorios totales.
- (ii) Los importes que figuran en el presente Documento de Registro de Acciones posteriores al 31 de diciembre de 2015 no están auditados.

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Todas las personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro

D. Jesús Rodrigo Fernández, en nombre y representación de Realía Business, S.A., con C.I.F. A81787889 y domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de la Castellana nº 216, 28046, Madrid actuando en su condición de Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad en virtud de la escritura otorgada ante el Notario D. Valerio Pérez y Palá de Madrid, con fecha 24 de abril de 2007, bajo el número 1.283 de su orden de protocolo.

D. Jaime Lloréns Coello, en nombre y representación de Realía Business, S.A., con C.I.F. A81787889 y domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de la Castellana nº 216, 28046, Madrid actuando en su condición de apoderado de la Sociedad en virtud de la escritura otorgada ante el Notario D. José Luis Martínez Gil, con fecha 20 de julio de 2000, bajo el número 2.559 de su orden de protocolo.

D. Juan Antonio Franco Díez, en nombre y representación de Realía Business, S.A., con C.I.F. A81787889 y domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de la Castellana nº 216, 28046, Madrid actuando en su condición de apoderado de la Sociedad en virtud de la escritura otorgada ante el Notario D. José Luis Martínez Gil, con fecha 20 de julio de 2000, bajo el número 2.558 de su orden de protocolo

1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro

D. Jesús Rodrigo Fernández, D. Juan Antonio Franco Díez y D. Jaime Lloréns Coello aseguran que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es,

la información contenida en el presente Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos, y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. AUDITORES DE CUENTAS

2.1 Nombre y dirección de los auditores de la Sociedad para el período cubierto por la información financiera histórica (así como su afiliación a un colegio profesional)

Las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de REALIA, correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de los años 2015, 2014 y 2013 han sido auditadas por la firma DELOITTE, S.L. (“**Deloitte**”) domiciliada en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020, Madrid, con C.I.F. B-79104469, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 13.650, folio 188, sección 8ª, hoja M-54.414 e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número S0692. Asimismo, a 30 de junio de 2016, Deloitte ha emitido un informe de revisión limitada de los estados financieros de la Sociedad correspondientes al primer semestre de 2016.

2.2 Renuncia o cese de los auditores

Los auditores no han renunciado ni han sido apartados de sus funciones durante el periodo cubierto por la información histórica a la que hace referencia el presente Documento de Registro.

Asimismo, en la Junta General Ordinaria de Accionistas de REALIA, celebrada el 21 de junio de 2016, se acordó, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, reelegir a Deloitte como auditores de los estados financieros de REALIA y consolidados, por el plazo de un año. Igualmente en dicha Junta General se acordó, tras haber llevado a cabo un proceso de selección de manera imparcial, transparente y no discriminatoria, y teniendo en cuenta la preferencia manifestada por el Comité de Auditoría y Control, nombrar Auditor de Cuentas de la Sociedad y de su Grupo Consolidado para los ejercicios 2017, 2018 y 2019, a Ernst and Young, S.L.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

3.1 Información financiera histórica seleccionada

Toda la información contenida en este capítulo se expresa en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

La información financiera incluida en este apartado hace referencia a las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, preparadas bajo NIIF, que han sido objeto de informe de auditoría emitido por Deloitte. Posteriormente, las cuentas de los ejercicios 2013 y 2014 han sido re-expresadas.

En el ejercicio 2014, el Grupo Realía ha aplicado las NIIF 10, 11 y 12: “Acuerdos conjuntos” que sustituyen a las normas NIC 27 y NIC 31, como consecuencia de la entrada en vigor de las citadas normas. El cambio fundamental que plantea es la evaluación del control y exposición a los riesgos y beneficios de un negocio, y supone fundamentalmente la eliminación del uso del método de consolidación proporcional para las entidades controladas conjuntamente, que pasaron a consolidarse por el método de la participación.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2015, el grupo Realía decidió cambiar el criterio contable de sus inversiones inmobiliarias, pasando del criterio de coste al de valor de mercado, conforme a lo recogido en la NIC 40.

La entrada en vigor de estos cambios ha supuesto, por un lado, la evaluación del control ejercido por el Grupo Realía y en consecuencia, el cambio del método de consolidación por el que las sociedades As Cancelas Siglo XXI S.L., Studio Residence Ibérica Inversiones Inmobiliarias, S.A., Setecampos Sociedade Imobiliária, Lda. e Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L., que se integraban por el método de “Integración proporcional”, han pasado a consolidarse por el método de la participación en las cuentas anuales consolidadas; y por otro, la incorporación de los valores de mercado en las inversiones inmobiliarias.

Asimismo, en aplicación de lo indicado por la NIIF 5, se ha procedido a la homogeneización de la cuenta de resultados y el estado de flujos de efectivo de los ejercicios 2014 y 2013 de los saldos correspondientes a las actividades del Subgrupo SIIC de París consideradas como interrumpidas en dos ejercicios. El motivo es la operación de venta de la participación en el Grupo SIIC de París, el 23 de julio de 2014, y la consideración de la actividad de SIIC de París como operación interrumpida, al constituir la totalidad de las operaciones del Grupo Realía Business en el mercado francés.

En consecuencia, la información referida a los ejercicios 2014 y 2013 que se presenta en el presente informe, incluye la re-expresión exigida por la entrada en vigor de la NIIF 10, 11 y 12: “Acuerdos conjuntos”, por acogerse dentro de la NIC 40 al criterio de valor de mercado y por la aplicación de la NIIF 5, por lo que difieren de los incluidos en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2014 y 2013. La información del ejercicio 2014 reexpresada se incluye a efectos comparativos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015.

El impacto que el cambio de criterio en el registro contable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, de coste a valor de mercado, conforme a lo establecido en la NIC 40 ha sido;

Balance de situación

| | 2.014 | 2.013 |
|--|----------------|----------------|
| Inversiones Inmobiliarias | -99.908 | 535.068 |
| Inversiones en empresas asociadas | 3.037 | 1.201 |
| Total Activos no corrientes | -96.871 | 536.269 |
| Total Activos | -96.871 | 536.269 |
| Reservas en sociedades consolidadas | -21 | 278.780 |
| Resultado del ejercicio atribuido a Sociedad dominante | -37.878 | 0 |
| Intereses minoritarios | -37.595 | 125.845 |
| Total Patrimonio Neto | -75.494 | 404.625 |
| Pasivos por impuesto diferido | -21.377 | 131.644 |
| Total pasivos no corrientes | -21.377 | 131.644 |
| Total pasivos | -96.871 | 536.269 |

Cuenta de Pérdidas y Ganancias:

| | 2.014 | 2.013 |
|---|-----------------|----------------|
| Dotación a la amortización | 15.073 | 15.734 |
| Beneficio de explotación | 15.073 | 15.734 |
| Variación de valor razonable de inv.inmobiliarias | -521 | -73.076 |
| Resultado de entidades por método participación | 3.038 | 796 |
| Resultados netos por deterioro de inmovilizado | -5.049 | 2.449 |
| Resultado antes de impuestos | 12.541 | -54.097 |
| Impuesto sobre beneficios | 21.376 | 20.800 |
| Resultado del ejercicio de actividades continuadas | 33.917 | -33.297 |
| Resultados de actividades interrumpidas | -109.411 | 65.224 |
| Resultado del ejercicio | -75.494 | 31.927 |
| Atribuible a la Sociedad dominante | -37.878 | 15.672 |
| Intereses minoritarios | -37.616 | 16.255 |

A continuación se muestran los datos consolidados más significativos del Grupo REALIA correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 (auditado), y2014 y 2013 (re-expresados y auditados), preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”):

Balances de situación consolidados 2015-2013

(En miles de euros excepto porcentajes)

| ACTIVO | 2015 | 2014 | % Var. 15-'14 | 2013 | % Var '14-'13 |
|---|------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| Activos no corrientes | 1.538.083 | 1.513.999 | 1,6% | 3.020.343 | -49,9% |
| <i>Inversiones inmobiliarias</i> | <i>1.354.436</i> | <i>1.320.839</i> | <i>2,5%</i> | <i>2.798.820</i> | <i>-52,8%</i> |
| Activos corrientes | 706.626 | 1.067.396 | -33,8% | 651.541 | 63,8% |
| <i>Existencias</i> | <i>376.345</i> | <i>402.876</i> | <i>-6,6%</i> | <i>450.087</i> | <i>-10,5%</i> |
| <i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i> | <i>183.870</i> | <i>617.545</i> | <i>-70,2%</i> | <i>120.946</i> | <i>410,6%</i> |
| TOTAL ACTIVO | 2.244.709 | 2.581.395 | -13,0% | 3.671.884 | -29,7% |

Balances de situación consolidados 2015-2013

(En miles de euros excepto porcentajes)

| PASIVO PATRIMONIO NETO | 2015 | 2014 | % Var. '15-'14 | 2013 | % Var'14-'13. |
|--|------------------|------------------|-----------------------|------------------|----------------------|
| Patrimonio neto | 742.186 | 630.701 | 17,7% | 1.110.233 | -43,2% |
| Pasivos financieros no corrientes | 920.100 | 1.606.245 | -42,7% | 2.143.689 | -25,1% |
| <i>Provisiones no corrientes</i> | <i>6.867</i> | <i>7.598</i> | <i>-9,6%</i> | <i>8.313</i> | <i>-8,6%</i> |
| <i>Deuda con entidades de crédito</i> | <i>665.448</i> | <i>855.493</i> | <i>-22,2%</i> | <i>1.524.236</i> | <i>-43,9%</i> |
| <i>Otros pasivos financieros no corrientes (1)</i> | <i>96.215</i> | <i>600.752</i> | <i>-84,0%</i> | <i>437.484</i> | <i>37,3%</i> |
| Pasivos financieros corrientes | 582.423 | 344.449 | -4,9% | 417.962 | -56,1% |
| <i>Provisiones corrientes</i> | <i>1.462</i> | <i>1.538</i> | <i>7,6%</i> | <i>3.500</i> | <i>-33,0%</i> |
| <i>Deuda con entidades de crédito</i> | <i>104.359</i> | <i>97.020</i> | <i>78,6%</i> | <i>144.778</i> | <i>25,1%</i> |
| <i>Otros pasivos financieros corrientes(2)</i> | <i>454.206</i> | <i>219.986</i> | <i>106,5%</i> | <i>204.559</i> | <i>7,5%</i> |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 2.244.709 | 2.581.395 | -13,0% | 3.671.884 | -29,7% |

Otros pasivos financieros:

Deudas que no forman parte del Endeudamiento Financiero Bruto (EFB) (Ver glosario de APMs incluido en el apartado 26), que asciende a 1.254,7 millones de euros en 2015, 1.710,9 millones de euros en 2014 y 2.224,1 millones de euros en 2013:

(1) Otros pasivos financieros no corrientes: en diciembre de 2015, no existen saldos que no formen parte del endeudamiento financiero bruto, en diciembre de 2014 y 2013 hay que deducir el principal del préstamo participativo por importe de 59.999 y 56.436 miles de euros.

(2) Otros pasivos financieros corrientes: en diciembre 2015 existen saldos por 65.506 miles de euros por préstamo participativo(intereses incluidos) y proveedores de inmovilizado que no forman parte del endeudamiento financiero bruto, en diciembre de 2014 existen saldos por importe de 2.320 miles de euros de intereses de préstamo participativo y proveedores de inmovilizado que no forman parte del endeudamiento financiero bruto y en diciembre de 2013 existen saldos por importe de 30.547 miles de euros intereses de préstamo participativo y proveedores de inmovilizado y otros que no forman parte del endeudamiento financiero bruto.

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas

La siguiente tabla contiene las magnitudes financieras más relevantes de las cuentas de pérdidas y ganancias del Grupo REALIA, a nivel consolidado, correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 (auditado), y 2014 y 2013 (re-expresados y auditados), preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”):

Cuentas de pérdidas y ganancias

| (En miles de euros, excepto porcentajes) | 2015 | 2014 | % Var. '15-'14 | 2013 | % Var. '14-'13 |
|--|---------------|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| Importe neto cifra de negocios | 75.983 | 97.631 | -22,2% | 93.342 | 4,6% |
| Total Ingresos (1) | 94.929 | 115.386 | -17,7% | 111.276 | 3,7% |
| Costes Operativos (2) | -42.764 | -73.280 | 41,6% | -57.249 | -28,0% |
| Margen bruto (7) | 52.165 | 42.106 | 23,9% | 54.027 | -22,2% |
| % sobre total ingresos | 55,0% | 36,5% | | 48,6% | |
| Gastos Generales (3) | -11.714 | -11.200 | -4,6% | -13.740 | 18,5% |
| EBITDA(7) | 40.451 | 30.906 | 30,9% | 40.287 | -23,3% |
| % sobre total ingresos | 42,6% | 26,8% | | 36,3% | |
| Amortización / Provisiones (4) | -12.040 | 4.790 | -351,4% | -46.111 | +110,4% |
| Resultado de explotación | 28.411 | 35.696 | -20,4% | -5.824 | 712,9% |
| % sobre total ingresos | 29,9% | 30,9% | | -5,2% | |
| Resultado variación Valor Inversiones Inmob. | 26.757 | -521 | 5235,7% | -73.076 | 99,3% |
| Resultado Financiero bruto (6) | -19.472 | -38.529 | 49,5% | -42.877 | 10,1% |
| Otros beneficios / pérdidas (5) | 3.323 | 1.506 | 120,7% | 40.502 | -96,3% |
| Resultado antes de impuestos de actividades continuadas | 39.019 | -1.848 | 2211,4% | -81.275 | 97,7% |
| Impuestos sobre las ganancias | -12.972 | -2.424 | -435,1% | 19.974 | -112,1% |
| Resultado después de impuestos de actividades continuadas | 26.047 | -4.272 | 709,7% | -61.301 | 93,0% |
| Resultado de actividades interrumpidas | - | -107.606 | 100% | 72.009 | -249,4% |
| Resultado del ejercicio | 26.047 | -111.878 | 123,3% | 10.708 | -1144,8% |
| Intereses minoritarios | 8.842 | -34.386 | 125,7% | 46.061 | -174,7% |
| Resultados atribuibles a los Accionistas de la Sociedad Dominante | 17.205 | -77.492 | 122,2% | -35.353 | -119,2% |
| % sobre total ingresos | 18,1% | -67,2% | | -31,8% | |

(1) Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, el Importe neto de la cifra de negocios, Otros ingresos y los Resultados por venta de patrimonio inmobiliario.

(2) Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, los Aprovisionamientos, la Variación de existencias, el resultado por enajenación de inmovilizado, otros resultados y su parte correspondiente de Otros gastos explotación (27.779, 28.845 y 32.016 miles de euros en 2015, 2014 y 2013 respectivamente)

(3) Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, los Gastos de personal y su parte correspondiente de Otros gastos explotación (2.743, 2.082 y 2.533 miles de euros en 2015, 2014 y 2013 respectivamente).

(4) Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, la Dotación a la amortización y las Variaciones de las provisiones de tráfico.

(5) Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, los Resultados de entidades valoradas por el método de participación y el Resultado neto por deterioro de instrumentos financieros e inmovilizado

(6) Se obtiene deduciendo del Resultado financiero de la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro los deterioros y resultados por enajenación de instrumentos financieros

(7) Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26

Los costes operativos se obtienen sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, los Aprovisionamientos, la Variación de existencias, el resultado por enajenación de inmovilizado, otros resultados y su parte correspondiente de Otros gastos explotación (27.779, 28.845 y 32.016 miles de euros en 2015, 2014 y 2013 respectivamente).

Los gastos generales se obtienen sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, los Gastos de personal y su parte correspondiente de Otros gastos explotación (2.743, 2.082 y 2.533 miles de euros en 2015, 2014 y 2013 respectivamente).

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013:

| Ratios | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Total Patrimonio Neto / Total pasivo + Patrimonio Neto | 33,1% | 24,4% | 30,2% |
| Loan-to-value (LTV) (1) | 56,4% | 57,9% | 60,1% |
| Endeudamiento Financiero Neto (EFN) / EBITDA (2) | 26,47 | 35,38 | 40,61 |
| EPRA NNAV por acción(3) (€/ acción deducida autocartera) | 1,20 | 1,46 | 1,81 |

(1), (2) y (3) Ver glosario de APMs incluido en el apartado 26

El EPRA NNAV por acción (€/acción, deducida autocartera) (ver glosario de APMS apartado 26) a 30 de junio de 2016, último disponible a la fecha de presente Documento de Registro, es de 1,48, un 23,3% superior al de diciembre de 2015 debido al impacto de la ampliación de capital (por importe nominal de 44.173.573,92 €) y la aplicación de quitas (por importe de 72.366.703,80 € y 41.253.263,53 €) descritas en el apartado 5.1.5 siguiente.

- **Segmentos de negocio**

La siguiente tabla muestra el importe neto de la cifra de negocios y los diferentes resultados de cada una de las líneas de actividad o segmentos de negocio del Grupo REALIA, durante los ejercicios 2015 (auditado), 2014(re-expresado y auditado) y 2013 (re-expresado y auditados):

(En miles de euros)

Segmentos

| | Patrimonio en renta | | | Promoción inmobiliaria y suelo | | | Ajustes y otros (1) | | | Total Grupo | | |
|--|---------------------|---------------|---------------|--------------------------------|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2015 | 2014 | 2013 | 2015 | 2014 | 2013 | 2015 | 2014 | 2013 | 2015 | 2014 | 2013 |
| INGRESOS | | | | | | | | | | | | |
| Patrimonio: | | | | | | | | | | | | |
| Oficinas | 58.122 | 58.650 | 60.076 | - | - | - | -409 | -456 | -457 | 57.713 | 58.194 | 59.619 |
| Comercial-Ocio | 16.747 | 16.908 | 17.778 | - | - | - | - | - | - | 16.747 | 16.908 | 17.778 |
| Resto usos | 3.315 | 3.505 | 3.247 | - | - | - | - | - | - | 3.315 | 3.505 | 3.247 |
| Otros | 2.209 | 806 | 516 | - | - | - | - | - | - | 2.209 | 806 | 516 |
| Promoción: | | | | | | | | | | | | |
| Inmobiliaria | - | - | - | 13.026 | 27.405 | 24.162 | - | - | - | 13.026 | 27.405 | 24.162 |
| Solares | - | - | - | 132 | 7.648 | 3.432 | - | - | - | 132 | 7.648 | 3.432 |
| Otros | - | - | - | 3.683 | 2.838 | 4.861 | -1.896 | -1.918 | -2.339 | 1.787 | 920 | 2.522 |
| Ingresos de explotación (2) | 80.393 | 79.869 | 81.617 | 16.841 | 37.891 | 32.455 | -2.305 | -2.374 | -2.796 | 94.929 | 115.386 | 111.276 |
| RESULTADOS | | | | | | | | | | | | |
| Margen Bruto (6) | 55.870 | 54.744 | 56.228 | -3.705 | -12.638 | -2.140 | - | - | - | 52.165 | 42.106 | 54.088 |
| EBITDA (3)(6) | 51.770 | 50.360 | 52.035 | -11.319 | -19.454 | -11.687 | - | - | - | 40.451 | 30.906 | 40.348 |
| Resultado de explotación (4) | 41.069 | 50.342 | 53.386 | -12.658 | -14.646 | -59.210 | - | - | - | 28.411 | 35.696 | -5.824 |
| Variación de valor en inversiones inmobiliarias | 26.740 | -1.327 | -72.723 | 17 | 806 | -353 | - | - | - | 26.757 | -521 | -73.076 |
| Participación del resultado en empresas asociadas | 3.325 | 3.557 | 157 | -36 | -914 | -250 | - | - | - | 3.289 | 2.643 | -93 |
| Resultados netos por deterioro | - | - | - | -2 | - | - | - | - | - | -2 | - | - |
| Resultado financiero bruto (5) | -16.999 | -20.278 | -36.441 | -2.473 | -18.251 | -6.436 | - | - | - | -19.472 | -38.529 | -42.877 |
| Deterioro y resultado por enajenación de instrumento financieros | - | - | - | 36 | -1.137 | 40.595 | - | - | - | 36 | -1.137 | 40.595 |
| Resultados antes de impuestos | 68.697 | 32.294 | -56.409 | -29.678 | -34.142 | -24.866 | - | - | - | 39.019 | -1.848 | -81.275 |
| Impuestos sobre beneficios | -16.796 | 16.080 | 21.414 | 3.824 | -18.504 | -1.440 | - | - | - | -12.972 | -2.424 | 19.974 |
| Resultado actividades interrumpidas | - | -107.606 | 72.009 | - | - | - | - | - | - | - | -107.606 | 72.009 |

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|--------|---------|--------|---------|---------|---------|---|---|---|--------|---------|---------|
| Minoritarios y otros | 8.836 | -34.419 | 24.849 | 6 | 33 | 21.212 | - | - | - | 8.842 | -34.386 | 46.061 |
| Resultado del segmento | 43.065 | -24.813 | 12.165 | -25.860 | -52.679 | -47.518 | | | - | 17.205 | -77.492 | -35.353 |

(1) Recoge principalmente los efectos de los ajustes derivados de la consolidación del Grupo REALIA.

(2) Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, el Importe neto de la cifra de negocios, Otros ingresos y los Resultados por venta de patrimonio inmobiliario. (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26)

(3) El EBITDA incluye el importe de los ingresos de explotación más la variación de existencias menos el coste de las ventas, entendido como aprovisionamientos, gastos de personal y otros gastos externos.

(4) Se obtiene deduciendo en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro los Resultados por enajenación de inmovilizado

(5) Se obtiene deduciendo en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro los deterioros y resultados por enajenación de instrumentos financieros.

(6) Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26

3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios

A continuación se muestran los datos consolidados más significativos del Grupo REALIA correspondientes al 3T 2016 no auditados, comparados con diciembre de 2015 auditados, preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

| Balances de situación consolidados | | | |
|---|------------------|------------------|------------------------------|
| (En miles de euros excepto porcentajes) | | | |
| ACTIVO | 3t 2016 | 2015 | % Var. '3t 16-'15 |
| Activos no corrientes | 1.556.852 | 1.538.083 | 1,2% |
| <i>Inversiones inmobiliarias</i> | 1.368.353 | 1.354.436 | 1,0% |
| Activos corrientes | 410.940 | 706.626 | -41,8% |
| <i>Existencias</i> | 320.354 | 376.345 | -14,9% |
| <i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i> | 40.976 | 183.870 | -77,7% |
| TOTAL ACTIVO | 1.967.792 | 2.244.709 | -12,3% |

| Balances de situación consolidados | | | |
|--|------------------|------------------|------------------------------|
| (En miles de euros excepto porcentajes) | | | |
| PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 3t 2016 | 2015 | % Var. '3t 16-'15 |
| Patrimonio Neto | 830.597 | 742.186 | 11,9% |
| Pasivo no corriente | 396.557 | 920.100 | -56,9% |
| <i>Provisiones no corriente</i> | 6.783 | 6.867 | -1,2% |
| <i>Deuda con entidades de crédito</i> | 230.363 | 665.448 | -65,4% |
| <i>Otros pasivos financieros no corrientes (1)</i> | - | 96.215 | - |
| Pasivo corriente | 740.638 | 582.423 | 27,2% |
| <i>Provisiones corriente</i> | 1.462 | 1.462 | 0,0% |
| <i>Deuda con entidades de crédito</i> | 598.428 | 104.359 | 473,4% |
| <i>Otros pasivos financieros corrientes (2)</i> | 114.007 | 454.206 | -74,9% |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 1.967.792 | 2.244.709 | -12,3% |

Otros pasivos financieros:

Deudas que no forman parte del Endeudamiento Financiero Bruto (EFB) (Ver glosario de APMs incluido en el apartado 26), que asciende a 941,2 millones de euros en 3T y a 1.254,7 millones de euros en diciembre de 2015:

(1) Otros pasivos financieros no corrientes: en 3T 2016 y diciembre de 2015, no existen saldos que no formen parte del endeudamiento financiero bruto.

(2) Otros pasivos financieros corrientes: en 3T 2016, hay saldo por 1.568 miles de euros de proveedores de inmovilizado y en diciembre 2015 existen saldos por 65.506 miles de euros por préstamo participativo y proveedores de inmovilizado que no forman parte del endeudamiento financiero bruto.

A continuación se muestran las magnitudes financieras más relevantes de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del 3T 2016 y 3T 2015, no auditadas del Grupo Realia, preparada conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

| Cuentas de pérdidas y ganancias | 3 t 2016 | 3 t 2015 | % Var. |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| (En miles de euros, excepto porcentajes) | | | 3t 16-15 |
| Importe neto cifra de negocios | 58.487 | 59.332 | -1,4% |
| Total Ingresos (1) | 71.642 | 72.189 | -0,8% |
| Costes Operativos (2) | -35.496 | -34.044 | -4,3% |
| Margen bruto (7) | 36.146 | 38.145 | -5,2% |
| % sobre total ingresos | 50,5% | 52,8% | |
| Gastos Generales (3) | -5.991 | -7.684 | 22,0% |
| EBITDA (7) | 30.155 | 30.461 | -1,0% |
| % sobre total ingresos | 42,1% | 42,2% | |
| Amortización / Provisiones (4) | -48.809 | 3.986 | -1324,5% |
| Resultado de explotación | -18.654 | 34.447 | -154,2% |
| % sobre total ingresos | -26,0% | 47,7% | |
| Resultado variación Valor Inversiones Inmob. | 9.251 | 13.380 | -30,9% |
| Resultado Financiero bruto (6) | 107.542 | -15.199 | 807,6% |
| Otros beneficios / pérdidas (5) | -1.047 | 2.098 | -149,9% |
| Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas | 97.092 | 34.726 | 179,6% |
| Impuestos sobre las ganancias | -3.685 | -9.079 | 59,4% |
| Resultado después de impuestos de actividades continuadas | 93.407 | 25.647 | 264,2% |
| Resultado del ejercicio | 93.407 | 25.647 | 264,2% |
| Intereses minoritarios | 4.242 | 7.211 | -41,2% |
| Resultados atribuibles a los Accionistas de la Sociedad Dominante | 89.165 | 18.436 | 383,6% |
| % sobre total ingresos | 124,5% | 25,5% | |

(1)Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.6 del presente Documento de Registro, el Importe neto de la cifra de negocios, Otros ingresos y los Resultados por venta de patrimonio inmobiliario.

(2)Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.6 del presente Documento de Registro, los Aprovisionamientos, la Variación de existencias, el resultado por enajenación de inmovilizado, otros resultados y su parte correspondiente de Otros gastos explotación (21.421 y 21.251 miles de euros en 3t 2016 y 3t 2015 respectivamente).

(3)Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.6 del presente Documento de Registro, los Gastos de personal y su parte correspondiente de Otros gastos explotación (1.152 y 1.681 miles de euros en 3t 2016 y 3t 2015 respectivamente)

(4)Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.6 del presente Documento de Registro, la Dotación a la amortización y las Variaciones de las provisiones de tráfico.

(5) Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.6 del presente Documento de Registro, los Resultados de entidades valoradas por el método de participación y el Resultado neto por deterioro de instrumentos financieros e inmovilizado

(6) Se obtiene deduciendo del Resultado financiero de la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.6 del presente Documento de Registro los deterioros y resultados por enajenación de instrumentos financieros

(7) Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26

Los costes operativos se obtienen sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.6 del presente Documento de Registro, los Aprovisionamientos, la Variación de existencias, el resultado por enajenación de inmovilizado, otros resultados y su parte correspondiente de Otros gastos explotación (21.421 y 21.251 miles de euros en 3t 2016 y 3t 2015 respectivamente).

Los gastos generales se obtienen sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.6 del presente Documento de Registro, los Gastos de personal y su parte correspondiente de Otros gastos explotación (1.152 y 1.681 miles de euros en 3t 2016 y 3t 2015 respectivamente).

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados del Grupo REALIA, a 30 de septiembre de 2016:

| Ratios | 3T 2016 |
|--|----------------|
| Total Patrimonio Neto / Total pasivo + Patrimonio Neto | 42,2% |
| <i>Loan-to-value</i> (LTV)(1) | 49,0% |
| Endeudamiento Financiero Neto (EFN) (1) / EBITDA (1) | 29,84 |

(1) ver glosario de APMs incluido en apartado 26

A 30 de septiembre de 2016 no hay publicado un EPRA NNAV por acción (ver glosario de APMs incluido en apartado 26).

A continuación se incluye las cuentas analíticas de resultados consolidadas a 30 de septiembre de 2016 y 2015, no auditadas, (con los resultados ajustados a las nuevas normas internacionales de contabilidad que afectan a sociedades participadas):

| (En millones de euros) | 3T 2016 | 3T 2015 | % Var. |
|------------------------|----------------|----------------|---------------|
|------------------------|----------------|----------------|---------------|

| | | | |
|--|--------------|-------------|----------------|
| Ingresos Totales | 71,6 | 72,2 | -0,8% |
| Renta | 43,6 | 47,5 | -8,2 |
| Repercusión de gastos | 11,7 | 11,7 | 0,0% |
| Venta de Patrimonio (Resultado) | 0,4 | 0,1 | 337,0% |
| Otros patrimonio | 0,2 | 0,2 | 0,0% |
| Promociones | 13,4 | 11,3 | 18,6% |
| Suelo | 0,9 | 0 | - |
| Otros promoción | 1,4 | 1,4 | 0,0% |
| Margen Bruto (1) | 36,2 | 38,2 | -5,2% |
| Alquileres | 37,8 | 41,1 | -8,0% |
| Promociones | -1,6 | -2,9 | 44,8% |
| Costes Estructura | -5,9 | -7,0 | 15,7% |
| Otros Gastos | -0,1 | -0,7 | 85,7% |
| EBITDA(1) | 30,2 | 30,5 | -1,0% |
| Amortizaciones | -0,3 | -0,4 | 25,0% |
| Provisiones | -48,5 | 4,3 | -1.227,9% |
| Resultado explotación | -18,6 | 34,4 | -154,1% |
| Resultado valoración Inv.Inm.V.Razonable | 9,3 | 13,4 | -31,0% |
| Resultado Financiero Neto | 107,5 | -15,2 | 807,2% |
| Puesta en equivalencia | -1,0 | 2,1 | -148,7% |
| Resultado antes de Impuestos | 97,1 | 34,7 | 179,9% |
| Impuestos | -3,7 | -9,1 | 59,3% |
| Resultado después de Impuestos | 93,4 | 25,6 | 265,0% |
| Socios externos | 4,2 | 7,2 | -41,7% |
| Resultado Neto Atribuible | 89,2 | 18,4 | 384,9% |

(1) Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26

4. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo inherentes a REALIA y los propios de su sector de actividad, se encuentran recogidos en el apartado I “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro de Acciones.

5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

5.1 Historia y evolución de la Sociedad

5.1.1 Nombre legal y comercial de la Sociedad

La denominación social del emisor es REALIA BUSINESS, S.A., según se establece en el artículo 1º de sus Estatutos Sociales. La Sociedad opera comercialmente bajo la denominación de “Realia”.

5.1.2 Lugar de registro del emisor y número de registro

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 12.429, folio 146, sección 8ª, hoja M-197.745 e inscripción 1ª.

El número de Identificador de Entidad Jurídica (LEI) de Realia es 959800RBUGJA3UVZZ88.

5.1.3 Fecha de constitución y periodo de actividad de la Sociedad, si no son indefinidos

La Sociedad fue constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura de fecha 14 de agosto de 1997 bajo el nombre de Produsa Este, S.L., otorgada ante el Notario de Madrid, D. Gerardo Muñoz de Dios, con el número 5317 de su protocolo, como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos y Financieros, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. La Sociedad se transformó en sociedad anónima en virtud de escritura de fecha 13 de abril de 2000 otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Luis Martínez Gil con el número 1294 de su protocolo. En el apartado 5.1.5 siguiente se incluye un detalle de otros acontecimientos importantes durante la vida de la Sociedad.

5.1.4 Domicilio y personalidad jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social

La Sociedad tiene su domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, número 216, 28046, y su número de teléfono es el (+34) 91 353 44 00.

Respecto a la legislación aplicable, REALIA tiene forma jurídica de sociedad anónima, rigiéndose por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”) y por Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y sus correspondientes normativas de desarrollo.

La Sociedad no está sujeta a una regulación específica. No obstante, las actividades desarrolladas por la Sociedad están sujetas a la legislación aplicable a su rama de actividad que se resume a continuación:

A. Derecho inmobiliario general

En cuanto a la legislación en materia de construcción, la Ley de Ordenación de la Edificación, impone determinadas obligaciones y responsabilidades a los agentes que intervienen en el proceso de edificación (promotor y constructor, entre otros). En particular,

para los promotores que perciban cantidades de los adquirentes de forma anticipada a la entrega de las viviendas, establece las obligaciones de:

a) Garantizar, desde la obtención de la licencia de edificación, la devolución de las cantidades entregadas más los intereses legales, mediante contrato de seguro de caución suscrito con entidades aseguradoras debidamente autorizadas para operar en España o mediante aval solidario emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda.

b) Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de entidades de crédito en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos la entidad de crédito, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior.

La citada Ley ha sido completada por el “Código Técnico de la Edificación” aprobado mediante el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. Este Código desarrolla la Ley de Ordenación de la Edificación en lo que se refiere a los requisitos básicos que deben satisfacerse con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente en materia de edificación, fijando los criterios relativos a seguridad (estructural, en caso de incendio y de utilización) y habitabilidad (higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico y otros aspectos funcionales).

En caso de división horizontal de un edificio de oficinas o viviendas o de un centro comercial (que deberá formalizarse en escritura pública), será aplicable la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, entre otras.

En cuanto a los contratos de arrendamientos urbanos para uso distinto del de vivienda, éstos se rigen de forma imperativa por los Títulos I y IV de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos; por la voluntad de las partes; en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la citada Ley; y, supletoriamente, por el Código Civil. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil resulta de aplicación en relación con los procedimientos judiciales sobre arrendamientos urbanos.

Asimismo, resulta de aplicación, entre otras normas, el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, así como, adicionalmente, normativa especial en materia de seguridad y salud en el trabajo así como de prevención del blanqueo de capitales.

Finalmente, a nivel nacional, debe destacarse el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (la “**Ley del Suelo**”).

B. Derecho urbanístico

Cualquier desarrollo inmobiliario en España está sometido a numerosas leyes y reglamentos, tanto de carácter estatal como autonómico, así como a las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico, lo cual conlleva que las condiciones en las que se pueda llevar a cabo dicho desarrollo dependan del área geográfica en que se ubique.

En España, de acuerdo con nuestra Constitución, la competencia legislativa sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda ha sido atribuida a las Comunidades Autónomas (artículo 148.1.3 de la Constitución española y todos los estatutos de autonomía). Por ello, las autoridades autonómicas son las entidades competentes para aprobar la legislación relativa a la ordenación del territorio, al planeamiento y la gestión, ejecución y disciplina urbanística, mientras que las autoridades locales son las responsables de la aprobación de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística necesarios para llevar a cabo un desarrollo inmobiliario en el territorio enmarcado en su jurisdicción (aunque, en ocasiones, es necesaria la concurrencia de varias autoridades autonómicas, tal y como acontece con la aprobación del planeamiento de carácter general), así como de supervisar la implementación y realización efectiva de dichos instrumentos urbanísticos.

Asimismo, hay que tener en cuenta que en el ámbito nacional resulta de aplicación: (i) en cuanto a legislación básica y/o de competencia exclusiva estatal, la Ley del Suelo; el Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y, (ii) en cuanto a legislación urbanística supletoria, el Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de disciplina urbanística; el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico; y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Adicionalmente, el desarrollo urbanístico puede requerir otras regulaciones sectoriales complementarias. El desarrollo urbanístico del suelo posibilita su construcción, así como su uso efectivo, siempre sujeto a la concesión de las licencias urbanísticas y permisos necesarios por parte de las autoridades competentes o a declaraciones previas de responsabilidad. Las reglas aplicables a las licencias se establecen en la normativa local, siendo, generalmente, diferente en cada municipio, con el denominador común previsto en las legislaciones autonómicas respectivas. Los permisos concretos necesarios para la

construcción, y la denominación de dichos permisos, suelen diferir en función de la normativa local aplicable.

5.1.5 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad de la Sociedad

El origen de REALIA como empresa se remonta al año 1997, en el que la Sociedad se constituye como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos y Financieros, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L.

El 13 de abril del año 2000, Produsa Este, S.L. se transformó en sociedad anónima. El 5 de mayo de ese mismo año, la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.L. y Planigesa, S.A.

Como resultado de dicha operación, se integraron en la Sociedad las actividades inmobiliarias de Fomento de Construcciones y Contratas S.A. (FCC) y de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (“**Caja Madrid**”), aportando una dilatada experiencia en la actividad inmobiliaria que provenía de mediados de los años 80.

Ese mismo año 2000, la Sociedad acometió un cambio en su identidad corporativa, asumiendo la denominación de REALIA. En efecto, la Sociedad matriz del Grupo REALIA cambió su denominación social por la actual de Realia Business, S.A.

Con fecha 14 de marzo de 2001, se aprobó el proyecto de fusión por absorción de Realia Business, S.A. (sociedad absorbente) con las sociedades Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Diagonal Sarriá, S.A.U. y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L.U. (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil el día 28 de marzo y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas reuniones de fecha 5 de abril del mismo año.

En el año 2006, REALIA adquirió, por un importe de 428.079 miles de euros, el 73,09% del capital social de SIIC de Paris, sociedad francesa cuyas acciones cotizaban en la Bolsa de París (Compartiment B de l’Eurolist d’Euronext Paris) y cuya actividad principal se concentra en el área de patrimonio, en concreto, en el alquiler de oficinas en París. Tras la formulación de una oferta pública de adquisición de acciones sobre el 100% del capital social de SIIC de Paris se adquirió, en ese mismo año, el 14,14% adicional por importe de 82.846 miles de euros. Tras diversas compras y ventas de acciones adicionales, incluido el ejercicio por REALIA de una opción de compra sobre el 6,5% del capital social, con fecha 1 de marzo de 2007 y por importe de 39.106 miles de euros, la participación en SIIC de Paris a junio de 2007 rozaba el 94%.

El 30 de diciembre de 2006, el gobierno francés aprobó una nueva modificación del régimen las Sociedades de Inversión Inmobiliaria Cotizadas (SIIC), con entrada en vigor el 1 de julio de 2007, en la cual se establecía, entre otros aspectos, que la participación máxima a ostentar por parte de un solo accionista en las SIIC sería del 60%, y que los dividendos distribuidos a las sociedades que ostentasen más de un 10% del capital de una sociedad SIIC durante más de un año y que estuvieran exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior a dos terceras partes del impuesto de sociedades francés de régimen general, se verían gravados por un pago del 20% por parte de la sociedad SIIC. Dicha disposición se aplicó a partir de 1 de julio de 2007.

El 5 de febrero de 2007, teniendo en cuenta la voluntad de la REALIA de cotizar en el Mercado de Valores durante el ejercicio 2007, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la reestructuración del Grupo REALIA, mediante la constitución de una nueva sociedad denominada Realia Patrimonio, S.L.U., cuyo único socio era y es la propia Realia Business, S.A., y a la que se aportó la actividad de alquiler del Grupo REALIA.

En abril de 2007 se firmó la financiación sindicada de Realia Patrimonio S.L.U.

En junio de 2007 las acciones de la Compañía fueron admitidas a cotización en el Mercado Continuo, tras la Oferta Pública de Venta realizada por FCC y Corporación Financiera Caja Madrid S.A (CFCM)

Con fecha 24 de noviembre de 2008 el Senado francés aprobó la reforma del régimen SIIC ampliando el plazo para disminuir la participación por debajo del 60% del capital, hasta finales del ejercicio 2009.

El 30 de septiembre de 2009, la Sociedad cerró el proceso de refinanciación de su actividad promotora mediante la contratación de un crédito sindicado de promoción con una serie de entidades bancarias por un importe máximo de 1.001.087.480,53 euros (**“Crédito Sindicado de Promoción”**).

Asimismo, con fecha 30 de septiembre de 2009, CFCM y FCC, accionistas principales en dicha fecha de REALIA, otorgaron un préstamo participativo a la Sociedad por importe de 100.000.000 euros (50.000.000 euros cada uno), sujeto a los términos del artículo 20 del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre las medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y de liberalización de la actividad económica (en adelante, el **“Préstamo Participativo”**).

El 31 de diciembre de 2009 el Grupo REALIA ostentaba una participación en SIIC de Paris por encima del 60%, lo que implicó que el régimen SIIC quedara en “suspense” durante el ejercicio 2010 y, por tanto, el grupo SIIC de Paris tuviera que tributar por sus resultados de actividades inmobiliarias.

Durante el mes de diciembre de 2010, la filial Realia Patrimonio, S.L.U. (participada al 100% por REALIA y tenedora de las participaciones del grupo SIIC) disminuyó su participación efectiva en SIIC de Paris, pasando del 84,83% al 59,74%, lo que permitió que el grupo SIIC continuara manteniendo el régimen fiscal previo pago de un “exit tax” del 19% sobre las plusvalías generadas en 2010, que ascendió a 1.811 miles de euros. Dicha reducción de participación obedeció, principalmente, a la ampliación de capital efectuada por SIIC de Paris, por importe de 286 millones de euros, la cual fue suscrita íntegramente por la sociedad Société Foncière Lyonnaise, mediante la aportación de dos edificios ubicados en París, valorados por ese mismo importe y a la recompra, mediante su participada Realia Patrimonio, S.L.U., de 2.706.642 acciones a Société Foncière Lyonnaise, que representaba el 6,36% del capital, por un importe de 50.019 miles de euros, al mismo precio por acción al que se realizó la ampliación de capital.

En junio de 2012 se produjo la fusión por absorción entre la sociedad francesa SIIC de Paris 8eme (como entidad absorbida) y su matriz SIIC de Paris (entidad absorbente) con carácter retroactivo a 1 de enero de 2012. La operación se realizó mediante el intercambio de 13 acciones de SIIC de Paris 8eme por ocho acciones de SIIC de Paris, lo que supuso un incremento del capital de la entidad absorbente de 851 miles de euros y 3.361 miles de euros de prima de emisión, mediante la creación de 531.858 nuevas acciones atribuidas a los accionistas de SIIC de Paris 8eme. Como resultado de esta aportación, el porcentaje de participación efectivo del Grupo REALIA en SIIC de Paris disminuyó en un 0,73%, pasando a ser en ese momento el 58,98%, siendo finalmente vendida dicha participación a favor de la sociedad EUROSIC tal y como se describe en este punto más adelante.

El 26 de julio de 2013 se firmó la Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción que, tras cumplirse las correspondientes condiciones suspensivas, fue formalizada con fecha 27 de septiembre de 2013, y consistió en la extensión y reestructuración de la deuda con los bancos que constituían el sindicato bancario, titulares de una deuda de 791.787.331,93 euros y vencimiento a 30 de junio de 2016.

Con fecha 6 de noviembre de 2013, Noralia, S.A. (hoy extinguida) procedió a solicitar su declaración de concurso voluntario de acreedores. La solicitud fue turnada al Juzgado de lo Mercantil Número 11 de Madrid, que, con fecha 14 de noviembre de 2013, dictaba Auto en cuya parte Dispositiva se declaraba: (i) en concurso voluntario de acreedores dicha sociedad (el concurso recibió el número de procedimiento 664/2013); y, a continuación, (ii) la conclusión del procedimiento concursal por inexistencia de masa activa. El plazo para recurrir en apelación el Auto expiró el día 8 de enero de 2014. No habiéndose verificado recurso alguno frente a dicho Auto, con fecha 21 de enero de 2014, el Juzgado de lo Mercantil número 11 de Madrid dictó Mandamiento al Registro Mercantil para la conversión de la anotación, hecha en virtud del referido auto de 14 de noviembre de 2013, en inscripción, haciendo saber que el mismo había quedado firme el día 10 de enero de 2014, inscripción que se verificó al tomo 24.784, Folio 50, Sección 8ª, Hoja M314532, inscripción 22ª de las de la sociedad el día 13 de febrero de 2014.

Conforme a la posibilidad prevista en los acuerdos adoptados en la Junta General Ordinaria de accionistas de junio de 2013, FCC optó por capitalizar su parte del Préstamo Participativo (no así SAREB, cesionaria de CFCM), aumento de capital que quedó formalizado en virtud de la escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Valerio Pérez de Madrid y Palá el día 29 de noviembre de 2013, con el número 3.034 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 306^a de la Sociedad. Mediante esta capitalización del crédito que ostentaba FCC frente a Sociedad por importe de 57.589.651,20 euros, el capital social de REALIA pasó de 66.570.317,28 euros a 73.769.023,68 euros.

En noviembre de 2013 REALIA contrató los servicios de Goldman Sachs International Sucursal en España para buscar nuevos inversores y cumplir así los compromisos adquiridos en la Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción.

Asimismo, con fecha 5 de junio de 2014, se suscribió un contrato de venta a favor del grupo francés Eurosic de la totalidad de las acciones que Realia Patrimonio. S.L.U. ostentaba en la sociedad SIIC de París, representativas de un 58,95% del capital social, a un precio fijado de 22€ por acción (excluidos dividendos), con un montante global de la operación de 559 millones de euros. Dicha operación se culminó en julio de 2014, recibiendo la Sociedad un importe de 544,4 millones de euros (a razón de 21,43€ por acción) una vez deducidos los 0,57€ por acción percibidos como dividendos.

El impacto de la venta de SIIC de París en los estados financieros del Grupo correspondientes al ejercicio 2014 fue el siguiente:

- Reducción de deuda neta de 1.023 millones de euros.
- Ingresos para REALIA, antes de los gastos de transacción, de 559 millones.
- Resultado en las cuentas individuales de Realia Patrimonio de -82 millones.
- Resultado atribuido a la dominante en las cuentas consolidadas de REALIA es de 4,2 millones.
- Impacto en Patrimonio Neto en la partida de “Intereses Minoritarios” de -369.691 miles. de euros.
- Impacto en Inversiones Inmobiliarias de -1.373.073 miles de euros.
- Impacto en tesorería y equivalentes de -10.443 miles de euros.
- Impacto en resto de activos de -45.896 miles de euros.

En noviembre de 2014 se vende por 2,5 millones € la participación del cincuenta por ciento que la sociedad REALIA Patrimonio ostentaba en la sociedad portuguesa SETECAMPOS¹, tenedora de un centro comercial, generando una pérdida de 94 miles de euros.

¹ Tal y como se especifica en el apartado 3.1 del presente Documento de Registro, en el ejercicio 2014 el Grupo REALIA ha aplicado las NIIF 10, 11 y 12, lo cual implica la eliminación del uso del método de consolidación proporcional para las entidades controladas conjuntamente, que pasarán a consolidarse por el método de la participación.

Durante el ejercicio 2014, Goldman Sachs y la compañía estuvieron trabajando para cumplir con el compromiso establecido en la Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción de Realia Business, firmado en 2013 de búsqueda de inversores para repagar la deuda, recapitalizar la sociedad y adicionalmente dar salida a los socios principales, FCC y Bankia, que habían manifestado su interés en vender sus participaciones.

El 21 de noviembre de 2014, Hispania Real SOCIMI, S.A.U. (**Hispania**) publicó el anuncio previo de solicitud de autorización de oferta pública de adquisición del 100% de las acciones de REALIA a un precio de 0,49 euros/acción seguida de una recapitalización del Grupo REALIA.

En relación a lo anterior, con fecha 5 de febrero de 2015 la entidad FCC manifestó por medio de hecho relevante su decisión de no considerar la venta de su participación en REALIA como consecuencia de la ampliación de capital realizada en FCC en diciembre de 2014, lo cual permitió un fortalecimiento de la situación patrimonial y financiera de dicha sociedad.

El 11 de marzo de 2015 el folleto de la OPA de Hispania fue aprobado por la CNMV. Asimismo, el Consejo de la compañía emitió un informe con fecha 20 de marzo de 2015 considerando no razonable el precio ofertado.

Asimismo, en marzo de 2015, Inversora Carso, S.A. de C.V (“**IC**”) presentó una OPA competidora para la adquisición del 100% de las acciones de REALIA a 0,58 euros/acción, tras la previa adquisición por parte de IC de la participación accionarial de Corporación Industrial Bankia, S.A.U. (antes, CFCM) en REALIA, representativa del 24,953% del capital social de REALIA.

La OPA competidora de IC fue admitida a trámite el 27 de marzo por la CNMV, quedando en ese momento suspendido el plazo de aceptación de la OPA de Hispania, y fue finalmente autorizada por el organismo regulador el 23 de junio de 2015. El nuevo plazo de aceptación de las dos ofertas públicas de adquisición se estableció desde el 25 de junio hasta el 24 de julio de 2015, ambos días incluidos.

El 2 de julio 2015, en el plazo establecido por la ley, el Consejo de la compañía emitió un informe en el que consideraba que el precio ofertado por IC no era razonable. Dicho informe fue publicado mediante Hecho Relevante de fecha 3 de julio de 2015.

El 23 de julio de 2015 Hispania comunicó que desistía de su OPA. La OPA de IC, cuyo plazo de aceptación finalizó el día 24 de julio de 2015, culminó con un porcentaje de aceptación del 0,15% (451.940 acciones).

El 10 de diciembre de 2015 la Sociedad firmó una nueva novación del Crédito Sindicado de Promoción con las Entidades Financiadoras de Promoción, en las condiciones que se detallan en el apartado 10.3 siguiente.

Para atender el 2º hito de pago de dicha novación del Crédito Sindicado de Promoción, por importe de 88.960.670,28 €, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó el 3 de diciembre de 2015, al amparo de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de accionistas celebrada el 22 de junio de 2015, una ampliación de capital social con derecho de suscripción preferente. El aumento de capital fue por un importe nominal de 36.811.311,84 euros, mediante la emisión de 153.380.466 acciones con un valor nominal de 0,24 euros cada una, y una prima de emisión de 0,34 euros cada una, por lo que el precio de suscripción fue de 0,58 €.

El citado aumento de capital contó con el compromiso del accionista principal IC de ejercitar la totalidad de sus derechos de suscripción preferente y, adicionalmente, suscribir la totalidad de las acciones no suscritas por el resto de accionistas durante el período de suscripción preferente.

La ampliación de capital fue totalmente suscrita y desembolsada, otorgándose la escritura de ampliación de capital el día 7 de enero de 2016.

Como resultado de la citada ampliación de capital y de adquisiciones de acciones realizadas con anterioridad, la participación de IC en los derechos de voto de la Sociedad superó el 30%, por lo que el 27 de enero de 2016 el citado accionista publicó el anuncio previo de solicitud de oferta pública obligatoria de adquisición por el 100% de las acciones de REALIA, a un precio por acción de 0,80 €, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores ("**2ª OPA IC**").

El 29 de enero de 2016, la Sociedad abonó el 2º y el 3º hito de pago de la novación del Crédito de Promoción y entregó un aval bancario emitido por Caixabank S.A. (contragarantizado por IC) por el importe del 4º y último hito de pago, lo que le permitió liberar todas las garantías otorgadas en relación con el Crédito Sindicado de Promoción, en particular, la prenda sobre las participaciones de Realia Patrimonio S.L.U. y una hipoteca sobre la mayoría de los suelos de la Sociedad.

El 6 de abril de 2016, la Sociedad y Caixabank S.A. firmaron el Préstamo Caixa, por importe de 183.649.355,97 € y vencimiento el 30 de junio de 2018, que cuenta con la fianza de IC. Dichos fondos se utilizaron para satisfacer, el 7 de abril de 2016, el 4º y último hito de pago de la novación del Crédito de Promoción. Dicha amortización total supuso la consolidación de una quita por importe de 72.366.703,80 €.

Asimismo, dicha amortización anticipada y total de la financiación sindicada de promoción supuso el vencimiento el 8 de abril de 2016 del Préstamo Participativo, en el que IC se había subrogado como consecuencia de la cesión de crédito que SAREB realizó a su favor el 22 de diciembre de 2015. Ante dicho vencimiento, IC optó por la alternativa de aplicar una quita (por importe de 41.253.263, 53 €) frente a la alternativa de la capitalización total del crédito, lo que dio lugar a un nuevo préstamo por importe de 20.396.334,80 € y vencimiento 8 de abril de 2017, a un tipo de interés anual del 1% y con garantía personal de la Sociedad (el “**Préstamo IC**”). En el apartado 10.3 del presente Documento Registro de Acciones se detallan las principales condiciones del Préstamo IC.

El 4 de mayo de 2016 la CNMV autorizó la 2º OPA IC y el 11 de mayo de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó un informe en el que se señalaba que, en opinión del banco de inversión contratado por la Sociedad para asesorar al Consejo, Nomura International plc, a la fecha de emisión de su *fairness opinion*, la contraprestación ofrecida a los accionistas era razonable (*fair*) desde la perspectiva financiera.

El plazo de aceptación de la 2ª OPA IC venció el 19 de mayo de 2016, y su porcentaje de aceptación fue de un 0,04% de las acciones a las que se dirigió la oferta y de un 0,03% del capital social de REALIA (en total, 121.651 acciones).

Asimismo, el día 11 de mayo de 2016 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de Portfolio de Grandes Áreas Comerciales S.A.U. por parte de Realía Patrimonio S.L.U., en virtud de la escritura otorgada el 9 de abril de 2016 por REALIA, como socio único de Realía Patrimonio S.L.U., y Realía Patrimonio S.L.U., como socio único de Portfolio de Grandes Áreas Comerciales S.A.U.

El Consejo de Administración de la Sociedad acordó el 24 de octubre de 2016, al amparo de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de accionistas celebrada el 21 de junio de 2016, una ampliación de capital social con derecho de suscripción preferente, cuyos fondos se destinarán principalmente a reducir el endeudamiento de la Sociedad y a financiar el desarrollo de nuevas promociones residenciales. El aumento de capital fue por un importe nominal de 44.173.573,92 euros, mediante la emisión de 184.056.558 acciones con un valor nominal de 0,24 euros cada una, y una prima de emisión de 0,56 euros cada una, por lo que el precio de suscripción fue de 0,80 €.

La citada ampliación de capital ha quedado totalmente suscrita y desembolsada (por importe de 147.245.246,40 €), otorgándose la escritura de ampliación de capital el día 30 de diciembre de 2016. Dicha escritura se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid el día 10 de enero de 2017.

5.2 Inversiones

5.2.1 Descripción de las principales inversiones del emisor por cada ejercicio para el periodo cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del Documento de Registro

La siguiente tabla detalla las principales inversiones netas realizadas por el Grupo REALIA en los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 y a 30 de septiembre de 2016:

| Inversiones (miles de euros) | 3T 2016 | Ejercicio 2015 | Ejercicio 2014 | Ejercicio 2013 |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Activos intangibles (1) | 15 | 24 | 32 | 122 |
| Inmovilizado material (2) | 40 | 151 | 382 | 1.216 |
| Inversiones inmobiliarias (3) | 4.667 | 6.436 | 39.463 | 48.024 |
| Inversiones financieras (4) | - | - | - | - |
| Total | 4.722 | 6.611 | 39.877 | 49.362 |
| Terrenos y solares (existencias) (5) | 1.272 | 843 | 2.369 | 1.581 |
| Total | 5.994 | 7.454 | 42.246 | 50.943 |

(1) Recoge las inversiones en aplicaciones informáticas y anticipos.

(2) Incluye los terrenos y construcciones, instalaciones, mobiliario y otro inmovilizado (anticipos).

(3) Incluye los terrenos y construcciones, instalaciones y otro inmovilizado destinado al arrendamiento.

(4) Durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013 no han existido inversiones financieras en empresas asociadas.

(5) Recoge las compras de suelos destinados a la promoción inmobiliaria y las adiciones por los gastos derivados del desarrollo de los proyectos de reparcelación y urbanización de los distintos terrenos.

(6) Los ejercicios 2013 y 2014, se han modificado excluyendo las sociedades del grupo consolidadas por el método de la participación.

A) Área de Patrimonio en Renta

Las siguientes tablas incluyen las inversiones en inmuebles del Grupo REALIA realizadas hasta el 30 de septiembre de 2016 y durante los siguientes ejercicios 2015, 2014 y 2013
AÑO 2016 (Septiembre)

| Inmuebles | Localización | m² (1) | Tipo de inmueble | Total Inversión 3t 2016 |
|----------------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| En miles de euros | | | | |
| Realia Patrimonio, S.L.U. | | | | |
| Acanto, 22 | Madrid | 13.248 | Oficinas | 289 |
| Puerta Europa | Madrid | 28.424 | Oficinas | 493 |
| Nave Agoncillo - El sequero | Logroño | 36.332 | Industrial | 768 |
| Otros | | | | 131 |
| Hnos. Revilla, S.A. | | | | |
| Príncipe de Vergara, 132 | Madrid | 8.804 | Oficinas | 629 |
| Goya, 29 | Madrid | 5.068 | Oficinas | 308 |
| Goya, 6 y 8 Centro Cial. | Madrid | 2.124 | Comercial | 791 |
| Serrano, 21 | Madrid | 3.865 | Oficinas | 90 |
| Albasanz, 16 | Madrid | 19.551 | Oficinas | 89 |
| Salvador de Madariaga, 1 | Madrid | 24.868 | Oficinas | 271 |
| María de Molina, 40 | Madrid | 9.684 | Oficinas | 741 |
| Otros | | | | 67 |
| Total | | 151.968 | | 4.667 |

AÑO 2015

| Inmuebles | Localización | m ² (1) | Tipo de inmueble | Total Inversión en el ejercicio |
|---|--------------|--------------------|------------------|---------------------------------|
| En miles de euros | | | | |
| Realia Patrimonio, S.L.U. | | | | |
| Acanto, 22 | Madrid | 13.248 | Oficinas | 284 |
| Puerta Europa | Madrid | 28.424 | Oficinas | 53 |
| Torre Realía Barcelona | Barcelona | 31.960 | Oficinas | 7 |
| Avda. de Bruselas,36 | Madrid | 8.856 | Oficinas | 61 |
| Nave Agoncillo - El sequero | Logroño | 36.332 | Industrial | 360 |
| Edificio Los Cubos | Madrid | 18.324 | Oficinas | 167 |
| Otros | | | | 28 |
| Porfolio Grandes Áreas Comerciales SAU | | | | |
| Plaza Nueva Parque Comercial | Madrid | 52.675 | Comercial | 168 |
| Hnos. Revilla, S.A. | | | | |
| Príncipe de Vergara,132 | Madrid | 8.804 | Oficinas | 1.010 |
| Goya, 29 | Madrid | 5.068 | Oficinas | 1.615 |
| Goya, 6 y 8 Centro Cial. | Madrid | 2.124 | Comercial | 1.560 |
| Serrano,21 | Madrid | 3.865 | Oficinas | 319 |
| Paseo de la Castellana,41 | Madrid | 4.584 | Oficinas | 126 |
| Albasanz, 16 | Madrid | 19.551 | Oficinas | 206 |
| Salvador de Madariaga,1 | Madrid | 24.868 | Oficinas | 234 |
| Jorge Juan, 35 | Madrid | 1.950 | Oficinas | 122 |
| María de Molina,40 | Madrid | 9.684 | Oficinas | 102 |
| Otros | | | | 13 |
| Total | | 270.317 | | 6.436 |

(1) m² sobre rasante.

AÑO 2014

| Inmuebles En miles de euros | Localización | m ² (1) | Tipo de inmueble | Total Inversión en el ejercicio |
|--|--------------|--------------------|---------------------|--|
| INVERSIONES | | | | |
| Hnos. Revilla, S.A. | | | | |
| Goya, 29 | Madrid | 5.060 | Oficinas | 27.923 |
| PROYECTOS EN CURSO | | | | |
| SIIC de Paris, S.A. | | | | |
| 36 rue de Liège | París | 1.600 | Oficinas | 1.032 |
| 163 Boulevard Malesherbes | París | 1.294 | Oficinas | 908 |
| 36 rue de Naples | París | 2.252 | Oficinas | |
| 18 Quai D'Alsace 92400 Courbevoie- Miroirs | París | 22.793 | Oficinas | 2.822 |
| 141, Boulevard Haussmann | París | 1.326 | Oficinas | |
| 22-24 Place Vendôme, 31-33 rue Danielle Casanova | París | 1.650 | Oficinas | 538 |
| Realia Patrimonio, S.L.U. | | | | |
| Acanto, 22 | Madrid | 13.248 | Oficinas | 37 |
| Puerta Europa | Madrid | 28.424 | Oficinas | 23 |
| Torre Realia Barcelona | Barcelona | 31.960 | Oficinas | 143 |
| Avda. de Bruselas,36 | Madrid | 8.856 | Oficinas | 67 |
| Otros | | | | 50 |
| Hnos. Revilla, S.A. | | | | |
| Maria de Molina, 40 | Madrid | 9.684 | Oficinas | 499 |
| Albasanz, 16 | Madrid | 19.551 | Oficinas | 1.512 |
| Salvador de Madariaga,1 | Madrid | 24.850 | Oficinas | 547 |
| Goya, 6 y 8Centro Cial. | Madrid | 2.124 | Comercial | 527 |
| Alfonso XII, 30 | Madrid | 4.007 | Oficinas | 10 |
| Prim, 19 | Madrid | 2.786 | Oficinas | 3 |
| Albasanz,12 | Madrid | 4.160 | Oficinas | 68 |
| Príncipe de Vergara,132 | Madrid | 8.808 | Oficinas | 167 |
| Musgo, 3 | Madrid | 2.473 | Oficinas | 70 |
| Marqués del Duero,4 | Madrid | 3.000 | Oficinas | 159 |
| Paseo de la Castellana,41 | Madrid | 4.584 | Oficinas | 369 |
| Otros | | | | 74 |
| SIIC de Paris, S.A. | | | | |
| 147, rue de Courcelles | París | 4.838 | Oficinas | 153 |
| 43-47 Avenue de la Grande Armée | París | 900 | Oficinas | 342 |
| 2 rue Maurice Quentin | París | 10.006 | Oficinas | |
| 124-126 rue de Provence | París | 2.472 | Oficinas | |
| 14 rue de Tilsitt | París | 1.535 | Oficinas | 312 |
| 10-12 CoursMichelet 92800 Puteaux-Coface | París | 27.356 | Oficinas | 188 |

| | | | | |
|---------------------------------------|-------|----------------|----------|---------------|
| 9, avenuePercier | París | 5.895 | Oficinas | |
| 39, avenue Pierre 1er de Serbie | París | 2.491 | Oficinas | |
| 142, Boulevard Haussmann | París | 2.101 | Oficinas | |
| 17 rue Louis Rouquier 92300 LEVALLOIS | París | 1.443 | Oficinas | 18 |
| 47 rue de Monceau | París | 3.676 | Oficinas | 65 |
| Otros | | | | 704 |
| Resto sociedades | | | | |
| Otros | | | | 133 |
| Total | | 267.203 | | 39.463 |

(1) m² sobre rasante.

AÑO 2013

| Inmuebles (En miles de euros) | Localización | m ² (1) | Tipo de inmueble | Total inversión en el ejercicio |
|--|--------------|--------------------|------------------|---------------------------------|
| PROYECTOS EN CURSO | | | | |
| SIIC DE PARIS, S.A. | | | | |
| 18, Quai D'Alsace Courbevoie - Les Miroirs | París | 22.793 | Oficinas | 25.793 |
| 163, Boulevard Malesherbes | París | 1.294 | Oficinas | 2.566 |
| 22-24, Place Vendôme, | París | 1.650 | Oficinas | 2.625 |
| 36, Naples | París | 2.252 | Oficinas | 15 |
| 36, rue del Liège | París | 1.600 | Oficinas | 1.545 |
| HERMANOS REVILLA, S.A. | | | | |
| Príncipe de Vergara, 132 | | | | |
| Albasanz, 16 | Madrid | 8.808 | Oficinas | 5.021 |
| RealiaPatrimonio, S.L.U. | | | | |
| Acanto, 22 | Madrid | 19.551 | Oficinas | 2.511 |
| Puerta Europa | Madrid | 13.248 | Oficinas | 386 |
| OTROS | Madrid | 28.424 | Oficinas | 241 |
| | | | | 7.318 |
| Total | | 99.620 | | 48.024 |

(1) m² sobre rasante.

B) Área de Promoción Inmobiliaria y Suelo

AÑO 2016 (Septiembre)

| Suelos (En miles de euros) | Localización | Tipo de suelo | m ² bruto | Superficie edificable (m ²) | Total inversión en el ejercicio |
|-------------------------------|--------------|---------------|----------------------|---|---------------------------------|
| Realia Business S.A. | | | | | |
| Otros gastos de suelos (1) | | | | | 1.253 |
| Resto sociedades | | | | | |
| Otros gastos de suelos (1) | | | | | 19 |
| | | | | | 1.272 |

(1) Corresponde a los gastos de urbanización y planeamiento de los distintos suelos que tiene el grupo y que no han supuesto un "alta" en el ejercicio.

AÑO 2015

| Suelos (En miles de euros) | Localización | Tipo de suelo | m ² bruto | Superficie edificable (m ²) | Total inversión en el ejercicio |
|-------------------------------|--------------|---------------|----------------------|---|---------------------------------|
| Realia Business S.A. | | | | | |
| Otros gastos de suelos (1) | | | | | 759 |
| Resto sociedades | | | | | |
| Otros gastos de suelos (1) | | | | | 84 |
| | | | | | 843 |

(1) Corresponde a los gastos de urbanización y planeamiento de los distintos suelos que tiene el grupo y que no han supuesto un "alta" en el ejercicio.

AÑO 2014

| Suelos (En miles de euros) | Localización | Tipo de suelo (1) | m ² bruto (2) | Superficie edificable (m ²) | Total inversión en el ejercicio |
|-------------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------|---|---------------------------------|
| Realia Business, S.A. | | | | | |
| Valdemoro R-8 (4) | Madrid | Urbanizable sectorizado | 7.176 | 11.760 | 1.592 |
| Otros gastos de suelo | | | | | 680 |
| Resto sociedades | | | | | |
| Otros gastos de suelo (3) | | | | | 97 |
| Total | | | 7.176 | 11.760 | 2.369 |

(1) A la fecha de la inversión.

(2) Cifras correspondientes a suelo bruto.

- (3) Corresponde a los gastos de urbanización y planeamiento de los distintos suelos que tiene el grupo y que no han supuesto un “alta” en el ejercicio.
- (4) Suelo adquirido por embargo en ejecución de sentencia por litigio con un deudor.

AÑO 2013

| Suelos (En miles de euros) | Localización | Tipo de suelo (1) | m ² bruto(2) | Superficie edificable (m ²) (1) | Total inversión en el ejercicio | |
|----------------------------------|--------------|----------------------------|----------------------------|---|--|---|
| REALIA | | | | | | |
| Costa Esuri(3) | Huelva | Finalista | 6.430 | 1.111 | 328 | - |
| Otros gastos de urbanización (4) | - | - | - | - | 1.253 | - |
| Total | | | 6.430 | 1.111 | 1.581 | - |

- (1) A la fecha de la inversión.
- (2) Cifras correspondientes a suelo bruto.
- (3) Suelo adquirido por dación en pago de deudas.
- (4) Corresponde a los gastos de urbanización y planeamiento de los distintos suelos que tiene el grupo y que no han supuesto un “alta” en el ejercicio.

C) Financiación

Las inversiones realizadas en la actividad de patrimonio (incluyendo inmovilizado material e intangible) hasta el 30 de septiembre de 2016 y durante los años 2015, 2014 y 2013 por importe de 100.572 miles de euros fueron financiadas, con los recursos obtenidos de la actividad de alquiler y de la desinversión de activos.

Por lo que respecta a la actividad de promoción, el importe de las inversiones hasta el 30 de septiembre de 2016 y durante los años 2015, 2014 y 2013 ha ascendido a 6.065 miles de euros (1.272 miles de euros a septiembre de 2016, 843 miles de euros en 2015, 2.369 miles de euros en 2014 y 1.581 miles de euros en 2013), y han consistido en el desarrollo urbanístico de los suelos (urbanización, planeamiento, etc.) y en la finalización de algunas promociones, las cuales se han financiado con caja excedentaria de la actividad ordinaria de la compañía.

Respecto al suelo reflejado como inversiones, esto es, Costa Esuri (Huelva) Valdemoro R 8, no ha supuesto desembolso de tesorería durante este periodo, al ser ejecuciones de litigios ganados por el Grupo

5.2.2 Descripción de las inversiones principales del emisor actualmente en curso

Desde el 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha llevado a cabo inversiones por importes que se consideren significativos. En los apartados 6.1 y 8.1 siguientes del presente Documento de Registro de Acciones se incluye un detalle de las inversiones en curso.

5.2.3 Información sobre las principales inversiones futuras del emisor sobre las cuales sus órganos de gestión hayan adoptado ya compromisos firmes

A) Área de Patrimonio en Renta

Desde el 31 de diciembre de 2015y hasta la fecha del presente Documento de Registro de Acciones, la Sociedad no ha firmado opciones ni promesas de compra por importes que se consideren significativos.

B) Área de Promoción Inmobiliaria y Suelo

Desde el 31 de diciembre de 2015y hasta la fecha del presente Documento de Registro de Acciones, la Sociedad no ha firmado opciones y promesas de compra por importes que se consideren significativos.

C) Financiación

La financiación descrita en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro de Acciones expone la situación actual de las distintas fuentes de financiación de que dispone el Grupo REALIA.

La crisis del sector inmobiliario hizo que el Grupo REALIA, en el área de promoción inmobiliaria, no realizara nuevas inversiones desde 2007 y se limitara a crear valor en los activos que actualmente posee; la leve reactivación que se está produciendo en el área de la promoción residencial permitirá a la compañía analizar nuevas inversiones que sean demandadas por potenciales clientes.

Los órganos de gestión del Grupo Realia no han adoptado compromisos en firme sobre potenciales inversiones futuras.

6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Desde su creación, REALIA ha tenido como objeto social promover, gestionar y explotar toda clase de bienes inmuebles. Sus áreas de actividad incluyen: (i) Patrimonio en renta, mediante el desarrollo y arrendamiento de oficinas y centros comerciales en propiedad, y (ii) Promoción inmobiliaria y Suelo, que abarca la promoción de viviendas residenciales y la gestión de suelo. Dichas áreas se explican y desarrollan en los siguientes apartados de esta sección.

6.1 Actividades principales

Tal y como se ha señalado, las principales áreas de actividad de REALIA son patrimonio en renta (gestión de activos en alquiler) y promoción inmobiliaria y gestión de suelo. A

continuación, se incluye un breve resumen de cada una de las áreas, seguido de un análisis más detallado:

(i) **Breve descripción**

Patrimonio en renta

A 31 de diciembre de 2015, REALIA gestiona 418.898 m² de patrimonio en renta, de los cuales el 95,6% se encuentran en explotación, y 4,4% en venta (18.324 m²). Adicionalmente existe una reserva de suelo de 127.977 m².

REALIA explota edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio en España. Se trata de inmuebles localizados en enclaves estratégicos de los grandes distritos de negocio españoles.

Entre los edificios de oficinas destacan, en Madrid, la Torre REALIA, el edificio Los Cubos (actualmente destinado a la venta) y los edificios sitos en las calles Príncipe de Vergara 132, Salvador de Madariaga 1 y Paseo de la Castellana 41 y, en Barcelona, Torre REALIA BCN.

Su experiencia en centros comerciales y de ocio está respaldada por complejos tan representativos como los centros comerciales El Jardín de Serrano de Madrid, Plaza Nueva en Leganés, Ferial Plaza en Guadalajara, As Cancelas en Santiago de Compostela y La Noria Outlet Shopping en Murcia.

Promoción inmobiliaria y Suelo

Los pilares sobre los que se asienta la estrategia de la Sociedad en la promoción de viviendas residen en la diversificación del producto y atendiendo a criterios de demanda potencial.

En España, REALIA focaliza su desarrollo en las regiones con mayor crecimiento de población, centrandó su actividad en la construcción de viviendas destinadas a primera residencia, y en aquellas zonas turísticas con demanda, a segunda residencia.

Asimismo, REALIA tiene conocimiento y experiencia en la gestión de suelo, lo que permite desarrollar esta actividad con una amplia cobertura geográfica

(ii) **Magnitudes financieras más importantes:**

- Análisis en conjunto

La siguiente tabla refleja las principales magnitudes financieras analíticas y de negocio de la actividad desarrollada por el Grupo REALIA durante los ejercicios 2015, 2014y 2013 derivados de los estados financieros re-expresados:

| (En millones de euros) | 2015 | 2014 | % Var. '15-'14 | 2013 | % Var. '14-'13 |
|---|--------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|
| INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (2) | 94,9 | 115,4 | -17,8% | 111,2 | 3,8% |
| Alquileres | 77,8 | 78,6 | -1,0% | 79,9 | -1,6% |
| Venta de activos (resultado) | 0,1 | 0,0 | - | 0,7 | 100,0% |
| Promociones | 13,1 | 27,4 | -52,2% | 24,2 | 13,2% |
| Suelo | 0,1 | 7,7 | -98,7% | 3,4 | 126,5% |
| Otros Patrimonio (1) | 2,1 | 0,8 | 162,5% | 0,5 | 60,0% |
| Otros Promociones (1) | 1,7 | 0,9 | 88,9% | 2,5 | -64,0% |
| MARGEN BRUTO (2) | 52,2 | 42,0 | 24,3% | 54,0 | 22,2% |
| Alquileres | 55,7 | 54,7 | 1,8% | 55,5 | -1,4% |
| Venta de activos (resultado) | 0,2 | 0,2 | 0,0% | 0,7 | -71,4% |
| Promociones | -3,7 | -8,1 | -54,3% | -3,2 | 153,1% |
| Suelo | 0,0 | -4,8 | -100,0% | 1,0 | 580,0% |
| GASTOS GENERALES | -11,7 | -11,2 | -4,5% | -13,7 | 18,2% |
| Área Patrimonio | -4,1 | -4,4 | 6,8% | -4,2 | -4,8% |
| Área Promociones | -7,6 | -6,8 | -11,8% | -9,5 | 28,4% |
| EBITDA (2) | 40,5 | 30,9 | 31,1% | 40,3 | 23,3% |
| Área Patrimonio | 51,8 | 50,5 | 2,6% | 52,0 | -2,9% |
| Área Promociones | -11,3 | -19,6 | 42,3% | -11,7 | -67,5% |
| AMORTIZACIONES, PROVISIONES Y OTROS | -12,1 | 4,8 | -352,1% | - | 110,4% |
| Área Patrimonio | -10,8 | -0,1 | 10.700,0% | -0,9 | 88,9% |
| Área Promociones | -1,3 | 4,9 | -126,5% | -45,2 | 110,8% |
| RESULTADO DE EXPLOTACION | 28,4 | 35,7 | -20,4% | -5,8 | 715,5% |
| Área Patrimonio | 41,0 | 50,4 | -18,7% | 51,1 | -1,4% |
| Área Promociones | -12,6 | -14,7 | 14,3% | -56,9 | 74,2% |
| RESULTADO VALORACIÓN INV. INMOBILIARIAS V. RAZONABLE | 26,8 | -0,5 | 5.460,0% | -73,1 | 99,3% |
| Área Patrimonio | 26,8 | -1,3 | 2161,5% | -72,7 | 98,2% |
| Área Promociones | 0,0 | 0,8 | -100,0% | -0,4 | 300,0% |
| RESULTADO FINANCIERO | -19,4 | -39,7 | 51,1% | -2,3 | 1.626,1% |
| Área Patrimonio | -2,4 | -20,3 | 88,2% | -37,2 | 45,4% |
| Área Promociones | -17,0 | -19,4 | 12,4% | 34,9 | 155,6% |
| RTDO. PUESTA EN EQUIVALENCIA | 3,3 | 2,6 | 26,9% | -0,1 | 2700,0% |
| Área Patrimonio | 3,3 | 3,6 | -8,3% | 0,2 | 1700,0% |
| Área Promociones | 0,0 | -0,9 | 100,0% | -0,3 | 200,0% |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (BAI) | 39,0 | -1,8 | 2211,4% | - | 97,8% |
| Área Patrimonio | 68,6 | 32,4 | 111,7% | -58,6 | 155,3% |

| (En millones de euros) | 2015 | 2014 | % Var. '15-'14 | 2013 | % Var. '14-'13 |
|---|--------------|--------------|-------------------|-------------|-------------------|
| Área Promociones | -29,6 | -34,2 | 13,5% | -22,7 | -50,7% |
| IMPUESTO DE SOCIEDADES | -13,0 | -2,5 | 420,0% | 20,0 | 112,5% |
| Área Patrimonio | -16,8 | 16,1 | -204,3% | 21,4 | -24,8% |
| Área Promociones | 3,8 | -18,5 | 120,5% | -1,4 | 1221,4% |
| RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS (BDI) | 26,1 | -4,3 | 709,7% | 61,3 | 93,0% |
| Área Patrimonio | 51,8 | 48,4 | 7,0% | -37,2 | 230,1% |
| Área Promociones | -25,8 | -52,7 | 51,0% | -24,1 | 118,7% |
| RTDO.ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS | 0,0 | 107,6 | 100,0% | 72,0 | 249,4% |
| Área Patrimonio | 0,0 | -107,6 | -100,0% | 72,0 | 249,4% |
| Área Promociones | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 | - |
| RTDO.CONOLIDADO DEL EJERCICIO | 26,1 | 111,9 | 123,3% | 10,7 | 1.145,8% |
| Área Patrimonio | 51,8 | -59,2 | 187,5% | 34,8 | 270,1% |
| Área Promociones | -25,8 | -52,7 | 51,0% | -24,1 | 118,7% |
| BDI ATRIBUIBLES A SOCIOS EXTERNOS | 8,8 | -34,4 | 125,6% | 46,1 | 174,6% |
| Área Patrimonio | 8,8 | -34,4 | 125,6% | 24,9 | 238,2% |
| Área Promociones | 0,0 | 0,0 | - | 21,2 | 100,0% |
| BDI ATRIBUIBLES A DOMINANTE | 17,2 | -77,5 | 122,2% | 35,4 | 118,9% |
| Área Patrimonio | 43,0 | -24,8 | 273,4% | 9,9 | 350,5% |
| Área Promociones | -25,8 | -52,7 | 51,0% | -45,3 | -16,3% |

- (1) Los otros ingresos, de promoción y de patrimonio, incluyen ingresos de carácter accesorio que tiene la sociedad por muy diversos conceptos, repercusiones de obras a inquilinos, ingresos de explotación campo de golf, repercusiones de gastos de postventa, ingresos derivados de litigios, etc.).
- (2) Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26

El cuadro siguiente muestra el desglose de los ingresos de explotación (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) del Grupo REALIA de acuerdo con la distribución geográfica donde se originan:

| (En miles de euros) | 2015 | 2014 | 2013 |
|---------------------|---------------|----------------|----------------|
| España | 94.705 | 105.949 | 106.222 |
| Portugal | | 1.470 | 610 |
| Resto | 224 | 7.967 | 4.444 |
| Total | 94.929 | 115.386 | 111.276 |

A continuación se incluye un cuadro en el que se detallan los gastos e ingresos de explotación (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, los dos últimos derivados de los estados financieros reexpresados:

| Gastos de explotación/ Ingresos de explotación | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---------------|----------------|----------------|
| (En miles de euros) | | | |
| Variación de existencias de productos terminados o en curso | 14.177 | 36.394 | 15.852 |
| Aprovisionamientos | 792 | 7.980 | 8.940 |
| Gastos de personal | 8.971 | 9.118 | 11.207 |
| Otros gastos explotación | 30.522 | 30.927 | 34.549 |
| Variaciones de las provisiones de tráfico | 11.596 | -5.244 | 45.735 |
| Resultados por enajenación de inmovilizado | 9 | - | 61 |
| Dotación a la amortización | 444 | 454 | 376 |
| Otros resultados | 7 | 61 | 380 |
| Gastos de Explotación | 66.518 | 79.690 | 117.100 |
| Importe neto de la cifra de negocios | 75.983 | 97.631 | 93.342 |
| Otros ingresos de explotación | 18.831 | 17.716 | 17.210 |
| Resultados por venta de patrimonio inmobiliario | 115 | 39 | 724 |
| Ingresos de explotación (1) | 94.929 | 115.386 | 111.276 |
| % Gastos de explotación / Ingresos de explotación | 70,1% | 69,1% | 105,2% |

(1) ver glosario de APMs incluido en el apartado 26

A continuación se incluye un cuadro en el que se detallan los gastos e ingresos de explotación a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, los dos últimos derivados de los estados financieros re-expresados, en este caso eliminando el efecto de las provisiones y amortizaciones:

| Gastos de explotación/ Ingresos de explotación | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---------------|----------------|----------------|
| (En miles de euros) | | | |
| Variación de existencias de productos terminados o en curso | 14.177 | 36.394 | 15.852 |
| Aprovisionamientos | 792 | 7.980 | 8.940 |
| Gastos de personal | 8.971 | 9.118 | 11.207 |
| Otros gastos explotación | 30.522 | 30.927 | 34.549 |
| Resultados por enajenación de inmovilizado | 9 | - | 61 |
| Otros resultados | 7 | 61 | 380 |
| Gasto de Explotación | 54.478 | 84.480 | 70.989 |
| Importe neto de la cifra de negocios | 75.983 | 97.631 | 93.342 |
| Otros ingresos de explotación | 18.831 | 17.716 | 17.210 |
| Resultados por venta de patrimonio inmobiliario | 115 | 39 | 724 |
| Ingresos de explotación (1) | 94.929 | 115.386 | 111.276 |
| % Gastos de explotación / Ingresos de explotación | 57,4% | 73,2% | 63,8% |

(1) ver glosario de APMs incluido en el apartado 26

Magnitudes más importantes del área de Patrimonio en renta a 30 de septiembre de 2016:

| Alquileres | 3T 2016 | 3T 2015 | % Var. |
|--|----------------|----------------|---------------|
| (En millones de euros) | | | |
| Ingresos por alquileres | 47,1 | 50,9 | -7,4% |
| Ingresos por repercusión de gastos | 13,0 | 13,0 | 0,4% |
| Total Ingresos gestión | 60,2 | 63,9 | -5,8% |
| - Ingresos As Cancelas (50%)+Autoconsumos | 4,9 | 4,7 | 4,6% |
| Total Ingresos estados financieros | 55,3 | 59,2 | -6,6% |
| Gastos repercutibles a los inquilinos | -17,0 | -17,0 | 0,2% |
| Gastos no repercutibles | -3,2 | -3,7 | -11,8% |
| Total Margen Bruto gestión | 40,0 | 43,3 | -7,7% |
| - Margen As Cancelas(50%) +Autoconsumos | 2,2 | 2,2 | -2,0% |
| Total Margen Bruto estados financieros | 37,8 | 41,1 | -8,0% |
| Margen alquileres gestión (%)⁽¹⁾ | 84,8% | 85,1% | |

Los datos de este cuadro son datos operativos del negocio al incluir la actividad de As Cancelas, sociedad integrada en los estados financieros por el método de la participación. El margen bruto es la diferencia entre los ingresos y gastos directamente relacionados con la actividad.

(1) Margen Bruto Gestión / Ingreso por Alquileres

Ingresos por alquileres del área de patrimonio en renta a 30 de septiembre de 2016:

| (Miles €) | 2016 3T | 2015 3T | Var. (%) |
|----------------------|---------------|-------------------|---------------|
| Oficinas (2) | 31.830 | 35.876 (3) | -11,3% |
| Comercial (1) | 12.830 | 12.594 | 1,9% |
| Resto | 2.483 | 2.398 | 3,5% |
| Total general | 47.143 | 50.867 | -7,3% |

(1) Incluye 3.287 miles € de As Cancelas

(1) Incluye rentas en autoconsumo por 228 miles €

(2) Incluye 4.071 miles de € del edificio de los cubos destinado a la venta en 2016

Todas las variaciones de los activos se muestran en términos comparativos, es decir, se refieren a los mismos activos en los distintos períodos, excluyendo de las variaciones aquellas debidas a cambios en el perímetro por compras o ventas de activos o de sociedades. La variación del -11,3 % de los arrendamientos de oficinas se justifica totalmente por la situación del edificio Los Cubos que actualmente está destinado a la venta.

En relación con la tabla anterior cabe destacar lo siguiente:

- Los ingresos de explotación del negocio patrimonial en los nueve primeros meses de 2016 bajan un -7,3% que se justifica por las pérdidas de alquileres del edificio Los Cubos que se encuentra destinado a la venta; sin este efecto los ingresos se mantienen estables, con un leve incremento del 0,7%. La ocupación se incrementa (excluido el edificio Los Cubos, destinado a la venta) y se sitúa en el 92,3% (90,8% en 3T 2015).
- Los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales se incrementan en un 1,9%, debido a un ligero repunte de las rentas y finalización de bonificaciones otorgadas en momentos de la crisis, pues la ocupación de los mismos descendió un 1,4%, para situarse en el 88%, frente al 89,4% de septiembre 2015.
- **Magnitudes más importantes del área de Promoción inmobiliaria y Suelo a 30 de septiembre de 2016:**

| (En millones de euros) | 3T 2016 | 3T 2015 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Ingresos | | |
| Promociones | 13,4 | 11,3 |
| Suelo y otros | 2,3 | 1,4 |
| Total Ingresos | 15,7 | 12,7 |
| Margen Bruto (1) | | |
| Promociones y suelos | (1,6) | (2,9) |
| Total Margen Bruto | (1,6) | (2,9) |
| Margen Promociones (%) | (10,2) | (22,8) |

(1) El margen bruto es la diferencia entre los ingresos y gastos directamente relacionados con la actividad.

En relación con la tabla anterior cabe destacar lo siguiente:

- El total de ingresos del área de promoción inmobiliaria y suelo hasta el tercer trimestre de 2016 ha ascendido a 15,7 millones de euros, un 23,6% más de lo obtenido en el mismo periodo de 2015. Este aumento ha sido debido, fundamentalmente, a la mejora en la demanda de vivienda, a pesar de que Realia continúe con una política de ventas restrictiva en los casos en los que hay margen para un incremento, a la espera de una recuperación de los precios.
- Se han entregado un total de 69 unidades (viviendas, locales y oficinas), frente a 60 unidades entregadas en el mismo periodo del año anterior, por un importe de 13,4 millones de euros (19 % más que a septiembre 2015).

Ingresos

| Promociones entregadas | Nº Unidades Viviendas | (millones de euros) |
|-------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Madrid/Centro | 39 | 8,2 |
| Levante | 11 | 2,7 |
| Cataluña | 10 | 1,5 |
| Polonia | 1 | 0,1 |
| Andalucía | 8 | 0,9 |
| Canarias | - | - |
| Portugal | - | - |
| Total | 69 | 13,4 |

- En los tres primeros trimestres de 2016 se han pre-venido 71 viviendas, un 29,1% superior que al mismo periodo del ejercicio anterior, por un importe de 14,3 millones de euros:

| Evolución cartera de producto terminado | 3T 2016 | 3T 2015 | %Variación |
|--|----------------|----------------|-------------------|
| Pre-ventas | | | |
| Número de unidades | 71 | 55 | 29,1% |
| Millones de euros | 14,3 | 10,6 | 34,9% |
| Entregas | | | |
| Número de unidades | 69 | 60 | 15,0% |
| Millones de euros | 13,4 | 11,3 | 18,6% |
| Cartera disponible al final del periodo | | | |
| Número de unidades | 560 | 644 | -13,0% |

- Grupo REALIA a 30 de septiembre de 2016 cuenta con una cartera de 515 unidades terminadas (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, de las cuales 12 están vendidas pendientes de entrega y 503 disponibles para la venta (141 en Madrid y Centro, 190 en Andalucía, 97 en Levante, 58 en Cataluña, 14 en Portugal y 3 en Polonia). Además el Grupo REALIA cuenta con 57 parcelas residenciales destinadas a la venta.
- De las viviendas disponibles en stock, un 77,1 % corresponde a primera vivienda y un 22,9% a segunda residencia.

(iii) Resultado por segmentos

La siguiente tabla muestra el desglose por línea de negocio de los ingresos y márgenes brutos hasta alcanzar la cifra total del Grupo REALIA:

| (En millones de euros) | 2015 | 2014 | % Var. '15-'14 | 2013 | % Var. '14-'13 |
|-------------------------------|-------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|
| Patrimonio (1) | 77,9 | 78,6 | -0,9% | 80,6 | -2,5% |
| Otros patrimonio | 2,1 | 0,8 | 162,5% | 0,5 | 60,0% |
| Promociones | 13,1 | 27,4 | -52,2% | 24,2 | 13,2% |
| Suelo | 0,1 | 7,7 | -98,7% | 3,4 | 126,5% |
| Otros promoción | 1,7 | 0,9 | 88,9% | 2,5 | -0,6% |
| Total Ingresos | 94,9 | 115,4 | -17,76% | 111,2 | 3,78% |
| Patrimonio (1) | 55,9 | 54,9 | 1,8% | 56,2 | -2,3% |
| Promociones | -3,7 | -8,1 | -54,3% | -3,2 | 153,1% |
| Suelo | 0 | -4,7 | -100,0% | 1,0 | - |
| Total Margen Bruto (2) | 52,2 | 42,1 | 24,0% | 54,0 | -22,0% |

(1) Alquileres (Renta y repercusión de gastos) y venta de patrimonio.

(2) Ver glosario de APMs en el apartado 26

En las siguientes tablas se muestra el desglose de las magnitudes anteriores de los segmentos de patrimonio y promoción por actividades principales;

| Promoción (En millones de euros) | 2015 | 2014 | % Var. '15-'14 | 2013 | % Var. '14-'13 |
|---|-------------|--------------|-------------------|-------------|-------------------|
| Entrega de promociones | 13,1 | 27,4 | -52,2% | 24,2 | 13,2% |
| % sobre total ingresos Promoción | 87,9% | 76,1% | | 80,4% | - |
| Venta de suelos | 0,1 | 7,7 | -98,7% | 3,4 | 126,5% |
| % sobre total ingresos Promoción | 0,7% | 21,4% | | 11,3% | - |
| Otras promociones | 1,7 | 0,9 | 88,9% | 2,5 | -64,0% |
| % sobre total ingresos Promoción | 11,4% | 2,5% | | 8,3% | |
| Total Ingresos Promoción | 14,9 | 36,0 | -58,6% | 30,1 | 19,6% |
| Entrega de promociones | -3,7 | -8,1 | -54,3% | -3,2 | 153,1% |
| % sobre total ingresos entrega de promociones | 100,0% | 63,3% | | 145,5% | - |
| Venta de suelos | 0 | -4,7 | -100,0% | 1,0 | -570,0% |
| % sobre total ingresos venta de suelos | 0,0% | 36,7% | - | -45,5% | - |
| Total Margen Bruto Promoción (1) | -3,7 | -12,8 | -71,1% | -2,2 | 481,8% |

(1) El margen bruto es la diferencia entre los ingresos y gastos directamente relacionados con la actividad.

| (En millones de euros) | 2015 | 2014 | % Var. '15-'14 | 2013 | % Var. '14-'13 |
|------------------------|-------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|
| Patrimonio | | | | | |
| Ingresos | 80,0 | 79,4 | 0,8% | 81,1 | -2,1% |
| Rentas (1) | 62,1 | 61,9 | 0,3% | 64,5 | -4,0% |
| Repercusión de gastos | 15,7 | 16,7 | -6,0% | 15,4 | 8,4% |
| Otros | 2,2 | 0,8 | 175,0% | 1,2 | -33,3% |
| Gastos | 24,1 | 24,5 | -1,6% | 24,9 | -1,6% |
| Margen Bruto (2) | 55,9 | 54,9 | 1,8% | 56,2 | -2,3% |
| % sobre Rentas | 90,0% | 88,7% | | 87,1% | |
| % sobre ingresos | 69,9% | 69,1% | | 69,3% | |

(1) Rentas totales incluyendo 50% As Cancelas : 66,4

(2) El margen bruto es la diferencia entre los ingresos y gastos directamente relacionados con la actividad.

6.1.1 Descripción detallada de las principales actividades y negocios de la Sociedad

6.1.1.1 Patrimonio en renta (gestión de activos en alquiler)

A. Introducción:

El Grupo REALIA realiza su actividad patrimonial a través de la filial Realia Patrimonio, S.L.U., íntegramente participada por REALIA.

Una de las principales áreas de actividad del Grupo REALIA es el desarrollo y gestión integral de edificios exclusivos de su propiedad en régimen de alquiler, tratándose fundamentalmente de inmuebles de oficinas y centros comerciales. REALIA adquiere suelo e inmuebles, desarrolla proyectos, comercializa, administra y mantiene en óptimas condiciones estos edificios. Todo ello se encuentra enfocado hacia la rehabilitación continua de los inmuebles, adaptándolos a las necesidades de los clientes y a los retos tecnológicos que exige la sociedad moderna, procurando en todo momento la maximización del valor de los mismos.

La mayor parte de los inmuebles que forman el patrimonio del Grupo REALIA se caracterizan por ser edificios singulares, situados en algunos de los mejores enclaves de Madrid y Barcelona, arrendados a organismos públicos o importantes empresas pertenecientes a diversos sectores económicos.

En lo que se refiere a centros comerciales y de ocio, el Grupo REALIA ha apostado por un desarrollo de la actividad basado en su capacidad de promoción de activos, a partir de suelo comercial procedente de su cartera o de la compra a terceros, para posteriormente pasar a formar parte de la cartera de centros comerciales en explotación de la Sociedad. En la

actualidad, la cartera de centros comerciales de la Sociedad incluye centros de ocio y de comercio.

Respecto a los criterios fundamentales en que se basan las actuaciones del área de patrimonio destacan las siguientes:

Oficinas

Ubicación en primera línea de grandes ejes de comunicación y en el centro de negocios de Madrid y Barcelona. Se caracterizan por lo siguiente:

- Flexibilidad de los espacios, para lo cual se diseñan plantas diáfanas que permitan libertad de distribución y diseño de las áreas de trabajo.
- Flexibilidad de las instalaciones, creando zonas capaces de ser explotadas por diferentes usuarios sin dependencias funcionales.
- Diseño constructivo, realizado por equipos de arquitectura con una amplia experiencia y de gran reconocimiento profesional.
- Singularidad de las edificaciones.
- Materiales de calidad, que permitan la fácil conservación y un menor y más lento envejecimiento de los edificios.
- Seguridad de clientes y usuarios de edificios, garantizada por medios materiales y humanos cualificados.
- Confort y comodidad de alto nivel en las zonas de trabajo.
- Estudio de las necesidades previas de los clientes y búsqueda conjunta de la posibilidad que mejor se ajuste a sus necesidades y expectativas.

Centros comerciales

- Ubicación en áreas urbanas y/o entornos de capitales de provincia con alto grado de consolidación económica o con gran capacidad de desarrollo.
- Definición del mejor producto considerando áreas de influencia, competencia, demandas latentes, capacidades económicas y, en definitiva, un estudio minucioso de cuantas variables puedan aconsejar la decisión de implantar una tipología de centro comercial, plenamente adaptada a la demanda existente o futura (centro integrado de ocio y comercio, parque de medianas superficies comerciales, centro de fabricantes, centro de ocio, etc.).
- Edificios funcionales, de estética contemporánea y diseñados por los mejores equipos internacionales de diseño en centros comerciales a nivel mundial.
- Adaptación de los espacios a los requerimientos de los grandes operadores nacionales e internacionales del sector, contribuyendo a crear una oferta adecuada, tanto en contenido como en ubicación, generando flujos de personas que impliquen una maximización de ventas y, en consecuencia, de posibles rentas.

- Alto estándar, tanto en acabados como en el grado de avance técnico y de instalaciones, que permitan una adecuada conservación y mantenimiento de los edificios al tiempo que maximizan su rentabilidad y perdurabilidad.
- Facilitar cómodos accesos, así como excelentes áreas y servicios comunes, amplios aparcamientos, y todo tipo de facilidades que hagan grata y reiterada la visita de millones de clientes.
- Selección minuciosa de la composición de la oferta comercial (mix comercial), garantizando la obtención de una oferta variada y de primer orden, contando con las principales firmas multisectoriales de carácter local, nacional e internacional.

B. Descripción de la actividad de Patrimonio en renta:

La actividad patrimonial de REALIA se centra en la gestión y desarrollo de los activos inmobiliarios cuyo destino es el arrendamiento a terceros. El área patrimonial (que incluye el alquiler y desarrollo de oficinas, centros comerciales, otras inversiones inmobiliarias y la venta de patrimonio) representa a 31 de diciembre de 2015 el 84,3% de los ingresos de explotación por un importe de 80,0 millones de euros, ha aportado un margen bruto de 55,9 millones de euros que representa un 107,1% del total y un EBITDA de 51,8 millones de euros que representa un 128,0% del total.

A 31 de diciembre de 2015 el área de Patrimonio del Grupo REALIA emplea de forma a 52 trabajadores s (un 53% del total de la plantilla del Grupo REALIA).

Asimismo, a 30 de septiembre de 2016 dicha área emplea de forma directa a 51 trabajadores (un 54% del total de la plantilla del Grupo REALIA)

A 30 de septiembre de 2016, este área de actividad suponía el 78,06% del total de ingresos del Grupo REALIA.

Los activos que componen la cartera entran a formar parte de la misma por una de las tres vías siguientes:

- Adquisición de inmuebles ya construidos.
- Establecimiento de alianzas o adquisiciones con/de otras compañías.
- Desarrollo propio de nuevos activos inmobiliarios patrimoniales.

El Grupo REALIA tiene, oficinas ubicadas en Madrid, Barcelona y Sevilla.

Asimismo, el Grupo REALIA tiene, centros comerciales y de ocio ubicados en Madrid, Leganés, Murcia, Guadalajara, Soria y Santiago de Compostela.

- *Identificación y adquisición de inmuebles*

El Grupo REALIA analiza las oportunidades de inversión en edificios, con el fin de destinarlos al alquiler de oficinas, y en centros comerciales de conformidad con los criterios mencionados anteriormente.

- Desarrollo de oficinas y centros comerciales

Los criterios antes señalados son igualmente aplicables al desarrollo de edificios de oficinas y de centros comerciales, que consta de las siguientes fases o etapas:

- Búsqueda y adquisición de suelo: Análisis de los diferentes tipos de suelo susceptibles de adquisición, selección de áreas y/o ciudades, dimensión de los proyectos, potencial de la zona y madurez de la misma, viabilidad urbanística y plazos temporales necesarios hasta la puesta en explotación de los inmuebles.
- Estudio económico financiero del proyecto, que permita comprobar la razonabilidad de la inversión.
- Diseño del proyecto y ejecución de la construcción, conforme a los estándares del Grupo REALIA y los requerimientos del mercado.
- Comercialización: Búsqueda de inquilinos de primer nivel, con contratos a medio y largo plazo y cláusulas de actualización de rentas que permitan reflejar las variaciones del mercado. La política de comercialización persigue en todo momento la máxima ocupación de los inmuebles.
- Gestión de los activos, tanto desde el punto de vista patrimonial como inmobiliario, procurando simultáneamente la maximización del valor de los inmuebles y la satisfacción de las demandas de inquilinos y usuarios.

- Financiación de la actividad

En el apartado 10.3 siguiente del presente Documento de Registro de Acciones se detalla la forma de financiación de la actividad de Patrimonio, que en su conjunto representa el 61,3% del endeudamiento financiero neto bancario y asimilado del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2015.

- Gestión de los activos

El Grupo REALIA realiza su actividad patrimonial a través de sus propios profesionales integrados en los equipos de gestión de mantenimiento, jurídico, comercial, urbanístico y económico-financiero y con la asistencia de profesionales externos, bajo la supervisión del Grupo REALIA, que puedan complementar y hacer más competitiva, rentable y segura a largo plazo la cartera de inmuebles en explotación.

El proceso de gestión de los activos está integrada por las siguientes áreas: (i) gestión inmobiliaria, (ii) gestión patrimonial, (iii) gestión comercial, y (iv) gestión urbanística y medioambiental.

(i) Gestión inmobiliaria

El Grupo REALIA persigue el mejor funcionamiento de todos y cada uno de los elementos de los servicios comunes, conservando y revalorizando su patrimonio inmobiliario.

De acuerdo con las condiciones que se recogen en los contratos de arrendamiento que habitualmente suscribe el Grupo REALIA, el arrendatario está obligado a soportar el coste del mantenimiento ordinario de los inmuebles, mientras que el Grupo REALIA debe hacerse cargo de las reparaciones extraordinarias. No obstante lo anterior, generalmente, las labores de mantenimiento las realiza el Grupo REALIA, con sus propios medios y subcontratando a terceros, y posteriormente repercute al arrendatario los costes de dichos servicios.

REALIA formula anualmente un presupuesto que sirve de base para determinar el importe a repercutir a los arrendatarios, quienes deberán satisfacer las provisiones que resulten para atender los gastos comprometidos en dicho presupuesto. Periódicamente, se realiza el seguimiento presupuestario y, con carácter anual, dentro de los primeros meses del año siguiente, se efectúa la liquidación del presupuesto anual, para regularizar con los arrendatarios la diferencia que pudiera existir entre las provisiones satisfechas y el importe que resulte del cierre de cuentas.

La gestión inmobiliaria de los centros comerciales debe considerarse de forma particular al tratarse de inmuebles que reciben miles de visitantes diarios, cifra que se ve incrementada de forma notable durante los fines de semana atraídos por numerosas actividades de marketing y campañas publicitarias realizadas tanto por la gerencia del centro como por los propios operadores.

Por ello, son necesarias amplias áreas de esparcimiento y tránsito común, plazas y pasillos, que, a su vez, se ven complementadas por grandes espacios de aparcamiento, sin que esto suponga una pérdida de un alto grado de confort (espacios limpios y vigilados, climatizados, bien iluminados y ambientados, y conservados). La gestión de estos centros requiere, en consecuencia, de una gran especialización. Por tanto, dicha gestión se lleva a cabo mediante la contratación de consultores expertos, bajo el criterio de calidad establecido por REALIA y bajo su supervisión.

(ii) Gestión patrimonial

El objetivo de REALIA se concentra en maximizar el rendimiento de la inversión inmobiliaria e incrementar el valor patrimonial de los inmuebles.

(iii) Gestión comercial

Desde el punto de vista comercial, el Grupo REALIA trabaja con el fin de incrementar el valor en renta del edificio y, en definitiva, incrementar el valor del patrimonio gestionado.

La gestión comercial de los inmuebles en alquiler del Grupo REALIA está dirigida y coordinada con medios propios, los cuales se apoyan en consultores especializados y agencias inmobiliarias.

En el caso de los centros comerciales, el Grupo REALIA negocia directamente con los inquilinos estratégicos, bien por su dimensión (cines, hipermercados, grandes grupos textiles, etc.), bien por su especialización o carácter emblemático que hacen de su presencia un elemento notablemente diferenciador en la oferta (firmas de prestigio internacional).

La comercialización del resto de superficies de cada proyecto se encomienda a consultoras altamente especializadas que, nuevamente, quedan sujetas al estándar de calidad objetivo, tanto cualitativo (calidad de la oferta) como cuantitativo (nivel de rentas), fijados por REALIA a tal fin y en permanente adaptación a la realidad de mercado.

(iv) Gestión urbanística y medioambiental

El Grupo REALIA supervisa el cumplimiento de las normas técnicas, urbanísticas y medioambientales vigentes en cada momento, de tal forma que se garantice la legalidad del inmueble y las actividades en él desarrolladas.

- Condiciones de arrendamiento

Oficinas

Con carácter general, los contratos de arrendamiento de los inmuebles de oficinas incluidos en el área de patrimonio del Grupo REALIA se pactan en términos y condiciones habituales de mercado. Las principales características de dichos contratos son, con carácter general, las siguientes:

- Contratos de cinco años de duración sin posibilidad de vencimiento anticipado.
- Incremento de rentas de acuerdo con la inflación.
- Actualización de las rentas a mercado en la renovación del contrato.
- El arrendatario asume la totalidad de los gastos, con carácter general.

Entre los principales clientes del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2015, se encuentran arrendatarios y firmas de primer nivel como: Amadeus, Grupo Marsh, Gómez-Acebo & Pombo Abogados, KPMG, etc...sin que ninguno de ellos represente más del 6% sobre el total de las rentas anualizadas de la cartera de patrimonio del Grupo REALIA.

La siguiente tabla muestra los diez inquilinos principales del Grupo REALIA en lo que al alquiler de oficinas se refiere a 31 de diciembre de 2015:

| Top 10 Inquilinos Oficinas España | Ciudad | % sobre Rentas Anualizadas |
|--|----------------|-----------------------------------|
| Inquilino 1 | Madrid | 5,86% |
| Inquilino 2 | Madrid | 5,30% |
| Inquilino 3 | Madrid | 4,92% |
| Inquilino 4 | Barcelona | 3,31% |
| Inquilino 5 | Madrid | 2,95% |
| Inquilino 6 | Madrid/Sevilla | 2,63% |
| Inquilino 7 | Madrid | 2,57% |
| Inquilino 8 | Madrid | 2,49% |
| Inquilino 9 | Madrid | 2,45% |
| Inquilino 10 | Madrid | 2,40% |
| Total top 10 Inquilinos | | 34,88% |

La siguiente tabla muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de oficinas del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2015 por volumen de rentas anualizadas en relación al total de rentas teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

| Vencimiento u opción resolución anticipada de contrato | % sobre total de rentas anualizadas |
|---|--|
| Año 2016 | 38,7% |
| Año 2017 | 12,5% |
| Año 2018 | 23,9% |
| Año 2019 | 11,3% |
| Año >2019 | 13,6% |

Centros comerciales y de ocio

Para el caso de los centros comerciales y de ocio, se aplican igualmente términos y condiciones habituales dentro del sector, si bien la especialización y diversidad, así como el elevado número de operadores en un mismo entorno (puede haber 150 inquilinos, o más, en un mismo edificio), requieren un periodo amplio y complejo de negociación. Con carácter general, las principales características de dichos contratos son las siguientes:

- Duración mínima entre tres y cinco años.
- Incremento de rentas de acuerdo con la inflación.
- Actualización de las rentas a mercado en la renovación del contrato.
- Porcentaje variable de las rentas en función de los ingresos del arrendatario.
- Traslado al arrendatario de todos los gastos.

Entre los principales clientes de REALIA en esta área de negocio, a 31 de diciembre de 2015, se encuentran firmas de primer nivel representativas de los más diversos sectores, destacando firmas como Grupo Inditex, Carrefour, Decathlon, Bricomart, Primark, H&M sin que ninguno de ellos represente más del 2,5% sobre el total de las rentas anualizadas de la cartera de patrimonio y del 11% de las rentas anualizadas de centros comerciales, respectivamente, del Grupo REALIA.

La siguiente tabla muestra los diez inquilinos principales del Grupo REALIA en lo que al alquiler de centros comerciales y de ocio se refiere a 31 de diciembre de 2015:

| Top 10 Inquilinos Comercial España | Ciudad | % sobre Rentas Anualizadas C.C. |
|---|---------------------------|--|
| Inquilino 1 | Madrid/Coruña | 10,80% |
| Inquilino 2 | Madrid | 8,87% |
| Inquilino 3 | Madrid/Coruña/Guadalajara | 5,44% |
| Inquilino 4 | Madrid | 5,04% |
| Inquilino 5 | Madrid/Guadalajara | 3,81% |
| Inquilino 6 | Madrid | 3,63% |
| Inquilino 7 | Guadalajara/Coruña | 3,25% |
| Inquilino 8 | Guadalajara/Coruña/Murcia | 3,00% |
| Inquilino 9 | Guadalajara/Coruña | 1,97% |
| Inquilino 10 | Guadalajara | 1,73% |
| Total top 10 Inquilinos | | 47,54% |

La siguiente tabla muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de centros comerciales del Grupo REALIA por volumen de rentas anualizadas en relación al total de rentas a 31 de diciembre de 2015, teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

| Vencimiento u opción resolución anticipada de contrato | % sobre total de rentas anualizadas |
|---|--|
| Año 2016 | 21,4% |
| Año 2017 | 18,7% |
| Año 2018 | 11,2% |
| Año 2019 | 17,4% |
| Año >2019 | 31,3% |

C. Valoración de la cartera de patrimonio de REALIA:

Tal y como se indicará en el apartado 8.1 siguiente del presente Documento de Registro de Acciones, la cartera de activos patrimoniales del Grupo REALIA ha sido valorada en 1.409,4 millones de euros -GAV Valor de Liquidación (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26)-, a 31 de diciembre de 2015, exponiéndose en dicho apartado la descripción y valoración de la cartera de patrimonio del Grupo REALIA. A 30 de septiembre de 2016, según tasación realizada a 30 de junio de los activos afectos al área de patrimonio y clasificados como inmovilizado, resulta un GAV Valor de Liquidación (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) de 1.423,7 miles de euros, lo que supone un incremento del 1% respecto a la realizada a 31 de diciembre 2015.

El GAV Valor de Liquidación (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) consolidado de los activos patrimoniales del Grupo REALIA ubicados todos en España es a 31 de diciembre de 2015 de 1.409,4 millones de euros, y con el siguiente desglose.

| (Datos en millones de €) | | |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| En Explotación | 1.296,8 | 92,0% |
| Oficinas | 933,7 | 66,2% |
| Comercial | 278,9 | 19,8% |
| Resto | 84,2 | 6,0% |
| Reserva suelo | 56,1 | 4,0% |
| Oficinas destinado a la venta | 56,5 | 4,0% |
| Total general | 1.409,4 | 100,0% |

D. Magnitudes operativas más importantes:

La distribución de la cartera en explotación del Grupo REALIA por uso preferente de los inmuebles a 31 de diciembre de 2015 y su comparativa con los años 2014 y 2013 es la siguiente:

| Mercado | Superficie Alquilable | | % | | % Ocupación | | | | |
|----------------------|------------------------------|----------------|----------------|-------------|--------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2.015 | % Total | 2.014 | % | 2.013 | % Total | 2.015 | 2.014 | 2.013 |
| Total | | | | | | | | | |
| Oficinas | 226.191 | 56,5% | 244.492 | 58,4% | 389.413 | 68,5% | 90,8% | 89,3% | 87,7% |
| Comercial | 135.338 | 33,8% | 135.319 | 32,3% | 139.706 | 24,6% | 90,4% | 89,8% | 88,5% |
| Resto | 39.045 | 9,7% | 39.045 | 9,3% | 39.298 | 6,9% | 100% | 100% | 100% |
| Total general | 400.574 | 100% | 418.856 | 100% | 568.417 | 100% | 91,5% | 90,5% | 88,7% |

La diferencia en los años 2015 y 2014, entre el dato total de la anterior tabla y el dato que consta en los estados financieros se debe a que en la memoria no se incluyen los m2 de la Sociedad As Cancelas por 25.190 m2, según cuadro que aparece a continuación. La

explicación es que As Cancelas consolida por el método de la participación en los estados financieros.

A continuación detallamos la superficie alquilable y superficie alquilada de sociedades que se incluye en el cuadro anterior y que han sido integradas en los Estados financieros por el método de la participación:

| As Cancelas | Superficie Alquilable | | | Superficie Alquilada | | |
|----------------------|-----------------------|---------------|----------------|----------------------|---------------|----------------|
| | 2015 | 2014 | 2013 | 2015 | 2014 | 2013 |
| Comercial | 25.190 | 25.171 | 25.171 | 24.520 | 24.476 | 24.233 |
| Total general | 25.190 | 25.171 | 25.171 | 24.520 | 24.476 | 24.233 |
| Setecampos | 2015 | 2014 | 2013 | 2015 | 2014 | 2013 |
| Comercial | 0 | 0 | 4.387 | 0 | 0 | 1.396 |
| Total general | 0 | 0 | 4.387 | 0 | 0 | 1.396 |
| SIIC de Paris | 2015 | 2014 | 2013 | 2015 | 2014 | 2013 |
| Oficinas | 0 | 0 | 149.982 | 0 | 0 | 127.550 |
| Resto | 0 | 0 | 253 | 0 | 0 | 253 |
| Total general | 0 | 0 | 150.235 | 0 | 0 | 127.803 |

La ubicación y grado de ocupación de los inmuebles destinado al alquiler por zonas geográficas es el siguiente:

| Mercado | Superficie Alquilable en explotación | | | % Ocupación | | |
|----------------------|--------------------------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2.015 | 2.014 | 2.013 | 2.015 | 2.014 | 2.013 |
| Madrid | 249.292 | 267.593 | 262.532 | 93,1% | 90,9% | 91,1% |
| Paris | - | - | 149.982 | - | - | 85,0% |
| Barcelona | 32.321 | 32.321 | 32.321 | 94,2% | 92,0% | 90,7% |
| Resto | 118.961 | 118.943 | 123.582 | 90,2% | 89,1% | 87,5% |
| Total general | 400.574 | 418.856 | 568.417 | 92,5% | 90,5% | 88,7% |

A 30 de septiembre de 2016 la distribución de la cartera en explotación del Grupo REALIA por uso preferente de los inmuebles es la siguiente:

| Uso | Superficie 2016 | Alquilado 2016 | % ocupación |
|----------------------|-----------------|----------------|--------------|
| Oficinas | 226.184 | 211.539 | 93,5% |
| Comercial | 135.366 | 119.120 | 88,0% |
| Resto | 43.257 | 43.157 | 99,8% |
| Total general | 404.807 | 373.816 | 92,3% |

La superficie alquilable y superficie alquilada de sociedades que se incluye en el cuadro anterior y que han sido integradas en los Estados financieros por el método de la participación

| | Superficie 2016 | Alquilado 2016 | % ocupación |
|--------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| AS CANCELAS | 25.218 | 24.710 | 98,0% |

La ubicación y grado de ocupación de los inmuebles destinado al alquiler por zonas geográficas a 30 de septiembre es el siguiente

| | Superficie 2016 | Alquilado 2016 | % ocupación |
|----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| Madrid | 249.285 | 233.730 | 93,8% |
| Barcelona | 32.321 | 30.034 | 92,9% |
| Resto | 123.201 | 110.052 | 89,3% |
| Total general | 404.807 | 373.816 | 92,3% |

Oficinas

La superficie alquilable en explotación de oficinas del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2015, alcanza los 226.191 m² sobre rasante. La tasa de ocupación a 31 de diciembre de 2015 es del 90,7%. De esta superficie, el Grupo REALIA destina a uso propio 1.707 m².

La siguiente tabla refleja las principales magnitudes operativas en los ejercicios 2015, 2014 y 2013 en relación con los edificios de oficinas:

| Mercado | Superficie Alquilable (m²) | | |
|----------------|--|----------------|----------------|
| | 2.015 | 2.014 | 2.013 |
| España | 226.191 | 244.492 | 239.431 |
| Francia | 0 | 0 | 149.982 |
| Total | 226.191 | 244.492 | 389.413 |

| Mercado | % Ocupación | | |
|----------------|--------------------|--------------|--------------|
| | 2.015 | 2.014 | 2.013 |
| España | 90,7% | 89,3% | 89,3% |
| Francia | -- | -- | 85,0% |
| Total | 90,7% | 89,3% | 87,7% |

La siguiente tabla incluye un resumen del desglose de la ubicación de las oficinas en explotación propiedad del Grupo REALIA por zonas a 31 de diciembre de 2015:

| Ubicación | España |
|------------------|----------------|
| CBD (1) | 84.417 |
| BD (2) | 42.123 |
| Periferia | 99.651 |
| Total | 226.191 |

(1) Centro ciudad
(2) Resto ciudad

La siguiente tabla incluye un resumen de las principales características de las oficinas en explotación, propiedad del Grupo REALIA, por ubicación a 31 de diciembre de 2015:

Oficinas

| Zona | Superficie 2015 | Alquilado 2015 | % Ocupación 2015 | Renta Mercado | GAV (2) | Yield de Mercado (1) |
|--------------|-----------------|----------------|------------------|---------------|--------------|----------------------|
| CBD | 84.417 | 77.321 | 91,6% | 25,3 | 506,7 | 5,0% |
| BD | 42.123 | 39.149 | 82,9% | 8,3 | 153,8 | 5,4% |
| Periferia | 99.651 | 88.665 | 89,0% | 15,4 | 273,2 | 5,6% |
| Total | 226.191 | 205.135 | 90,7% | 49,1 | 933,7 | 5,3% |

(1) Yield de Mercado: Renta de mercado/ (GAV Valor de Liquidación)(Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26)

(2) GAV Valor liquidación

A la fecha del presente Documento de Registro de Acciones, el Grupo REALIA es titular de 27 inmuebles de oficinas en explotación y 1 destinado a la venta. En la siguiente tabla se incluyen los principales edificios de oficinas por superficie alquilable propiedad del Grupo REALIA, que representan un 56,46 % del total (226.191 m² sobre los 400.574 m² de superficie alquilable en explotación del Grupo).

| Inmueble | SBA (m ²) (1) |
|--------------------------|---------------------------|
| TORRE REALIA BARCELONA | 31.960 |
| PUERTA DE EUROPA ESTE | 28.424 |
| SALVADOR MADARIAGA, 1 | 24.850 |
| ALBASANZ, 16 | 19.551 |
| ACANTO, 22 | 13.248 |
| MARIA DE MOLINA, 40 | 9.684 |
| ALBASANZ, 14 | 9.123 |
| AV. BRUSELAS 36 | 8.856 |
| PRÍNCIPE DE VERGARA, 132 | 8.808 |

(1) SBA = Superficie bruta alquilable

En el año 2016 no se han realizado desinversiones.

A 30 de septiembre de 2016 las principales características de las oficinas en explotación, propiedad del Grupo REALIA, por ubicación son:

| | Superficie 2016 | Alquilado 2016 | % ocupación 2016 | Rentas Mercado (1) | GAV (3) | Yield de Mercado(2) |
|-----------------|--------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|--------------|------------------------|
| CBD | 84.409 | 80.616 | 95,5% | 25,5 | 520,8 | 4,9% |
| BD | 42.123 | 40.061 | 95,1% | 8,3 | 154,5 | 5,4% |
| Periferia | 99.652 | 90.862 | 91,2% | 15,9 | 274,4 | 5,8% |
| Oficinas | 226.184 | 211.539 | 93,5% | 49,8 | 949,7 | 5,2% |

(1) Datos a 30/06/2016

(2) Yield de mercado: Rentas de mercado/ (GAV Valor de Liquidación) Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26

(3) GAV Valor de liquidación

Centros comerciales

En la actualidad, la actividad de centros comerciales en explotación está localizada en España. La siguiente tabla refleja las principales magnitudes operativas en los ejercicios 2015, 2014 y 2013 en relación con los centros comerciales:

| Inmueble | Superficie Alquilable | | | % Ocupación | | |
|--------------|-----------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2.015 | 2.014 | 2.013 | 2.015 | 2.014 | 2.013 |
| España | 135.338 | 135.319 | 135.320 | 90,4% | 89,8% | 90,3% |
| Portugal | 0 | 0 | 4.387 | -- | -- | 31,8% |
| Total | 135.338 | 135.319 | 139.706 | 90,4% | 89,8% | 88,5% |

En la siguiente tabla se incluyen los centros comerciales en explotación afectados por el porcentaje de propiedad del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2015:

| Inmueble | Superficie | Plazas |
|--------------------------------|----------------|--------------|
| Plaza Nueva Parque Comercial | 52.675 | 2.987 |
| C.C. Ferial Plaza | 31.997 | 1.068 |
| As Cancelas | 25.190 | 1.054 |
| La Noria Factory Outlet | 13.807 | 1.483 |
| Manuel Becerra Centro Wellness | 6.645 | 50 |
| Pº del Espolón, 10 | 2.900 | |
| Goya, 6 y 8 C.C. | 2.124 | |
| Total | 135.338 | 6.642 |

El centro comercial “As Cancelas” figura al 50%, ya que ese es el porcentaje de titularidad del Grupo REALIA sobre dicho inmueble.

La siguiente tabla incluye un resumen de las principales características de los centros comerciales y de ocio en España en explotación propiedad del Grupo REALIA por tipo de centro a 31 de diciembre de 2015:

| Zona | Superficie 2015 | Alquilado 2015 | % Ocupación 2015 | Renta Mercado (3) | GAV (2) | Yield de Mercado (1) |
|--------------|-----------------|----------------|------------------|-------------------|--------------|----------------------|
| CBD | 5.024 | 4.176 | 83,1% | 1,9 | 26,4 | 7,2% |
| BD | 38.643 | 34.836 | 90,2% | 8,6 | 90,3 | 9,5% |
| Periferia | 91.671 | 83.348 | 90,9% | 13,1 | 162,2 | 8,1% |
| Total | 135.338 | 122.360 | 90,4% | 23,6 | 278,9 | 8,5% |

* CBD: Centro Ciudad.* BD: Resto Ciudad.

(1) Yield de Mercado: Rentas de mercado/ (GAV Valor de Liquidación)

(2) GAV Valor de liquidación

(3) Datos a 30/06/2016

A 30 de septiembre de 2016 la superficie alquilable y la ocupación de los Centros Comerciales son:

| | Superficie 2016 | Alquilado 2016 | % ocupación |
|------------------|-----------------|----------------|--------------|
| Comercial | 135.366 | 119.120 | 88,0% |

A 30 de septiembre de 2016 las principales características de los Centros Comerciales en explotación, propiedad del Grupo REALIA son:

| | Superficie 2016 | Alquilado 2016 | % ocupación 2016 | Rentas Mercado (1) | GAV(3) | Yield de Mercado (2) |
|------------------|-----------------|----------------|------------------|--------------------|--------------|----------------------|
| CBD | 5.024 | 4.304 | 85,7% | 1,9 | 26,4 | 7,2% |
| BD | 38.642 | 33.925 | 87,8% | 8,2 | 87,3 | 9,4% |
| Periferia | 91.700 | 80.891 | 88,2% | 8,7 | 163,2 | 5,3% |
| Comercial | 135.366 | 119.120 | 88,0% | 18,8 | 276,9 | 6,8% |

1) Datos a 30/06/2016

2) Yield de Mercado: Rentas de mercado/ (GAV Valor de Liquidación) Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26

3) GAV Valor de liquidación

Potenciales casos de desarrollo de la cartera de patrimonio en renta del Grupo REALIA

De forma ilustrativa, si considerásemos la cartera de activos en explotación del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2015, podríamos considerar el desarrollo de tres casos teóricos, en los cuales se considerarían:

- Caso 1, rentas procedentes del grado de ocupación real a diciembre de 2015 y las rentas reales cobradas a diciembre de 2015.
- Caso 2, caso 1 más las rentas anuales procedentes del alquiler de la superficie restante (y de la superficie ocupada por el propio Grupo

REALIA) a precio de mercado según CBRE para 2015(100% de ocupación).

- Caso 3, rentas procedentes de un grado de ocupación del 100% y unas rentas anuales, para el 100% de la ocupación a precios de mercado según CBRE para 2015.

| Rentas (En miles de €) | Caso 1 | Caso 2 | Caso 3 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Oficinas | 46.131 | 50.907 | 49.069 |
| Comercial | 19.584 | 21.422 | 23.560 |
| Resto | 3.142 | 3.143 | 2.937 |
| Total general | 68.857 | 75.472 | 75.566 |

6.1.1.2 Promoción inmobiliaria y suelo

A. Introducción:

La actividad de promoción inmobiliaria y suelo representa, a 31 de diciembre de 2015, 14,9 millones de euros de los ingresos de explotación del Grupo REALIA, el 15,7% del total de ingresos, ha aportado un margen bruto de -3,7 millones de euros que representa un -7,1% del total y un EBITDA negativo de 11,3 millones de euros que representa un -28% del total.

A 31 de diciembre de 2015 el área de Promoción del Grupo REALIA emplea de forma directa e indirecta a 46 trabajadores (un 47% del total de la plantilla del Grupo REALIA).

Asimismo, a 30 de septiembre de 2016 dicha área emplea a 43 trabajadores (un 46% del total de la plantilla del Grupo REALIA).

A 30 de septiembre de 2016, este área de actividad suponía el 22% de los ingresos de explotación del Grupo REALIA.

La actividad de promoción consiste en la promoción, desarrollo y venta de productos inmobiliarios, principalmente viviendas. La actividad de gestión de suelo consiste en la compra y gestión de suelo para obtener terrenos que permitan el desarrollo de la actividad de promoción, así como para la venta de dicho suelo a terceros.

A los efectos del desarrollo de la actividad de promoción inmobiliaria y suelo, REALIA está organizada en 4 delegaciones por áreas geográficas, desarrollando su actividad, principalmente, y hasta la fecha del presente Documento de Registro de Acciones, en Andalucía, Aragón, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares, Islas Canarias, Madrid y Murcia. Además, el Grupo REALIA realizó una expansión internacional de la actividad de promoción inmobiliaria y suelo, mediante la constitución/compra de filiales en Portugal, Polonia y Rumanía.

B. Descripción de la actividad:

Promoción inmobiliaria

Los tipos de producto residencial del Grupo REALIA son los siguientes:

- Primera residencia en zonas de casco urbano o en zonas de ampliación, buscando las mejores ubicaciones, en núcleos con mayor nivel de renta per cápita con saldos migratorios positivos y con capacidad de absorción de promociones de, al menos, 50 viviendas.
- Segunda residencia en costa para cliente nacional y extranjero, incluyendo promociones con campos de golf como elemento integrador.
- Otros productos: vivienda protegida de precio limitado, naves industriales, o viviendas de lujo.

Las viviendas promovidas por el Grupo REALIA suelen ser viviendas libres con un estilo adaptado a las necesidades de la demanda. Los compradores son principalmente familias españolas de clase media en un rango de edad de 30 a 50 años.

Los productos promovidos por el Grupo REALIA persiguen alcanzar la máxima satisfacción de sus clientes optimizando la relación calidad/precio. No obstante, y con ánimo de dotar a todos los proyectos de un estilo propio, se realiza un esfuerzo especial por definir diseños y productos con características singulares, entre las que sobresalen aquellas relacionadas con el medioambiente. Asimismo, el Grupo REALIA, mediante la sistematización de los materiales constructivos que utiliza en la ejecución de sus proyectos, lleva a cabo dicha ejecución con mayor eficiencia.

El proceso constructivo pasa por un estricto control de diseño y calidad, que incluye:

- Un control de proyectos con equipos propios y ajenos.
- Un control de obra con presencia permanente de un estudio de ingeniería y organismos de control técnico.
- Un control de acabados, a través de las revisiones llevadas a cabo tanto por la ingeniería como por los técnicos del Grupo REALIA en la pre-entrega.
- Un cuidado servicio de atención al cliente y de postventa.

La actividad de promoción del Grupo REALIA se desarrolla mediante (i) la realización previa de un proyecto; (ii) la ejecución de la construcción, generalmente a través de terceros; y (iii) la comercialización de las viviendas.

- *Realización previa de un proyecto*

Una vez definido el plan de negocio para una promoción inmobiliaria, y después de su validación, la política del Grupo REALIA es externalizar la realización del proyecto contratando servicios de profesionales de primera línea, bajo su supervisión directa.

- *Ejecución de la construcción*

La ejecución de la construcción se encarga a una empresa constructora seleccionada mediante concurso. Una de las empresas constructoras con las que el Grupo REALIA ha desarrollado algunos proyectos es su accionista, FCC. En el apartado 19 siguiente del presente Documento de Registro de Acciones, se describen las operaciones vinculadas realizadas con FCC en el periodo cubierto por la información financiera histórica.

El control de la construcción se realiza asimismo a través de una serie de profesionales, bajo la supervisión directa del Grupo REALIA, cuya contratación se realiza antes del inicio de las obras.

- *Comercialización de las viviendas*

La política de comercialización de promociones de REALIA, está basada en una estrategia multicanal en la que coexisten diferentes canales de captación de clientes (físicos y digitales). La herramienta clave para la gestión diaria es un software que permite tanto la actualización en tiempo real de la oferta disponible, evitando duplicidades de venta desde los diferentes canales, como la monitorización continua de canales, medios de marketing, comerciales asignados a cada punto de venta y trazabilidad de los clientes.

Los canales de venta físicos utilizados están constituidos tanto por oficinas abiertas en cada una de las promociones (salvo en aquellas en las que el producto es ya muy residual) como por una extensa red de agentes colaboradores, maximizando de esta forma la capacidad de captación de clientes.

En cuanto a las campañas de marketing y publicidad, se combinan los medios off-line o tradicionales (soportes exteriores y acciones en prensa, radio o algún buzoneo cuando se organizan jornadas de puertas abiertas en alguna promoción) con medios on-line, a través de la Web www.realia.es, con fichas de producto de todas las promociones actualmente en comercialización, microsites y campañas SEM para algunas promociones concretas y presencia en los principales portales inmobiliarios, tanto en España, como en Lisboa y Varsovia.

Suelo

El negocio del suelo radica en la correcta gestión administrativa y urbanística del mismo, para lo cual el Grupo REALIA cuenta con la experiencia y recursos necesarios, tal y como se indica en este apartado.

El valor de mercado del suelo aumenta a medida que avanzan las distintas fases administrativas de gestión del mismo. Las actividades del área de negocio de gestión de suelo llevadas a cabo por REALIA se pueden resumir en (i) la búsqueda y adquisición de terrenos susceptibles de desarrollo urbanístico; (ii) la gestión urbanística; y (iii) el uso de ese suelo para la actividad de promoción o gestión patrimonial (como desarrollo de centros comerciales) y la venta de suelo a terceros, tal y como se describe a continuación:

- *Búsqueda y adquisición del suelo*

La política de adquisición de terrenos del Grupo REALIA exige que éstos cumplan los siguientes requisitos:

- **Ubicación:** El Grupo REALIA concentra sus esfuerzos generalmente en la adquisición de terrenos en los núcleos urbanos más importantes (como Madrid, Barcelona, Sevilla o Valencia), en las zonas de gran desarrollo urbanístico (como Valladolid, Guadalajara, Zaragoza o Toledo) y en zonas costeras. En Europa, el Grupo Realia sólo tiene, a fecha de hoy, suelo en Bucarest. La selección del suelo se realiza en función de las necesidades del mercado en cada momento y de las estrategias de consolidación y expansión del Grupo REALIA.
- **Tamaño:** El Grupo REALIA compra terrenos de diversos tamaños que permitan desarrollar al menos 50 unidades. En los años previos a la crisis, la Sociedad adquirió grandes reservas de suelo urbanizable y pre-urbanizable para gestionar el suelo.
- **No contingencia medioambiental:** Los terrenos no podrán tener ninguna contingencia medioambiental. El Grupo REALIA, por experiencia de sus gestores, rechaza cualquier terreno que no haya pasado todos los requerimientos medioambientales necesarios.
- **Tiempo:** El Grupo REALIA concentra sus esfuerzos en la adquisición de suelos con recorrido en los que puede aportar valor en la gestión del suelo. Sin perjuicio de lo anterior, también se realizan compras de suelos más desarrollados que puedan suponer una inversión interesante para el Grupo REALIA.
- **Costes:** El Grupo REALIA tiene en consideración los costes que se vayan a derivar de los proyectos urbanísticos y de la ejecución del planeamiento (urbanización).
- **Formas de pago:** La forma habitual de pago es que éste se produzca en función de hitos vinculados al desarrollo urbanístico. Dichos pagos se encuentran avalados, siempre que el Grupo REALIA no haya adquirido la propiedad del suelo.

Una vez que una propuesta de compra de un determinado suelo ha sido aprobada por el delegado territorial, de acuerdo con los anteriores criterios, la propuesta es remitida al

departamento de promociones que, una vez estudiada, propone su adquisición a los órganos de gestión y administración de la Sociedad.

- Gestión urbanística

La actual legislación en materia de suelo urbanizable exige que, una vez adquirido un suelo, y con anterioridad a su urbanización y posterior edificación, se lleven a cabo una serie de actuaciones ante la Administración local y autonómica, tendentes a la obtención de un aprovechamiento urbanístico adecuado, para cuyo fin el Grupo REALIA cuenta con un conjunto de expertos multidisciplinares con gran experiencia en gestión urbanística y un conocimiento de los trámites y el desarrollo del proceso urbanístico, así como con solvencia y experiencia en gestionar los proyectos con las Administraciones Públicas y con buenas relaciones con empresas inmobiliarias locales.

De este modo, el Grupo REALIA logra un importante ahorro de costes al generar su propia materia prima de suelo apto para urbanizar, necesario para el desarrollo de las promociones.

- Uso del suelo para actividad de promoción o gestión patrimonial, o venta desuelo a terceros

Dentro de la gestión activa del suelo, y durante sus distintas fases, el Grupo REALIA puede optar por usar el suelo para su actividad de promoción o gestión patrimonial, o, alternativamente, vender a terceros parte de esos suelos. En el supuesto de venta del suelo a terceros, distintos responsables dentro de la Sociedad analizan las oportunidades de desinversión de manera que, a lo largo de la gestión del suelo, el Grupo REALIA irá vendiendo a diferentes precios, según los hitos urbanísticos que se vayan sucediendo.

Financiación de la actividad

El estado y condiciones de la misma se describen en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro de Acciones.

C. Valoración de la cartera de promoción inmobiliaria y suelo de REALIA:

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 8.1 siguiente del presente Documento de Registro de Acciones, la cartera de activos residenciales del Grupo REALIA ha sido valorada por TINSA a 31 de diciembre de 2015 y más recientemente al 30 de septiembre de 2016 (las propiedades situadas en España), exponiéndose en dicho apartado la descripción y valoración de la cartera de promoción inmobiliaria y suelo del Grupo REALIA.

El GAV Valor de Liquidación (ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26), consolidado de la cartera de promoción inmobiliaria y suelo del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2015, es de 449,3 millones de euros.

| GAV (En millones de euros) | Valoración | % sobre el total |
|----------------------------|--------------|------------------|
| Reserva de suelo (1) | 350 | 77,9% |
| Promociones terminadas | 99,3 | 22,1% |
| Total | 449,3 | 100,00% |

(1) Incluye la valoración del suelo de las sociedades del grupo consolidadas por el método de la participación.

D. Magnitudes operativas más importantes:

La promoción, desarrollo y venta de productos inmobiliarios destinados a vivienda en el Grupo REALIA está concentrada principalmente en España, donde alcanza 5,72 millones de metros cuadrados de suelo bruto en diferentes grados de evolución y 71 unidades entregadas (viviendas, oficinas y locales) en el año 2015, lo que supone un 99 % del conjunto de la reserva de suelo y un 98,6 % de las viviendas entregadas.

El resto de países donde el Grupo REALIA desarrolla la actividad son Portugal, Polonia y Rumanía en los que las reservas de suelo bruto suponen un 1% y el número de unidades entregadas (viviendas, oficinas y locales) en el año 2015 ha sido de 1, que representa el 1,4% del total.

Promoción inmobiliaria

La siguiente tabla refleja la cartera inicial y final de unidades principales (viviendas, oficinas y locales comerciales) pre-ventas (no incluye el stock), así como el número de unidades principales entregadas en los ejercicios 2015, 2014 y 2013:

| | 2015 | | 2014 | | 2013 | |
|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | Unidades Principales | Millones de euros | Unidades Principales | Millones de euros | Unidades Principales | Millones de euros |
| Cartera inicial | 19 | 3,5 | 38 | 9,1 | 33 | 10,8 |
| Preventas (1) | 74 | 13,6 | 144 | 23,8 | 145 | 24,2 |
| Entregas (2) | 71 | 13,1 | 152 | 27,4 | 131 | 24,2 |
| Resoluciones | 5 | 0,8 | 11 | 2,0 | 9 | 1,7 |
| Cartera final | 17 | 3,2 | 19 | 3,5 | 38 | 9,1 |

(1) Son las unidades reservadas en el ejercicio

(2) Son las unidades entregadas en el ejercicio

A 30 de septiembre la evolución de la cartera inicial y final de unidades principales (viviendas, oficinas y locales comerciales) pre-vendidas (no incluye el stock), así como el número de unidades principales entregadas ha sido de:

| 3 T 2016 | | |
|----------------------|-----------------------------|--------------------------|
| | Unidades Principales | Millones de euros |
| Cartera inicial | 17 | 3,2 |
| Preventas (1) | 71 | 14,3 |
| Entregas (2) | 69 | 13,4 |
| Resoluciones | 6 | 1,4 |
| Cartera final | 13 | 2,7 |

(1) Son las unidades reservadas en el ejercicio

(2) Son las unidades entregadas en el ejercicio

Durante el 2015, el precio medio de venta de los inmuebles entregados fue de 184.680 euros y el precio medio por metro cuadrado fue de 1.543 €/m² construido. En 2014, el precio medio de venta de los inmuebles entregados fue de 180.066 euros y el precio medio por metro cuadrado fue de 1.610 €/m² construido. En 2013, el precio medio fue de 185.000 euros, con un precio medio de 1.805 €/m². En 2016, el precio medio ha sido de 204.709 euros con un precio medio de 2.036 €/m².

Suelo

El Grupo REALIA cuenta a 31 de diciembre de 2015, con una reserva de suelo de 5,72 millones de metros cuadrados brutos, con una edificabilidad aproximada de 1,87 millones de metros cuadrados (incluyendo cuatro promociones paralizadas en San Viçent de Montalt -Barcelona-, San Carlos de la Rápita -Tarragona-, Cuarte de Huerva Zaragoza- y Las Palmas de Gran Canaria), fundamentalmente para promociones de primera y segunda vivienda, pero también para el desarrollo de oficinas y centros comerciales, principalmente en Madrid y Sevilla, entre otras ciudades de España, además de Rumanía en el exterior. En términos de edificabilidad, aproximadamente, el 57,8 % de la reserva de suelo bruto se encuentra en fase de ordenación, el 30,3% en fase de planeamiento, el 3,4 % en fase de urbanización, y el 8,5 % en fase finalista.

La reserva de suelo bruto disponible del Grupo REALIA, atendiendo a su fase de desarrollo, ha evolucionado de la siguiente manera en los tres últimos ejercicios (2015, 2014 y 2013):

| (En miles de metros cuadrados) | 2015 | % sobre el total | 2014 | % sobre el total | 2013 | % sobre el total |
|---|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|
| Total suelo bruto disponible (5) | 5.725 | 100% | 5.757 | 100% | 5.868 | 100% |
| Ordenación (1) | 3.308 | 57,8% | 3.308 | 57,5% | 3.302 | 56,3% |
| Planeamiento (2) | 1.740 | 30,5% | 1.740 | 30,3% | 1.835 | 31,3% |
| Urbanización (3) | 197 | 3,4% | 197 | 3,5% | 178 | 3,0% |
| Finalista (4) | 480 | 8,4% | 512 | 8,9% | 553 | 9,4% |

(1)Suelos rústicos.

(2)Urbanizable sectorizado y no sectorizado, en proceso de planeamiento de desarrollo.

(3)Suelos con proyecto de urbanización aprobado.

(4) Urbano consolidado para licencia directa o con obra parada.

(5)Incluye metros cuadrados de suelo de IRU(Inversiones Rústicas Urbanas),sociedad del grupo consolidada por el método de la participación

La siguiente tabla presenta la evolución durante los tres últimos ejercicios de la edificabilidad de la cartera de suelo del Grupo REALIA (para suelos en fase de ordenación y planeamiento se ha considerado la edificabilidad máxima por normativa, y para suelos en fase de urbanización y proyecto, la edificabilidad máxima contemplada en el proyecto):

| (En miles de metros cuadrados) | 2015 | % sobre el total | 2014 | % sobre el total | 2013 | % sobre el total |
|--------------------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|
| Edificabilidad (1) | 1.869 | 100,0% | 1.876 | 100,0% | 1.945 | 100,0% |
| Proyecto | - | - | - | - | - | - |
| Ordenación | 518 | 27,7% | 518 | 27,6% | 518 | 26,6% |
| Planeamiento (2) | 670 | 35,9% | 670 | 35,7% | 706 | 36,3% |
| Urbanización | 214 | 11,4% | 214 | 11,4% | 182 | 9,4% |
| Finalista | 467 | 25,0% | 474 | 25,3% | 539 | 27,7% |

(1) Incluye metros cuadrados de suelo de IRU (Inversiones Rústicas Urbanas),sociedad del grupo consolidada por el método de la participación

(2) 2013Reducción de edificabilidad en la categoría de Planeamiento por no incluirse la edificabilidad del suelo de Villanueva del Pítamo debido la salida de la sociedad Noralia del perímetro de Realia, y por la reducción de expectativas urbanísticas en los suelos de El Molar y Retamar de la Huerta.

La reserva de suelo bruto disponible del Grupo REALIA, atendiendo a su ubicación geográfica, ha evolucionado de la siguiente manera en los tres últimos ejercicios (se presentan las principales áreas por volumen de suelo bruto disponible):

| Magnitud (en miles de m²) | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Total suelo bruto disponible (1) | | | |
| Andalucía | 2.299 | 2.331 | 2.331 |
| Canarias | 5 | 5 | 5 |
| Cataluña | 88 | 88 | 122 |
| Centro | 3.163 | 3.163 | 3.205 |
| Levante | 162 | 162 | 162 |
| Total Nacional | 5.717 | 5.749 | 5.825 |
| Polonia) | - | - | 35 |

| | | | |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Rumanía | 8 | 8 | 8 |
| Total Internacional | 8 | 8 | |
| Total | 5.725 | 5.757 | 5.868 |

(1) Incluye metros cuadrados de suelo de IRU (Inversiones Rústicas Urbanas), sociedad del grupo consolidada por el método de la participación

El descenso experimentado en España se debe a que, durante los ejercicios 2014 y 2015, y en la valoración a diciembre, se han producido ajustes en la cartera de suelo bruto y en la superficie edificable, debido a las aprobaciones de proyectos de reparcelación que reducen la superficie de suelo bruto y modifican las estimaciones de edificabilidad.

La siguiente tabla presenta la evolución durante los tres últimos ejercicios de la edificabilidad de la cartera de suelo del Grupo REALIA:

| Magnitud (en miles de m ²) | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Total edificabilidad estimada | | | |
| Andalucía | 670 | 677 | 677 |
| Canarias | 19 | 19 | 19 |
| Cataluña | 93 | 93 | 93 |
| Centro | 926 | 926 | 932 |
| Levante | 150 | 150 | 150 |
| Total Nacional | 1.858 | 1.865 | 1.870 |
| Polonia | - | - | 50 |
| Rumanía (1) | 11 | 11 | 25 |
| Total Internacional | 11 | 11 | 75 |
| Total | 1.869 | 1.876 | 1.945 |

(1) Adecuación de edificabilidad del Suelo en Rumanía: mediante la tramitación de nuevo Plan de Ordenación (PUZ).

La diferencia de edificabilidad del 2013 al 2014 se ve explicada en gran parte por la venta del terreno en Varsovia (Polonia) de la filial Wilanow Realia SP, Z.O.O.

A 30 de septiembre de 2016 la reserva de suelo disponible del Grupo Realia y su edificabilidad era de:

| Magnitud (en miles de m ²) | Suelo bruto disponible | Edificabilidad estimada |
|--|------------------------|-------------------------|
| Andalucía | 2.293 | 677 |
| Canarias | 5 | 19 |
| Cataluña | 88 | 93 |
| Centro | 3.187 | 901 |
| Levante | 162 | 150 |
| Total Nacional | 5.734 | 1.840 |
| Polonia | | |
| Rumanía (1) | 8 | 11 |
| Total Internacional | 8 | 11 |
| Total | 5.742 | 1.851 |

6.1.2 Nuevos productos y servicios

El Grupo REALIA basa su estrategia actual de crecimiento en la consolidación de su presencia en los mercados y áreas geográficas en las que actualmente opera. Tampoco tiene previsto en la actualidad ampliar su negocio a nuevas áreas de actividad inmobiliaria distintas de aquéllas en las que actualmente desarrolla sus operaciones, ni comercializar tipos de productos diferentes de los actuales.

6.2 Mercados principales

Cobertura geográfica

Tal y como se ha indicado en el apartado 6.1 anterior del presente Documento de Registro de Acciones, REALIA está organizada por áreas geográficas, en España a través de cuatro delegaciones (Centro, Cataluña, Levante, Andalucía), desarrollando su actividad principalmente y hasta la fecha en Andalucía, Aragón, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares, Islas Canarias, Madrid y Murcia. Internacionalmente, su actividad se canaliza a través de sus filiales en Portugal, Polonia y Rumanía.

Situación de los mercados principales

Los principales mercados en los que opera el Grupo REALIA son los mercados de oficinas, de centros comerciales y de ocio y residenciales.

A. Mercado de Oficinas²

Madrid

El mercado de oficinas de Madrid es el más importante de España. El stock de oficinas alcanza los 12.844.146 m². Durante los seis primeros meses de 2016 se han incorporado al mercado 16.251 m², lo que indica la escasa actividad promotora realizada, pero se observa una importante actividad en el campo de la rehabilitación de edificios. La tasa de disponibilidad general ha continuado mejorando en el mercado, situándose actualmente en el 11,5%.

Oferta:

²Fuentes: Informe del Mercado de Oficinas, septiembre 2016, Aguirre Newman.

La tasa de disponibilidad disminuye hasta el 11,5% de los productos exclusivos de oficinas manteniendo la tendencia decreciente iniciada a mediados del 2014.

La disminución del producto disponible ha sido constante en todas las zonas, siendo la zona del Centro Distrito Negocios la que mejor tasa tiene con un 6,6%.

A pesar de la poca actividad promotora, ha habido en los seis primeros meses de 2016 unos buenos niveles de contratación (que se han situado en los 273.019 m²) lo que ha provocado que el espacio disponible se reduzca.

La superficie que se espera se termine durante los últimos meses del año y los dos próximos, cifrada en menos de 100.000 m² cada año, sigue sin ser suficiente para modificar el comportamiento futuro de la disponibilidad que seguirá a medio plazo una senda decreciente gradual.

Demanda:

Como se ha dicho, la cifra de contratación bruta de espacios de oficinas durante el primer semestre 2016 ha sido de 273.019 m², lo que supone un comportamiento muy positivo de la demanda, pues a pesar de que haya sido inferior a la del 2015 en un 12%, se aprecia una tendencia muy positiva en los 2 últimos años. Es previsible que la demanda total para 2016 pueda alcanzar niveles de contratación próximos a los 570.000 m².

La demanda sigue mostrando preferencia por la zona del Centro del Distrito de Negocios y va incrementándose en la periferia y en el Resto del Distrito de Negocios.

La causa fundamental que subyace en el crecimiento de la demanda es la recuperación de la situación macroeconómica (a pesar de la situación política en España durante la mayor parte de 2016 de falta de Gobierno) que impulsa el crecimiento de las empresas, aumentando su necesidad de espacio y mejorando la confianza de los empresarios para invertir en nuevas ubicaciones. Esta situación motiva a las empresas a aprovechar los niveles de precios aun bajos, a pesar de la recuperación, para buscar mejores ubicaciones y productos de mayor calidad.

Durante los próximos años se espera que los niveles de contratación anuales vayan mejorando gradualmente a medida que se consolide el crecimiento del país en tasas entorno al 3% o ligeramente superiores.

Precio:

El precio medio de alquiler ha continuado con su tendencia alcista, aunque en niveles porcentuales menores a periodos anteriores. Durante los seis primeros meses del 2016 se han incrementado las rentas medias en todas las zonas del mercado de oficinas de Madrid,

pero especialmente en las zonas periféricas, pues partían de cifras muy bajas. La renta media en zona Prime se sitúa en los 26,88 €/m².

Barcelona

Durante los seis primeros meses del año 2016 se han incorporado nuevos proyectos de oficinas al mercado con 32.000 m². El stock de oficinas de Barcelona continúa en los 5.917.653 m². Del total del stock actual, más del 58% se localiza en las zonas del centro de la ciudad.

La previsión de nuevos proyectos para el próximo año 2017 es de 69.850 m², de los cuales el 36% ya dispone de un usuario comprometido. La zona más activa en cuanto a los nuevos proyectos será la Zona Descentralizada (DEC), sobre todo la zona del 22@ y Sant Cugat-Cerdanyola del Valles

Oferta:

La tasa de disponibilidad media en Barcelona sigue disminuyendo situándose al final del primer semestre de 2016 en el 10,35%. Actualmente hay unos 612.353 m² disponibles.

Esta tendencia continuará sobre todo por la falta de proyectos futuros de oficinas en la ciudad de Barcelona. Esta situación provoca el interés de algunos promotores en empezar el desarrollo de proyectos “llaves en mano” para la demanda más grande, a partir de los 3.000 m².

Demanda:

En el primer semestre de 2016 ha sido de 160.448 m², que aunque es muy positiva, es un 9,5% inferior al mismo periodo del año precedente, que fueron registros de máximos históricos.

Con estas cifras, a final de 2016 podemos acercarnos o sobrepasar los 350.000m² de contratación, que aunque positiva y de tendencia alcista, es inferior a la que se registró en 2015.

Precio:

Las rentas de oficinas en Barcelona continúan su ascenso en la totalidad de las zonas, como consecuencia del buen comportamiento de la demanda, la escasez de nueva oferta y la mejora de la disponibilidad. Las rentas medias en el Centro del Distrito de Negocios han subido un 4% respecto al segundo semestre de 2015, y un 5,1% respecto al primer semestre del mismo año.

Durante los próximos años se espera que el precio vaya mejorando gradualmente a medida que se consolide el crecimiento del país, y dada la escasez de nueva oferta en Barcelona.

B. Mercado de centros comerciales y de ocio³

El stock total de superficie comercial en España alcanzó en 2015 los 15,5 millones de metros cuadrados. Esta cifra incluye centros comerciales, complejos outlet (establecimientos comerciales especializados en la venta de productos en stock o de una temporada anterior, a un precio rebajado), centros de ocio y parques de medianas superficies, excluyendo los locales comerciales de calle y las naves comerciales construidas generalmente en torno a una zona retail en las afueras de los núcleos urbanos.

Durante el año 2015 se abrieron en España poco más de 120.000 m² de superficie bruta alquilable (SBA), y en el primer semestre 2016, unos 11.000 m²; estas cifras de superficie comercial inaugurada son extremadamente bajas y están muy lejos de las realizadas en el periodo 2011-2015 (aproximadamente 275.000 m²) y todavía están lejos de las realizadas en el periodo 2001-2010, de 755.302 m².

La densidad comercial se sitúa en 332 m² por cada mil habitantes. Este parámetro ha crecido de manera más pausada en los últimos años, debido a la moderación en la actividad constructora del segmento *retail*.

El volumen de superficie nueva estimada para el segundo semestre de 2016 es de 240.000 m² de SBA aproximadamente. No obstante, es posible que algún proyecto estimado para 2016, se retrase a 2017.

La SBA por cada 1.000 habitantes en España (332 m²) se sitúa por encima del ratio estimado de equilibrio (325 m² por cada 1.000 habitantes). Esta circunstancia marca la tónica general de prudencia para el desarrollo de nuevos complejos, sobre todo de aquellos que no son prime (que además tienen dificultades para obtener las autorizaciones administrativas de implantación). Sin embargo, existe una elevada demanda de centros (sobre todo prime) por parte de los inversores, que ha llegado a los 950 Millones de € en el primer semestre del 2016, especialmente de los fondos de inversión que han copado casi el 70% de las operaciones de inversiones de este periodo.

La situación descrita está haciendo que en las operaciones de inversión, las rentabilidades iniciales que se piden se estén situando entorno al 5% para centros prime y del 6,5% para otros centros secundarios.

Ante la inestabilidad todavía presente en los principales parámetros socioeconómicos de España, la dificultad de acceso al crédito, y ante la necesidad de atraer más clientes a los numerosos complejos comerciales, muchos propietarios han optado por llevar a cabo

³ Fuentes: Informe de Mercado, Centros Comerciales, Aguirre Newman, marzo 2016 y septiembre 2016.

reformas tanto en el diseño de los centros como en la oferta comercial o en la programación de actividades de ocio, tratando de aportar un valor añadido a la visita al centro, que ha de convertirse en una experiencia de compra diferente frente a los demás centros comerciales.

La afluencia a los centros comerciales a lo largo del año 2015 se incrementó ligeramente respecto al año 2014 en un 6% (datos Asociación Española de Centros Comerciales, calculado sobre superficie comparable), hasta situarse en el entorno de las 1.905 millones de visitas (AECC). Las ventas totales se han incrementado también en el entorno del 6% hasta alcanzar la cifra de 40.914 millones de euros, lo que supone unas ventas medias por metro cuadrado de SBA cercanas a los 2.631 €/m²/año.

C. Mercado residencial en España⁴

La economía española está mostrando una evolución favorable, habiendo crecido el PIB tanto en 2015 como en 2016 el 3,2%.

La demanda interna se erige como la principal palanca de crecimiento en un entorno internacional que continua siendo exigente y todavía se encuentra sometido a riesgos latentes. La inversión en vivienda sigue la tendencia positiva de 2015, tras siete años de caídas, constituyendo un verdadero punto de inflexión. Los signos positivos que se comenzaron a detectar en el mercado de la vivienda en 2014 han ido afianzándose a lo largo de los años 2015 y 2016.

Los indicadores de transacciones (hipotecas, precios e incluso visados de nuevas viviendas) señalan una recuperación. No obstante, hay que tener en cuenta que las altas tasas de crecimiento se explican en parte por los bajos niveles de partida.

El dato de compraventas indica un notable aumento del 31% desde el mínimo de febrero 2014, en el que la vivienda usada supone un notable 90,1% y donde se atisba un ligero repunte en la vivienda nueva. No obstante, es importante poner de manifiesto que se parte del mínimo histórico registrado en 2013, que marcó el suelo de transacciones, con una caída desde máximos en 2006 del 68% en un año en que se rebasaron las 700.000 operaciones. En el acumulado del primer semestre de 2016, las compraventas de vivienda experimentaron un incremento con respecto al mismo período del año anterior de un 17,4%, gracias al avance del 22,2% de transacciones de vivienda usada, mientras que las operaciones de obra nueva se han mantenido estables. El número total de operaciones de compraventa de vivienda en los seis primeros meses de 2016 ha sido de 207.593.

Sin embargo, la recuperación no es uniforme. Los crecimientos medios para el conjunto nacional, tanto de precios como de actividad, encubren situaciones muy diferentes. Así, en las zonas “prime” de las áreas metropolitanas de mayor tamaño y en las mejores zonas costeras y turísticas la recuperación está siendo muy dinámica, llegándose a observar un

⁴Fuentes: Bankia Estudios, Situación del mercado de la vivienda septiembre 2016 e IMAN, Aguirre Newman, septiembre 2016.

agotamiento del producto de calidad, que explicaría el reinicio de la actividad promotora. Sin embargo, hay otras zonas, en especial en las coronas y periferias metropolitanas, en las que aún hay un exceso de oferta y las ventas de viviendas nuevas siguen a menor ritmo.

En 2015 se produce, por primera vez desde el inicio de la crisis hace ocho años, un incremento positivo en la variación anual del precio de la vivienda libre, hasta alcanzar los 1.492,4 €/m² según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Fomento. El precio medio del suelo urbano se situó en 157,7€/m², lo que supone un incremento interanual del 5,3%.

Desde mínimos de viviendas visadas, que se encuentra en valores entre 35.000-40.000 viviendas iniciadas a finales de 2013, comienza a reactivarse cierta actividad en ubicaciones con falta de producto y demanda latente (Barcelona, Madrid, Costa del Sol, Baleares), hasta unas previsiones de cierre para el 2016 que superará las 60.000 unidades. En estas ubicaciones prime con falta de producto y demanda consolidada, comienza a venderse sobre plano y comienza a reactivarse la actividad de suelo.

También es significativo que, en 2015, la financiación a la construcción residencial (según colegio de Notarios) fue de 2.141 millones de euros, un 79% más que en 2014, pero es sólo un 4,4% de la que se concedía al final del boom inmobiliario, año 2007. No obstante el saldo vivo del crédito a los hogares para compra de vivienda sigue cayendo y el número de operaciones vivas sigue reduciéndose. Durante los 7 primeros meses de 2016 se concedieron 23.780 millones € con un crecimiento interanual de 19,3%, y si quitáramos el impacto de las renegociaciones de hipotecas, dicho crecimiento ha sido del 23,9%. Todo ello nos marca una tendencia de apertura de las fuentes de financiación, que unido a la mejora selectiva de la demanda, hace estimar que en 2017 la contratación de nuevas hipotecas superará a las cancelaciones.

Si bien los condicionantes de la demanda prosiguen mejorando, no se vislumbra una reactivación vigorosa. En 2017 los precios y actividad podrían aproximarse a los niveles existentes en 2012.

6.3 Influencia de factores excepcionales en la información

A juicio de la Sociedad no han existido factores excepcionales que hayan afectado a la información contenida en los apartados 6.1 y 6.2 anteriores.

6.4 Grado de dependencia de la Sociedad de patentes o licencias

Más allá de lo mencionado en la sección o “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro de Acciones, en cuanto a licencias urbanísticas, las actividades del Grupo REALIA no dependen ni están influenciadas significativamente por patentes ni licencias comerciales, contratos industriales ni nuevos procesos de fabricación.

Por lo que respecta a contratos mercantiles o financieros de carácter especial, ver lo señalado en los apartados 10 y 22 del presente Documento de Registro de Acciones.

6.5 Declaraciones efectuadas por la Sociedad relativos a su competitividad

No existen fuentes de mercado que hagan referencia a la posición competitiva del grupo. La información sobre el mercado inmobiliario presentada en el apartado 6.2 anterior del presente Documento de Registro proviene de estudios y estadísticas elaboradas por expertos en dichos mercados y cuyo origen ha sido debidamente indicado en las secciones correspondientes.

7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

7.1 Si el Emisor es parte de un Grupo, una breve descripción del Grupo y la posición de la Sociedad en el Grupo

A la fecha de firma del presente Documento de Registro, REALIA tiene dos accionistas principales:

- (i) Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (“FCC”), la cual ostenta una participación en los derechos de voto de REALIA, directa del 34,344% e indirecta del 2,581%, lo que hace un total de 36,925%; y
- (ii) Inversora de Carso, S.A. de C.V. (“IC”), la cual ostenta en la actualidad una participación en los derechos de voto de REALIA, directa del 33,844 %, y una participación indirecta, a través de su participación en FCC, del 36,925%, por lo que su participación total asciende al 70,769%

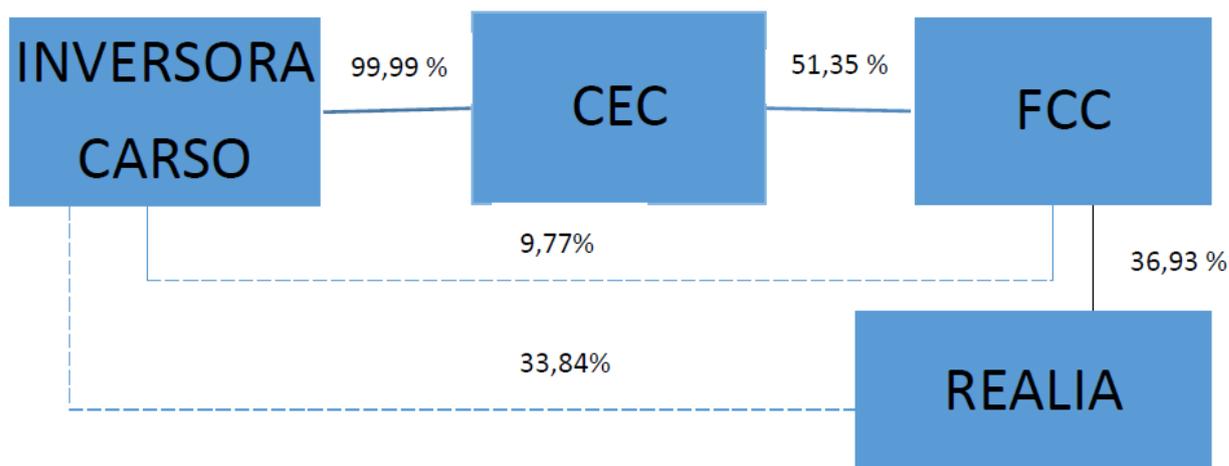
REALIA es la sociedad dominante de un grupo de sociedades cuya composición a la fecha del presente Documento de Registro se refleja en los siguientes cuadros, ordenados por áreas de actividad.

Asimismo, la Sociedad está controlada a fecha del presente Documento de Registro de Acciones, a los efectos del artículo 5 Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, que aprobó el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y del artículo 42 del Código de Comercio, por IC.

A su vez, IC es titular directamente (del 9,765%) e indirectamente -a través de Control Empresarial de Capitales S.A de C.V- (“CEC”) (del 51,346%), del 61,111% de los derechos de voto de FCC. No obstante lo anterior, se hace constar que a los efectos previstos en el art. 24.2.b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley del

Mercado de Valores, IC tiene adicionalmente atribuidas las participaciones en FCC titularidad de Nueva Samede 2016 S.L.U, del 4,533%, y de Dominum Dirección y Gestión S.A.U, del 15,431%, aunque IC no ostente derecho de voto alguno sobre dichos porcentajes. Por ello, IC tiene declarada una participación indirecta en FCC del 71,310%, que junto con su participación directa del 9,765%, hace un total de 81,075%.

El organigrama actual de la Sociedad es el siguiente:



IC es una Sociedad Anónima de Capital Variable, constituida en México, Distrito Federal, mediante escritura pública número 24,409 de fecha 26 de enero de 1966, ante el Notario número 50 del Distrito Federal D. Joaquín Talavera Sánchez, y se encuentra inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, en el libro 3º, volumen 622, a hojas 281 y bajo el número 179. IC tiene Número de Identificación Fiscal español: N-4121673J.

IC tiene su domicilio social en Lago Zúrich núm. 245, Plaza Carso, Edificio Presa Falcón, Piso 20, Colonia Ampliación Granada, C.P. 11529, México, Distrito Federal, una duración de 99 años contados a partir del día 26 de enero de 1966, y una cláusula de exclusión de extranjeros que limita la entrada directa o indirecta en el capital de IC a personas físicas o jurídicas que carezcan de nacionalidad mexicana.

El objeto social de IC según consta en sus Estatutos Sociales es el siguiente:

- a) *“Adquirir, vender, construir, edificar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, explotar y negociar con terrenos, casas, edificios, y en general con toda clase de bienes inmuebles.*
- b) *Comprar, vender, arrendar, importar, exportar, poseer, dar o tomar en prenda y negociar a cualquier título con maquinaria, equipo, materiales de construcción y en general toda clase de bienes muebles.*

- c) *Urbanizar, pavimentar, edificar, construir, planear, diseñar, decorar, hacer las instalaciones de agua potable, sanitarias, eléctricas y de cualquier otra clase que se requieran en dichos inmuebles.*
- d) *Establecer, aprovechar, administrar, explotar, comercializar, arrendar, dar y recibir en garantía, bajo cualquier título, por cuenta propia o de terceros, en forma enunciativa más no limitativa, zonas agrícolas, ganaderas, piscícolas, avícolas, y previo registro, permiso y/o concesión por parte de las autoridades competentes unidades para la conservación, manejo y aprovechamiento sustentable en la vida silvestre.*
- e) *Proporcionar servicios de ingeniería, arquitectura y técnicos a toda clase de negociaciones.*
- f) *Dar asesoría, hacer toda clase de estudios de urbanismo y planeación territorial y todo lo relacionado con desarrollo urbano y asentamientos humanos.*
- g) *Adquirir interés o participación en otras sociedades mercantiles o civiles, formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar o traspasar tales acciones o participaciones, y la realización de todos los actos procedentes que le correspondan como sociedad controladora de aquéllas sociedades de las que llegare a ser titular de la mayoría de sus acciones o partes sociales.*
- h) *Registrar, desarrollar, adquirir, utilizar, licenciar y en general explotar toda clase de inventos, patentes, mejoras, certificados de invención, marcas, diseños y dibujos industriales, nombres y avisos comerciales, concesiones de uso de bienes o derechos en general toda clase de tecnología y cualquier tipo de derechos de autor y de propiedad industrial o intelectual en la República Mexicana o en el extranjero.*
- i) *Comprar, vender al contado, a futuro o a plazo toda clase de acciones, obligaciones, petrobonos, papel comercial, aceptaciones bancarias, cetes y en general cualquier título de crédito. Dar o recibir en garantía, dar o recibir en préstamo títulos de crédito, obtener y otorgar créditos para la compraventa de títulos de crédito.*
- j) *Celebrar todo tipo de operaciones de financiamiento con instituciones nacionales o extranjeras, celebrar operaciones de arrendamiento financiero en los términos permitidos por la ley, realizar operaciones conocidas como derivadas de todo tipo, incluyendo sin limitar la contratación de swaps, futuros, forwards, opciones y cualesquiera otras operaciones de esta naturaleza, y celebrar contratos normativos o marco para la realización de dichas operaciones a través de cualquier apoderado o mandatario de la Sociedad, y otorgar garantías para el pago de las mismas, y en general obtener toda clase de préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, papel comercial y cualquier otro título de crédito o instrumento equivalente, con o sin el otorgamiento de garantías personales o reales específicas.*
- k) *Suscribir, emitir, girar, aceptar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito o títulos valor en la República Mexicana o en el extranjero sin que dicha actividad se ubique en los supuestos del artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores y se*

realizará en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

- l) Obligarse solidariamente con terceros y otorgar todo tipo de garantías reales o personales, incluyendo sin limitar hipotecas, prendas, cauciones bursátiles, fideicomisos, fianzas y/ o avales o cualesquiera otras garantías previstas en las disposiciones legales vigentes en la República Mexicana o en el extranjero para garantizar obligaciones propias o de terceros.*
- m) Otorgar cualquier tipo de financiamiento, crédito o préstamo a toda clase de personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, públicas o privadas.*
- n) Dar o recibir toda clase de garantías personales, reales y avales de obligaciones o títulos de crédito en garantía de los financiamientos, créditos o préstamos otorgados, o dar o recibir en préstamo títulos de crédito.*
- o) Contratar con terceros en la República Mexicana o en el extranjero todos los servicios o actividades que requiera para la consecución de su objeto social.*
- p) En general, celebrar y realizar en la República Mexicana o en el extranjero, todos los actos, contratos y operaciones que sean necesarios o convenientes para la consecución del objeto social.”.*

De conformidad con lo establecido los Estatutos Sociales, el capital social de IC asciende a 150.156.758.312,55 pesos mexicanos y representado por 55.960.492 acciones Serie “A”, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas y correspondientes al capital social fijo y 1.365.607.090 acciones Serie “B”, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas y correspondientes al capital social variable de IC; y 80.000.000 acciones Serie “B”, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, pendientes de pago.

El derecho de retiro es un derecho del socio a solicitar el reembolso de las acciones de Serie B (capital variable) en cualquier momento, solicitando la reducción del capital social variable total o parcial en relación a su aportación. Los Estatutos Sociales de IC establecen expresamente que el capital social fijo actualmente representado por las acciones de Serie A no tienen derecho a retiro.

La diferencia entre el capital social compuesto por acciones de Serie A y el capital social compuesto por acciones de Serie B es que las de Serie A representan el capital mínimo fijo que legalmente o estatutariamente es necesario según la legislación mexicana. La familia Slim (tal y como se define más adelante) posee sólo acciones de Serie A.

Ambas series de acciones confieren a sus titulares los mismos derechos y obligaciones, a excepción del derecho de retiro anteriormente mencionado, cuando éste tenga como consecuencia la reducción del capital social del mínimo fijo, y, de conformidad a la legislación mexicana, otorgan a cada acción el derecho a emitir un voto.

Las acciones de IC no están admitidas a cotización en ningún mercado.

IC no posee acciones propias en autocartera.

IC no tiene emitidos derechos de suscripción, acciones sin voto, bonos u obligaciones convertibles en acciones, ni valores canjeables o warrants o instrumentos similares que estén en circulación y que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones

El Consejo de Administración de IC está compuesto por 7 miembros, los cuales han sido nombrados por la Asamblea General de Accionistas. Todas las decisiones del Consejo de Administración de IC se adoptan por mayoría de votos de sus miembros y, en caso de empate, el presidente tiene voto de calidad. Como consecuencia de este régimen de mayorías, se exige un quórum de constitución de la mitad más uno de los consejeros presentes o representados.

La composición del Consejo de Administración se indica a continuación:

| MIEMBRO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN | CARGO | FECHA DEL PRIMER NOMBRAMIENTO |
|--|-------------------------|--------------------------------------|
| D. Patrick Slim Domit | Presidente | 26/03/1987 |
| D. Carlos Slim Helú | Vocal | 03/12/1996 |
| D. Carlos Slim Domit | Vocal | 26/03/1987 |
| D. Marco Antonio Slim Domit | Vocal | 26/03/1987 |
| D ^a . María Soumaya Slim Domit | Vocal | 22/03/1991 |
| D ^a . Johanna Monique Slim Domit | Vocal | 26/05/1998 |
| D ^a . Vanessa Paola Slim Domit | Vocal | 22/03/1991 |
| D. Raúl Humberto Zepeda Ruiz | Secretario no consejero | 30/04/2010 |

IC no ha delegado en ningún consejero o comisión ejecutiva permanente las facultades reservadas al Consejo de Administración de IC, según la normativa aplicable y los Estatutos Sociales. La representación de la Sociedad Oferente corresponde únicamente al Consejo de Administración de la misma, sin perjuicio de la facultad de nombrar apoderados y representantes.

IC no tiene empleados ni directivos y cuenta con la asistencia de algunas filiales que le prestan servicios de administración, cumplimiento de obligaciones legales y contabilidad.

Por su parte, IC pertenece en su totalidad, de manera directa o indirecta, a través del Fideicomiso F/125, constituido con fecha 6 de marzo de 1997 con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, División Fiduciaria (entidad ésta que pertenece al Grupo Financiero Inbursa, compañía cotizada en la Bolsa de México), en

su carácter de fiduciario del Fideicomiso número F/125 (número interno de control facilitado por el fiduciario), a las siguientes personas y como consecuencia de su aportación económica al Fideicomiso F/125 (en adelante, los “**Accionistas**” o la “**familia Slim**”):

- D. Carlos Slim Helú
- D. Patrick Slim Domit
- D. Carlos Slim Domit
- D. Marco Antonio Slim Domit
- D^a. María Soumaya Slim Domit
- D^a. Johanna Monique Slim Domit
- D^a. Vanessa Paola Slim Domit

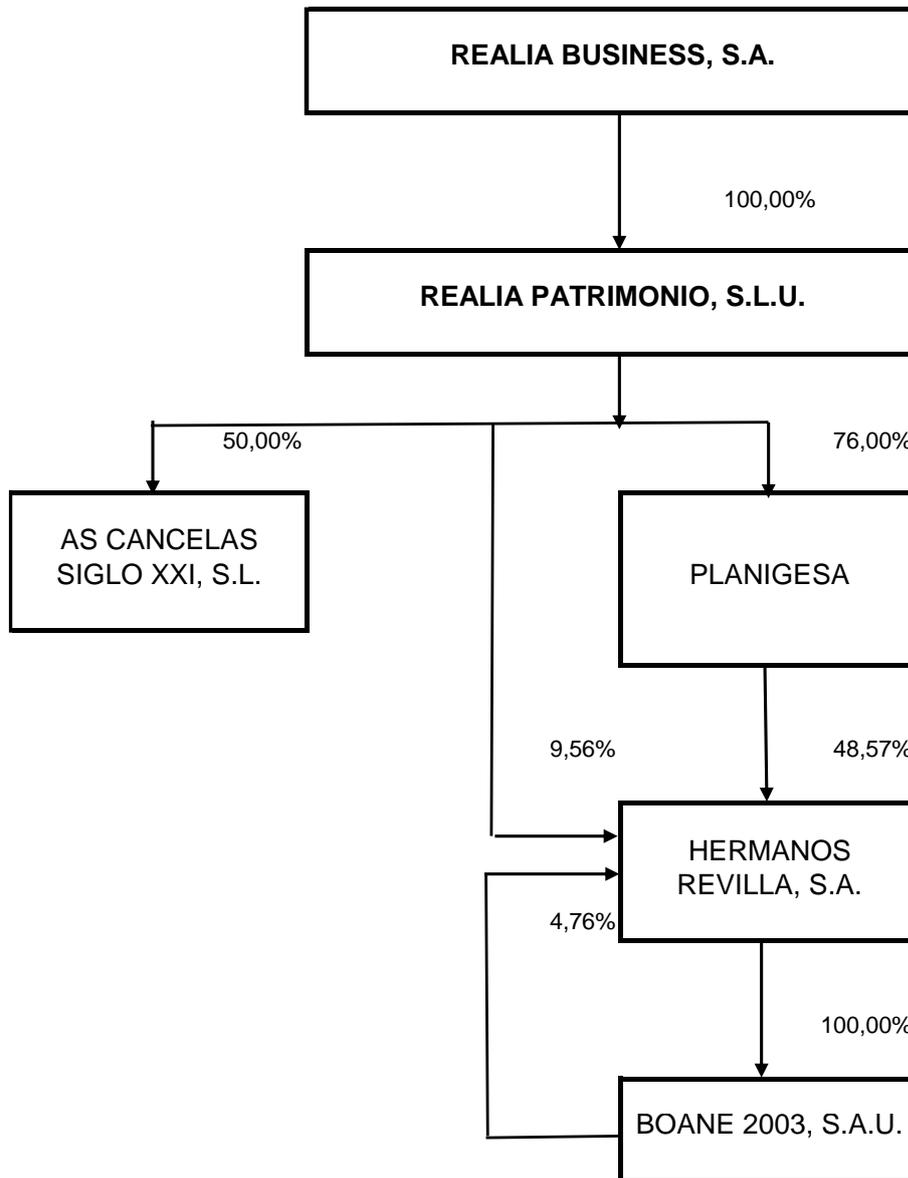
El capital social suscrito y pagado de IC se divide de la siguiente manera:

| Accionistas | Capital Fijo Acciones Serie “A” | Capital Variable Acciones Serie “B” |
|--|--|--|
| Lic. Carlos Slim Domit | 1 | - |
| Lic. Marco Antonio Slim Domit | 1 | - |
| Lic. Patrick Slim Domit | 1 | - |
| Lic. María Soumaya Slim Domit | 1 | - |
| Lic. Vanessa Paola Slim Domit | 1 | - |
| Lic. Johanna Monique Slim Domit | 1 | - |
| Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa como Fiduciario del Fideicomiso F/125 | 55.960.486 | 1.365.607.090 |
| TOTAL | 55.960.492 | 1.365.607.090 |

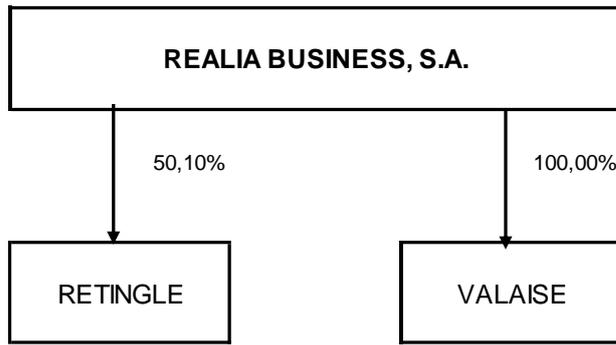
Teniendo en cuenta las mayorías establecidas en el contrato privado de constitución del Fideicomiso F/125 para la adopción de decisiones por su correspondiente Comité Técnico, ningún miembro de la familia Slim tiene el control del fideicomiso, ni existe acción concertada alguna entre los miembros de la familia Slim, y tampoco en IC ni directa ni indirectamente, ni de manera concertada ni entre los miembros de la familia Slim, ni con terceros, no estando IC controlada por persona alguna.

Aparte del contrato de constitución del Fideicomiso F/125, no existen ningún otro pacto, tácito o expreso, verbal o escrito, entre los Accionistas relativo a IC.

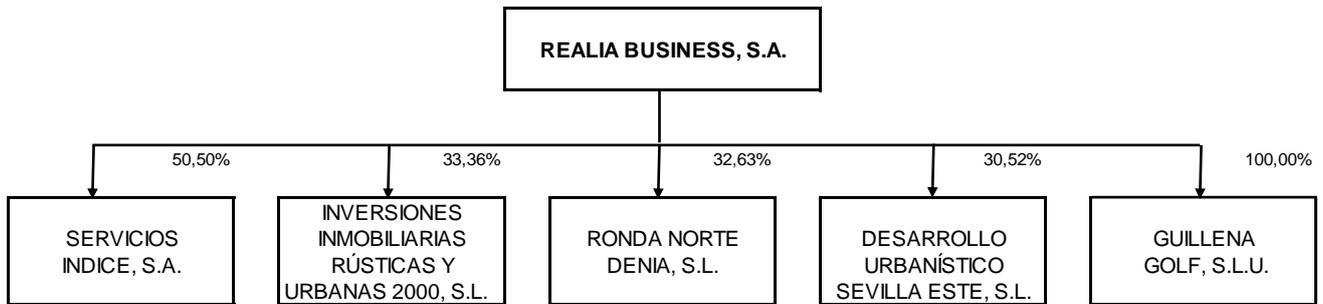
I. PATRIMONIO



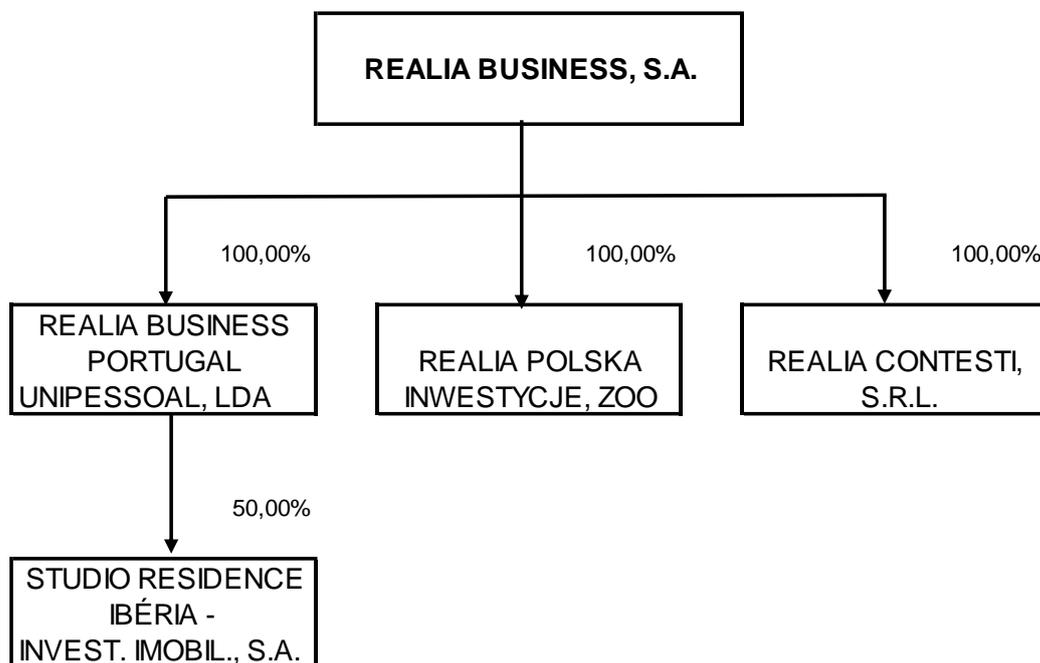
II. PROMOCIÓN



III. SUELO



IV. INTERNACIONAL



7.2 Filiales significativas de la Sociedad

La tabla siguiente recoge las principales filiales de REALIA, detallando su denominación social, nacionalidad, método de consolidación y el porcentaje de participación de REALIA a la fecha del presente Documento de Registro:

| Sociedad | Nacionalidad | Método de consolidación (1) | % participación |
|---|--------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (DUSE) | Española | PE | 30,52% (directamente) |
| Inversiones Inmobiliarias Rústicas Urbanas 2000, S.L. | Española | PE | 33,36% (directamente) |
| Realia Business Portugal Unipessoal, Lda. | Portuguesa | G | 100% (directamente) |
| Realia Patrimonio, S.L.U. | Española | G | 100% (directamente) |
| Realia Polska Inwestycje, S.P. ZOO | Polaca | G | 100% (directamente) |
| Retingle, S.L. | Española | G | 50,10% (directamente) |
| Ronda Norte Denia, S.L. | Española | PE | 32,63% (directamente) |
| Servicios Índice, S.A. | Española | G | 50,50% (directamente) |
| Studio Residence Ibéria Invetimentos Imobiliários, S.A. | Portuguesa | PE | 50% (indirectamente) (2) |
| Valaise, S.L.U. | Española | G | 100% (directamente) |
| Boane 2003, S.A.U. | Española | G | 100% (indirectamente) (3) |
| Hermanos Revilla, S.A. | Española | G | 62,9% (indirectamente) (4) |
| Planiges, S.A. | Española | G | 76,00% (indirectamente) (5) |
| Realia Contesti, S.R.L. | Rumana | G | 100% (directamente) |
| Guillena Golf, S.L.U. | Española | G | 100% (directamente) |

(1)PE: Puesta en equivalencia; P: Proporcional; G: Global.

(2)Participación indirecta a través de Realía Business Portugal Unipessoal, Lda. Declarada en insolvencia, está en proceso de liquidación

(3)Participación indirecta a través de Hermanos Revilla, S.A. Sociedad perteneciente al Subgrupo Planigesa.

(4)Participación indirecta a través de Planigesa, S.A. (51,00%), Realía Patrimonio, S.L.U. (9,56%) y Boane 2003, S.A.U. (4,76%). Sociedad perteneciente al Subgrupo Planigesa.

(5)Participación indirecta a través de Realía Patrimonio, S.L.U. (76,00%). Sociedad perteneciente al Subgrupo Planigesa.

(6)Participación indirecta a través de Realía Patrimonio, S.L.U. (50%).

El porcentaje de participación de REALIA en sus filiales, según se recoge en la tabla anterior, es coincidente con el porcentaje de sus derechos de voto.

REALIA desarrolla negocios de participación conjunta mediante la participación en la comunidad de bienes que se indica a continuación:

| Participación | % participación |
|---|--------------------------|
| Comunidad de Bienes | |
| Residencial Turo del Mar, CB (formada por REALIA y Acciona Inmobiliaria) | 50,00% (directamente) |

8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPOS

8.1 Información relativa a todo inmovilizado material, tangible o previsto, incluidas las propiedades arrendadas, y cualquier gravamen al respecto

A continuación se detalla el valor neto contable del inmovilizado material a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013:

| (En miles de euros) | 2015 | 2014 | 2013 (1) |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inmovilizado material | 5.346 | 6.022 | 8.997 |
| Inversiones inmobiliarias | 1.354.436 | 1.320.839 | 2.798.820 |
| Existencias | 376.345 | 402.876 | 450.087 |
| Valores netos contables | 1.736.127 | 1.729.737 | 3.257.904 |

(1) Datos del 2013 re-expresados por aplicación de la NIC 40

Durante los tres primeros trimestres de 2016, el Grupo REALIA no ha realizado ninguna venta de inmovilizado material ni de inversiones inmobiliarias.

La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2015 ha sido realizada por dos expertos independientes: CB Richard Ellis, ha valorado la cartera de activos patrimoniales, mientras que TINSA ha valorado la cartera de activos residenciales.

De acuerdo con los informes de valoración, el patrimonio inmobiliario del Grupo REALIA tiene un valor de mercado GAV Valor de Reposición (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) de 1.898,5 millones de euros, que se divide en: (i) cartera de patrimonio en renta (1.448,8 millones de euros), que representa el 76,3%; y (ii) cartera de promoción inmobiliaria y suelo (449,7 millones de euros), que representa el 23,7%. El GAV Valor de Liquidación (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26), asciende a 1.858,6 millones de euros.

Los activos afectos al área de patrimonio y clasificados como inmovilizado tienen a 30 de septiembre de 2016, según última tasación a 30 de junio un GAV Valor de Liquidación (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) de 1.423,7 millones de euros, lo que supone un incremento del 1% respecto a la realizada a 31 de diciembre 2015.

La siguiente tabla muestra el valor de mercado GAV Valor de Liquidación (ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26) de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013:

| (En millones de euros) | 2015 | 2014 | Var. % | 2013 (1) | Var. % |
|-------------------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| Activos en renta España | 1.353 | 1.314 | 3,0% | 1.287 | 2,1% |
| Activos en renta Francia | 0 | 0 | - | 1.316 | - |
| Activos en curso terciarios Francia | 0 | 0 | - | 197 | - |
| Suelo terciario | 56 | 66 | -15,2% | 61 | 8,2% |
| Producto terminado residencial | 100 | 112 | -11,1% | 146 | -23,3% |
| Suelo residencial | 350 | 364 | -3,8% | 378 | -3,7% |
| Total Valor | 1.859 | 1.850 | 0,5% | 3.384 | 45,3% |

(1) Datos del 2013 re-expresados por aplicación de la NIC 40

En relación con la tabla anterior cabe destacar lo siguiente:

- La valoración de los activos en renta en España aumenta en un 3,0% debido fundamentalmente al impacto de las bajas rentabilidades que los inversores demandan a sus adquisiciones.
- la bajada del producto terminado residencial en un 11,1% refleja la disminución de existencias producida durante el ejercicio y un manteniendo de valor del resto del producto que queda en balance.
- A 31 de diciembre de 2015, la cartera de activos inmobiliarios de Realia tiene un valor de mercado de 1.858,6 millones de euros, con una variación interanual del 0,5%.

- El 76,2% del GAV Valor de Liquidación (ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26) corresponde al negocio patrimonial y el 23,8% al negocio residencial.
- La caída de valor de los activos del negocio residencial obedece principalmente a las ventas producidas a lo largo de 2015.

La siguiente tabla muestra, a efectos ilustrativos y de acuerdo con la información interna del Grupo, el cálculo efectuado por la Sociedad del valor neto antes y después de impuestos del conjunto de activos inmobiliarios del Grupo REALIA (EPRA NAV y EPRA NNAV, respectivamente) a 31 de diciembre de 2015, a partir del GAV. Valor de liquidación calculado por los tasadores de los activos del Grupo REALIA:

| (En millones de euros) | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Valor de mercado consolidado (GAV. Valor de Liquidación) | 1.858,6 | 1.849,9 | 3.384,5 |
| GAV (Valor de Liquidación) a dominio (1) | 1.573,9 | 1.569,06 | 2.496,6 |
| Valor consolidado en libros (NIIF) (2) | 1.324,3 | 1.352,8 | 2.781,7 |
| Plusvalías consolidadas (3) | 534,4 | 497,2 | 602,8 |
| Plusvalías a dominio (4) | 402,8 | 370,5 | 430,0 |
| Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante con criterio valor histórico (2) | 249,8 | 165,2 | 191,1 |
| Valor neto antes de impuestos (EPRA NAV) (5) | 652,6 | 544,0 | 629,4 |
| Impuestos sobre las plusvalías | 100,7 | 94,8 | 73,8 |
| Valor neto después de impuestos (EPRA NNAV) (6) | 551,9 | 449,2 | 555,6 |

(1)GAV (Valor de liquidación) a dominio. (Ver glosario de APMs incluido en el apartado 26)

(2)Valor contable de los activos y patrimonio neto atribuible a sociedad dominante, con criterio de valor histórico

(3)Diferencia entre el valor de mercado (GAV) y el valor en libros de los activos.

(4)Participación de REALIA en las Plusvalías consolidadas.

(5) EPRA NAV (Net Asset Value): se calcula como la suma del Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante con criterio valor histórico más las Plusvalías a dominio.

(6)EPRA NNAV (Net Net Asset Value): se calcula como la suma del Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante con criterio valor histórico más las Plusvalías a dominio después de impuestos. Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26.

La siguiente tabla muestra la evolución del EPRA NNAV (ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26) del Grupo REALIA calculados con los parámetros de la European Public Real Estate Association (EPRA). Partiendo de los datos atribuidos a dominante de los estados financieros consolidados el cálculo del EPRA NNAV sería:

| (En millones de euros) | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Patrimonio neto consolidado atribuible a la Sociedad Dominante (1) | 514,24 | 406,10 | 469,89 |
| + Impacto de plusvalías netas latentes de inmovilizado (2) | 5,83 | 2,87 | 44,21 |
| + Plusvalías netas existencias | 31,85 | 31,93 | 33,20 |
| + Reversión provisión suelos Valdebebas(3) | - | 8,30 | 8,30 |
| EPRA NNAV | 551,92 | 449,20 | 555,60 |
| Número de acciones (deducida autocartera) | 460.141.398 | 306.760.932 | 306.210.932 |
| EPRA NNAV por acción (4) | 1,20 | 1,46 | 1,81 |

(1) El patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante, como consecuencia de la aplicación de la NIC 40 a valor razonable ya incluye las plusvalías netas de las inversiones inmobiliarias.

(2) Las plusvalías netas de inmovilizado del ejercicio 2015 corresponden en exclusiva al uso propio (clasificado como inmovilizado material) ya que las plusvalías de inversiones inmobiliarias se encuentran en el patrimonio neto consolidado.

(3) Por aplicación de condición resolutoria en la escritura de venta del terreno.

(4) Ver glosario AMPs en apartado 26

En el presente Documento de Registro de Acciones, con respecto a la Cartera de Patrimonio, las referencias a la superficie total alquilable incluyen solamente la superficie sobre rasante, por lo que no se incluyen dentro de dicha superficie ni las plazas de aparcamiento ni las superficies bajo rasante.

El área de patrimonio del Grupo REALIA se dedica principalmente al alquiler de oficinas, así como de espacios comerciales y de ocio.

De conformidad con el informe de valoración elaborado por CBRE, a 31 de diciembre de 2015, la cartera patrimonial del Grupo REALIA, constituida por activos inmobiliarios y participaciones financieras inmobiliarias, tiene una superficie total alquilable, incluido el edificio Los Cubos (destinado a la venta) de 546.875 m² y un valor consolidado GAV Valor de Liquidación (ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26), de 1.409 millones de euros. La superficie alquilable en proyecto (o inmovilizado en curso) y reserva de suelo de la cartera patrimonial del Grupo REALIA asciende a un total de 146.301 m² y tiene un GAV Valor de Liquidación de 113 millones de euros.

En las siguientes tablas se desglosan la cartera patrimonial del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2015, 2014y 2013, y el GAV Valor de liquidación (ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26) según el uso del inmueble:

2015

| Uso | m ² | % | GAV (1) | % GAV |
|--------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Oficinas | 226.191 | 41,4% | 933,7 | 66,2% |
| Comercial | 135.338 | 24,7% | 278,9 | 19,8% |
| Resto | 39.045 | 7,1% | 84,2 | 6,0% |
| Oficinas destinadas a la venta | 18.324 | 3,4% | 56,5 | 4,0% |
| Reserva de suelo | 127.977 | 23,4% | 56,1 | 4,0% |
| Total general | 546.875 | 100,0% | 1409,4 | 100,0% |

(1) GAV Valor de liquidación

2014

| Uso | m ² | % | GAV(1) | % GAV |
|------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Oficinas | 244.492 | 45,1% | 960,1 | 69,9% |
| Comercial | 135.319 | 24,9% | 271,1 | 19,7% |
| Resto | 39.045 | 7,2% | 82,7 | 6,0% |
| Reserva de suelo | 123.744 | 22,8% | 60,0 | 4,4% |
| Total | 542.600 | 100,0% | 1.373,9 | 100,0% |

(1) GAV Valor de liquidación

2013

| Uso | m ² | % | GAV (1) | % GAV |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Oficinas | 5.024 | 4.176 | 2.259,4 | 79,0% |
| Comercial | 38.643 | 34.836 | 330,5 | 11,6% |
| Resto | 91.671 | 83.348 | 13,4 | 0,5% |
| Inmovilizado en curso y suelo | 91.671 | 83.348 | 257,3 | 9,0% |
| Total | 135.338 | 122.360 | 2.860,6 | 100,0% |

(1) GAV Valor de liquidación

Para un mayor detalle sobre la descripción de las principales actividades y negocios de la Sociedad, ver apartado 6.1.1 del presente Documento de Registro de Acciones.

A. Patrimonio en renta

A.1) Oficinas

La cartera patrimonial de oficinas del Grupo REALIA cuenta, a 31 de diciembre de 2015, con 27 inmuebles en explotación, con una superficie alquilable de 226.191 m² situados en zonas céntricas y de negocios de Madrid, principalmente. El 81,9 % de los metros cuadrados que componen la cartera patrimonial de oficinas se encuentran ubicados en Madrid, el 14,1 % en Barcelona y el 4,0 % en otras ubicaciones.

La siguiente tabla muestra los metros cuadrados de superficie alquilable que posee REALIA a 31 de diciembre de 2015 y dónde se observa que en los mercados de Madrid y Barcelona acumula el 68% de esta superficie;

| Mercado | 2.015 |
|----------------------|----------------|
| Madrid | 185.496 |
| Barcelona | 31.960 |
| Resto | 8.735 |
| Total general | 226.191 |

El GAV Valor de Liquidación consolidado de las oficinas propiedad del Grupo REALIA asciende a 31 de diciembre de 2015 a 934 millones de euros, de los cuales un 100 % se sitúan en España.

A.2) Centros comerciales y de ocio

La cartera patrimonial de centros comerciales y de ocio del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2015, cuenta con siete complejos, situados en Madrid, Santiago de Compostela, Guadalajara, Soria y Murcia con una superficie alquilable de 135.338m². El 44 % de los metros cuadrados que componen la cartera patrimonial de centros comerciales se encuentran ubicados en la Comunidad de Madrid, estando el 66 % restante distribuido entre Santiago de Compostela, Murcia, Soria y Guadalajara.

| Inmueble | Superficie | Plazas |
|--------------------------------------|-------------------|---------------|
| PLAZA NUEVA PARQUE COMERCIAL | 52.675 | 2.987 |
| C.C. FERIA PLAZA AS CANCELAS | 31.997 | 1.068 |
| LA NORIA FACTORY OUTLET | 25.190 | 1.054 |
| .MANUEL BECERRA CENTRO WELLNESS | 13.807 | 1.483 |
| .Pº DEL ESPOLÓN, 10 GOYA, 6 Y 8 C.C. | 6.645 | 50 |
| Total | 135.338 | 6.642 |

El GAV Valor de Liquidación consolidado de los centros comerciales en explotación en los que participa el Grupo REALIA está valorado a 31 de diciembre de 2015 en 279 millones de euros.

A.3) Inmovilizado en curso /rehabilitación y reserva de suelo

El GAV Valor de Liquidación consolidado de las oficinas en curso y la reserva de suelo propiedad del Grupo REALIA están valorados conforme se indica en la siguiente tabla:

| (en millones de €) | 2.015 | 2.014 | 2.013 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Oficinas en curso | 0,0 | 0,0 | 196,8 |
| Reserva de suelo | 56,1 | 60,0 | 60,5 |
| Oficinas destinada a la venta | 56,5 | | |
| Total | 112,6 | 60,0 | 257,3 |

Realia dispone de una reserva de suelo de 127.977m² de superficie edificable en inmovilizado en curso que se distribuyen en futuros proyectos ubicados en Leganés y Murcia. El edificio Los cubos (destinado a la venta) tiene una superficie alquilable de 18.324 m² y un valor de 56,5 Millones de euros.

A.4) Resto

El Grupo REALIA, además de los edificios descritos anteriormente, tiene más activos, destacando uno de uso industrial en Logroño con una superficie alquilable de 36.332 m². Durante el primer semestre de 2016, esta superficie se ha ampliado a 40.544 m².

B. Cartera de promoción inmobiliaria y suelo

En la siguiente tabla se desglosa la cartera de promoción inmobiliaria y suelo del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2015:

| Tipo | Metros cuadrados | | | GAV (4) | |
|--------------------------------|------------------|------------------|--|----------------------|---------------------------|
| | Superficie bruta | Edificable | % m ² edificables sobre total | En Millones de euros | Porcentaje sobre el total |
| Reserva de suelo (2) | 5.724.863 | 1.868.677 | 96,7%% | 350,0 | 78,0% |
| Promociones terminadas (1) (3) | | 64.322 | 3,3% | 99,3 | 22,0% |
| Total | 5.724.863 | 1.932.999 | 100% | 449,3 | 100,0% |

- (1) Superficie construida: En la valoración de promociones terminadas se incluyen 786 plazas de garaje y 426 trasteros, cuya superficie total no está incluida en los 64.322 m², al no estar desglosada por unidades.
- (2) Incluye metros cuadrados de suelo de IRU (Inversiones Rústicas Urbanas), sociedad del grupo consolidado por el método de participación.
- (3) Promociones terminadas: Se han incluido las unidades de viviendas, locales, oficinas y las parcelas de uso residencial finalista, es decir, las Parcelas del Golf Maresme (30 uds) y Costa Esuri (27 uds).
- (4) GAV Valor de liquidación.

B.1) Reserva de suelo

Dentro de este bloque se incluirían todos los suelos que son propiedad del Grupo REALIA y comprende las tres tipologías recogidas en la Ley del suelo: (i) suelo no urbanizable; (ii) suelo urbanizable; y (iii) suelo urbano.

A 31 de diciembre de 2015, la reserva de suelo del Grupo REALIA consta de 1.868.677m² edificables, con un valor consolidado (GAV Valor de Liquidación) de 350 millones de euros. Durante el 2015 no se han vendido suelos propiedad de Realia.

La siguiente tabla muestra el valor consolidado (GAV Valor de Liquidación) según la valoración de TINSA, los metros cuadrados brutos de suelo, los metros cuadrados edificables estimados y su situación geográfica, a 31 de diciembre de 2015, 2014y 2013:

2015

| Reserva de suelo (En miles de euros, salvo cifras en metros cuadrados) | | | |
|---|---|--|----------------|
| Delegación | m² superficie bruta | m² edificables estimados | GAV |
| Andalucía (1) | 2.299.140 | 669.977 | 52.750 |
| Canarias | 4.529 | 18.541 | 15.410 |
| Cataluña | 88.245 | 93.034 | 47.150 |
| Centro | 3.162.621 | 925.982 | 156.660 |
| Levante | 161.934 | 150.231 | 67.920 |
| Total Nacional | 5.716.469 | 1.857.765 | 339.890 |
| Polonia | | | |
| Rumanía | 8.394 | 10.912 | 3.650 |
| Total Internacional | 8.394 | 10.912 | 3.650 |
| TOTAL | 5.724.863 | 1.868.677 | 343.540 |

Incluye metros cuadrados de suelo de IRU (Inversiones Rústicas Urbanas), sociedad del grupo consolidado por el método de participación

(1) No incluye datos del campo de golf en Hato Verde.

2014

| Reserva de suelo (En miles de euros, salvo cifras en metros cuadrados) | | | |
|---|---|--|----------------|
| Delegación | m² superficie bruta | m² edificables estimados | GAV |
| Andalucía | 2.331.279 | 676.907 | 54.904 |
| Canarias | 4.529 | 18.541 | 15.409 |
| Cataluña | 88.245 | 93.190 | 46.442 |
| Centro | 3.162.620 | 925.994 | 170.357 |
| Levante | 161.934 | 150.042 | 67.982 |
| Total Nacional | 5.748.607 | 1.864.674 | 355.094 |
| Polonia | | | |

| | | | |
|----------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Rumanía | 8.394 | 10.912 | 3.650 |
| Total Internacional | 8.394 | 10.912 | 3.650 |
| TOTAL | 5.757.001 | 1.875.586 | 358.744 |

Incluye metros cuadrados de suelo de IRU (Inversiones Rústicas Urbanas), sociedad del grupo consolidado por el método de participación

2013

Reserva de suelo (En miles de euros, salvo cifras en metros cuadrados)

| Delegación | m ² superficie bruta | m ² edificables estimados | GAV |
|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| Andalucía | 2.331.279 | 676.852 | 56.920 |
| Canarias | 4.529 | 18.531 | 15.440 |
| Cataluña | 121.536 | 92.584 | 48.340 |
| Centro | 3.205.531 | 932.417 | 176.018 |
| Levante | 161.934 | 150.042 | 70.516 |
| Total Nacional | 5.824.809 | 1.870.426 | 367.234 |
| Polonia | 34.852 | 50.000 | 7.716 |
| Rumanía | 8.394 | 25.182 | 3.840 |
| Total Internacional | 43.246 | 75.182 | 11.556 |
| TOTAL | 5.868.055 | 1.945.608 | 378.790 |

Incluye metros cuadrados de suelo de IRU (Inversiones Rústicas Urbanas), sociedad del grupo consolidado por el método de participación

La siguiente tabla muestra el grado de desarrollo urbanístico de la reserva de suelo a 31 de diciembre de 2015:

| DELEGACIÓN | Ordenación | Planeamiento | Urbanización | Finalistas | Total M2 |
|-----------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Andalucía | 2.064.572 | | 11.435 | 223.134 | 2.299.141 |
| Canarias | | | | 4.529 | 4.529 |
| Cataluña | | | 50.877 | 34.778 | 85.654 |
| Centro | 1.237.960 | 1.739.876 | 114.598 | 72.778 | 3.165.211 |
| Levante | 5.066 | | 20.504 | 136.363 | 161.934 |
| Total Nacional | 3.307.598 | 1.739.876 | 197.414 | 471.582 | 5.716.469 |
| Internacional | | | | 8.394 | 8.394 |
| TOTAL | 3.307.598 | 1.739.876 | 197.414 | 479.976 | 5.724.863 |

Datos en m2 de suelo

B.2) Producto terminado

El producto terminado está constituido por el producto residual de las promociones finalizadas, una vez obtenida la correspondiente cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, independientemente de que dicho producto terminado se encuentre

pendiente de venta o vendido a través de contrato privado estando pendiente el otorgamiento de la escritura de compraventa y el pago del precio restante.

Durante el ejercicio 2015, se entregaron un total de 71 unidades (viviendas, locales y oficinas), frente a las 152 unidades entregadas en el año anterior, por un importe de 13,1 millones de euros (un 53,3 % menos, debido a la política restrictiva de ventas de productos con potencial incremento de valor).

A 31 de diciembre de 2015, la cartera de producto terminado del Grupo REALIA consta de 535 viviendas, 49 locales y oficinas, 786 plazas de parking y 426 trasteros, así como 57 parcelas finalistas para vivienda unifamiliar, con un GAV Valor de Liquidación consolidado (ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26) de 99,3 millones de euros, según el siguiente detalle:

| | Viviendas | Locales | Oficinas | Parcelas | Garajes | Millones de euros ⁽¹⁾ / (2) | Pte. Entrega (3) | En cartera (4) | A la venta (5) |
|---------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|---|---------------------|-------------------|-------------------|
| Andalucía | 199 | | | 27 | 200 | 27,54 | 226 | 2 | 224 |
| Canarias | | | | | | | | | |
| Cataluña | 65 | 6 | | 30 | 136 | 13,44 | 101 | 7,5 | 93,5 |
| Centro | 176 | 12 | | | 291 | 36,6 | 188 | 4 | 184 |
| Levante | 95 | 13 | | | 121 | 18,12 | 108 | 3 | 105 |
| Internacional | | 8 | 10 | | 38 | 3,63 | 18 | | 18 |
| Total | 535 | 39 | 10 | 57 | 786 | 99,3 | 641 | 16,5 | 624,5 |

(1) Producto pendiente de entrega a 31/12/15 valorado con la Tasación de TINSA a 31/12/2015

(2) Están incluidas las Parcelas del Golf Maresme (Cataluña) (participación indivisa del 50% de 30 unidades y 2,75 millones de euros) y 27 Parcelas en Costa Esuri (Andalucía por 1,02 Millones euros)

(3) Producto sin entregar (todos terminados).

(4) Productos vendidos pendientes de entrega.

En 2015, se pre-vendieron 74 unidades (viviendas, locales y oficinas) por un importe de 13,6 millones de euros.

| Evolución cartera de unidades | 2015 | 2014 | Var. % | 2013 | Var. % |
|---|------|------|--------|------|--------|
| Pre-ventas | | | | | |
| Número de unidades | 74 | 144 | -48,6% | 145 | -0,7% |
| Millones de euros | 13,6 | 23,8 | -42,8% | 24,2 | -1,7% |
| Reservadas y vendidas pdtes de entrega | | | | | |
| Número de unidades | 17 | 19 | -10,5% | 38 | -50,0% |
| Millones de euros | 3,0 | 3,4 | -9,5% | 9,1 | -61,4% |
| Entregas | | | | | |
| Número de unidades | 71 | 152 | -53,2% | 131 | 16,03% |
| Millones de euros | 13,1 | 27,4 | -52,0% | 24,2 | 12,4% |

| Cartera disponible al final del periodo | | | | | |
|--|-----|-----|--------|-----|--------|
| Número de unidades (1) | 625 | 694 | -10,1% | 827 | -16,1% |
| Millones de euros | 99 | 112 | -11,6% | 153 | -26,6% |

(1) A diciembre de 2015 existen un total de 641 unidades, de las cuales 16 están reservadas o vendidas y 625 disponibles para la venta

B.3) Anticipos de suelo

Los anticipos de suelo lo constituyen todas aquellas entregas de suelos a Juntas de Compensación cuyo retorno, tras su venta, será a cuenta de gastos de urbanización.

A continuación se incluye un detalle del epígrafe “Anticipos a proveedores” a 31 de diciembre de 2015 (que corresponden principalmente a gastos de urbanización girados por la Junta de Compensación de Valdebebas):

| (En miles de euros) | 31/12/2015 |
|-------------------------------|-------------------|
| Realia Business, S.A.: | |
| Valdebebas | 2.887 |
| El Molar | 18 |
| Total | 2.905 |

B.4) Promociones en curso

En la actualidad no existen promociones en curso. Las últimas promociones se acabaron en 2012. A fecha del presente Documento de Registro de Acciones, los órganos de gestión de Realia no han adoptado compromiso en firme sobre potenciales inversiones futuras.

C) Seguros y cargas

Todos los inmuebles del Grupo REALIA se encuentran debidamente asegurados, incluida la eventual pérdida de ingresos por rentas en el supuesto de siniestros.

A 31 de diciembre de 2015, al igual que en 2014, no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad. A 31 de diciembre de 2013 existían activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad por un importe neto de 33.388 miles de euros que correspondían a derechos de superficie sobre unos terrenos donde se asienta un edificio del Grupo SIIC de París.

Las únicas inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria a 31 de diciembre de 2015 son las siguientes:

| | Valor Razonable del activo | | Préstamo dispuesto | |
|--|----------------------------|----------------|--------------------|---------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Edificio c/ Salvador de Madariaga | 85.000 | 85.000 | 14.233 | 17.792 |
| Edificio Albasanz, 16 | 56.000 | 56.000 | 23.119 | 24.493 |
| Total inversiones con carga hipotecaria | 141.000 | 141.000 | 37.352 | 42.285 |

Asimismo, las inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria a 30 de septiembre de 2016 son las siguientes:

| | Valor Razonable Activo | Préstamo dispuesto |
|--|------------------------|--------------------|
| | 3T 2016 | 3T 2016 |
| Edificio c/ Salvador de Madariaga | 85.000 | 12.454 |
| Edificio Albasanz, 16 | 56.000 | 21.994 |
| Total inversiones con carga hipotecaria | 141.000 | 34.448 |

8.2 Descripción de cualquier aspecto medioambiental que pueda afectar al uso por la Sociedad del inmovilizado material tangible

El Grupo REALIA atribuye una importancia capital a los aspectos medioambientales aplicables a la compra del suelo, a todas las fases de su proceso productivo (concepción, diseño y construcción) y a su servicio postventa, partiendo de la consideración de que dichos aspectos no sólo constituyen un elemento clave para ofrecer al mercado el mejor producto posible, sino también un factor de responsabilidad empresarial hacia la sociedad y las generaciones futuras.

La práctica habitual es no adquirir suelo contaminado y exigir que en la escritura de compraventa del suelo el vendedor realice una declaración y garantía sobre la inexistencia de contaminación en dicho terreno. En los casos excepcionales, en los que el Grupo REALIA adquiere un suelo afectado por contaminación de cualquier tipo, el grupo somete siempre dicho suelo a un proceso de descontaminación.

9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO

9.1 Situación financiera

En los apartados 10 y 20 del presente Documento de Registro de Acciones, se describe la situación financiera de la Sociedad, los cambios de esa situación financiera y los resultados de operaciones para los ejercicios 2015, 2014 y 2013 y los tres primeros trimestres de 2016.

9.2 Resultados de explotación

9.2.1 Factores significativos o acontecimientos inusuales que afecten a los resultados

Véase mayor detalle en la sección “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro de Acciones y el apartado 20.1 siguiente del presente Documento de Registro de Acciones.

9.2.2 Cambios importantes en las ventas netas o en los ingresos

Véase mayor detalle en el apartado 20.1 siguiente del presente Documento de Registro de Acciones.

9.2.3 Actuaciones o factores de orden administrativo, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, hayan afectado o pudieran afectar de manera importante a las operaciones del emisor

Véase la sección “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro de Acciones.

10. RECURSOS DE CAPITAL

10.1 Recursos de capital de la Sociedad

Hasta la fecha de firma del presente Documento de Registro de Acciones, las necesidades de recursos del Grupo REALIA se han cubierto principalmente mediante la combinación de 1) Ampliaciones de Capital; 2) Tesorería generada durante el curso ordinario de las actividades y 3) Financiación bancaria.

Estructura de Financiación

A continuación, se muestra el detalle de la composición de la estructura de financiación del Grupo REALIA para el periodo cubierto por la información financiera histórica y a fecha 30 de septiembre del año 2016:

| (En miles de euros) | 30/09/2016 | 2015 | 2014 | %Var. | 2013 | %Var. |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|---------------|
| | | | | 15-14 | | 14-13 |
| Patrimonio Neto | 830.597 | 742.186 | 630.701 | 17,7% | 1.110.233 | -43,2% |
| Acreedores no corrientes (1) | 373.933 | 897.225 | 1.582.630 | -43,371% | 2.115.118 | -25,2% |
| Recurso permanentes (2) | 1.204.530 | 1.639.411 | 2.213.331 | -25,973% | 3.225.351 | -31,4% |
| Otras partidas no corrientes (3) | 22.624 | 22.875 | 23.615 | -3,173% | 28.571 | -17,4% |
| Acreedores corrientes (4) | 738.021 | 580.492 | 342.409 | 69,573% | 397.428 | -13,8% |
| Otras partidas corrientes (5) | 2.617 | 1.931 | 2.040 | -5,374% | 20.534 | -90,1% |
| Total Pasivo y Patrimonio Neto | 1.967.792 | 2.244.709 | 2.581.395 | -13,1% | 3.671.884 | -29,7% |

| % Estructura de financiación | 30/09/2016 | 2015 | 2014 | 2013 (6) |
|---------------------------------------|-------------------|---------------|---------------|-----------------|
| Patrimonio Neto | 42,2% | 33,1% | 24,4% | 30,2% |
| Acreedores no corrientes (1) | 19,0% | 40,0% | 61,3% | 57,6% |
| Recursos permanentes (2) | 61,2% | 73,0% | 85,7% | 87,8% |
| Otras partidas no corrientes (3) | 1,2% | 1,0% | 0,9% | 0,8% |
| Acreedores corrientes (4) | 37,5% | 25,9% | 13,3% | 10,8% |
| Otras partidas corrientes (5) | 0,1% | 0,1% | 0,1% | 0,6% |
| Total Pasivo y Patrimonio Neto | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

(1) Comprende deudas con entidades de crédito no corrientes, otros pasivos financieros no corrientes y pasivos por impuestos diferidos.

(2) Comprende la suma de total Patrimonio Neto y acreedores no corrientes.

(3) Incluye provisiones no corrientes y otros pasivos no corrientes.

(4) Comprende deudas con entidades de crédito corrientes, otros pasivos financieros corrientes y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

(5) Comprende provisiones corrientes y otros pasivos corrientes.

(6) El año 2013 incluye datos de SIIC de París.

Los recursos permanentes de la tabla anterior se obtienen sumando en el balance de situación detallado en el apartado 20.1 del presente Documento de Registro el total de patrimonio neto y los acreedores no corrientes, que lo forman las deudas con entidades de crédito no corrientes, otros pasivos financieros no corrientes y pasivos por impuestos diferidos.

Recursos propios

La siguiente tabla muestra un resumen de la situación de los fondos propios del Grupo REALIA para el periodo cubierto por la información financiera histórica:

| (En miles de euros) | 30/09/2016 | 2015 | 2014 | %Var. 15-14 | 2013 | %Var. 14-13 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| Fondos propios | | | | | | |
| Capital Social | 110.580 | 110.580 | 73.769 | 49,9% | 73.769 | 0,0% |
| Prima de emisión | 318.391 | 318.391 | 266.242 | 19,6% | 266.242 | 0,0% |
| Reservas de la sociedad dominante | -209.294 | -177.777 | -136.360 | 30,4% | -72.313 | 88,6% |
| Reservas de consolidación | 295.942 | 247.336 | 282.776 | -12,5% | 254.157 | 11,3% |
| Valores propios | -675 | -675 | -675 | 0,0% | -1.208 | -44,1% |
| Coberturas | 0 | 0 | 0 | 0,0% | -13.144 | -100,0% |
| Diferencias de conversión | -782 | -822 | -2.160 | -61,9% | -2.262 | -4,5% |
| Beneficio Consolidado del ejercicio | 89.165 | 17.205 | -77.492 | -122,2% | -35.353 | 119,2% |
| Total Patrimonio Neto atribuible a Sociedad Dominante | 603.327 | 514.238 | 406.100 | 26,6% | 469.888 | -13,6% |
| Intereses minoritarios /Socios Externos | 227.270 | 227.948 | 224.601 | 1,5% | 640.345 | -64,9% |
| Total Patrimonio Neto | 830.597 | 742.186 | 630.701 | 17,7% | 1.110.233 | -43,2% |

Las variaciones más significativas del Patrimonio Neto han sido las siguientes:

- El aumento del capital social aprobado por el Consejo de Administración el 3 de diciembre de 2015, al amparo de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de accionistas celebrada el 22 de junio de 2015, por un importe nominal de 36.811.311,84 euros, mediante la emisión de 153.380.466 acciones con un valor nominal de 0,24 euros cada una, y una prima de emisión de 0,34 euros cada una, por lo que el precio de suscripción fue de 0,58 €, y el importe total desembolsado fue de 88.960.670,28 €. Dicha operación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 13 de enero de 2016.

Tras dicha ampliación de capital, el capital social de la Sociedad era de 110.580.335,52 €, representado por 460.751.398 acciones, todas ellas al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

- La variación de las Reservas refleja la evolución de los resultados obtenidos una vez aprobados por la Junta General celebrada cada ejercicio.

Se hace constar que tras la ejecución de la ampliación de capital aprobada en octubre de 2016 referida en el apartado 5.1.5 anterior, el capital social de REALIA a la fecha del presente Documento de Registro es de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES

SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NUEVE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (154.753.909,44 €)

Recursos ajenos

La política del grupo REALIA contempla recurrir al endeudamiento bancario con recurso limitado cuando fuera posible para llevar a cabo la financiación de sus principales inversiones que forman parte del curso ordinario de sus operaciones.

Adicionalmente, una parte de las operaciones del grupo se financia con los flujos de tesorería generados por las actividades ordinarias del grupo, y por determinadas operaciones de venta de propiedades inmobiliarias que proporcionan liquidez al mismo.

La siguiente tabla detalla el endeudamiento financiero bruto y neto (EFB y EFN) del grupo REALIA para el periodo cubierto por la información financiera histórica y a fecha 30 de septiembre de 2016:

| (En miles de euros) | 30/09/2016 (5) | 2015 (1) | 2014 (2) | %Var. 15-14 | 2013 (3) | %Var. 14-13 |
|--|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| Total endeudamiento financiero bruto (EFB)(6) | 941.230 | 1.254.722 | 1.710.932 | -26,7% | 2.224.074 | -23,1% |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (4) | 40.976 | 183.870 | 617.545 | -70,3% | 120.946 | 410,6% |
| Total endeudamiento financiero neto (EFN)(6) | 900.254 | 1.070.852 | 1.093.387 | -2,1% | 2.103.128 | -48,0% |

(1) Incluye Otros pasivos financieros con origen bancario por importe 392.897 miles de euros por la deuda financiera cedida por la SAREB a ANETO, Puffin Real Estate Limited y la que mantiene la SAREB

(2) Incluye Otros pasivos financieros con origen bancario por importe de 704.396 miles de euros por la deuda financiera cedida por la SAREB a ANETO, Puffin Real Estate Limited y la que mantiene la SAREB

(3) Incluye Otros pasivos financieros con origen bancario por importe de 555.110 miles de euros por la deuda financiera cedida a SAREB y KSAC Europe

(4) Disponible se define bajo NIIF como efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

(5) Incluye deuda con IC por importe de 20.496 miles de euros

(6) EFB, EFN, ver glosario de APMs incluido en el apartado 26. No incluye la deuda derivada de los préstamos participativos.

La evolución de los saldos de deudas con entidades de crédito no corrientes y corrientes ha venido condicionada principalmente por el vencimiento en diciembre de 2012 del Crédito Sindicado del área de promoción (para mayor detalle ver apartado 10.3 siguiente). Una vez formalizada la extensión y reestructuración de la deuda llevada a cabo en 2013, se procedió a su reclasificación como Deudas con entidades de crédito no corrientes.

El Endeudamiento Financiero Neto (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) del grupo se ha reducido durante el año 2014 en 1.009,7 millones de euros, sin considerar los gastos de formalización, debido fundamentalmente a la venta de la sociedad SIIC de París.

El Endeudamiento Financiero Neto (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) del grupo se ha reducido durante el año 2015 en 23 millones de euros respecto a 2014, debido fundamentalmente a la generación de caja durante el periodo.

A 30 de septiembre de 2016, este concepto se ha reducido en 170,6 millones de euros, hasta 900,3 millones de euros, con respecto al cierre de 2015, ello debido a la combinación de 3 factores a) La ampliación de capital aprobada en diciembre 2015, y desembolsada en 2016 por importe de 89,0 millones de euros ; b) Las quitas efectuadas en la cancelación del sindicado afecto al área de promoción, por importe de 72,4 millones de euros ; y c) La caja generada en el periodo por la diferencia. La quita obtenida por la cancelación del préstamo participativo de IC, 41,2 millones de euros, no afecta a esta reducción, al no computar esta deuda en el Endeudamiento Financiero Bruto (ver glosario de APMs en el apartado 26).

Parte de los fondos obtenidos en la ampliación de capital aprobada en octubre 2016, referida en el apartado 5.1.5 anterior, se han destinado a reducir el endeudamiento de la Sociedad, tal y como se indica en el apartado 10.3 siguiente.

Ratios de estructura financiera

A continuación se detallan los ratios más relevantes sobre la estructura financiera del Grupo REALIA para el periodo al que se refiere la información financiera histórica:

| Ratios de Estructura Financiera | 2015 | 2014 | %Var. | |
|---|-------------|-------------|--------------|--------------------------|
| | | | 15-14 | 2013 14-13 |
| Endeudamiento financiero bruto (1) / EBITDA (3) | 31,02 | 55,36 | -44,0% | 42,79 29,4% |
| Endeudamiento financiero neto (2) / EBITDA (3) | 26,47 | 35,38 | -25,2% | 40,61 -12,9% |
| EBITDA (3)/ Gasto financiero | 1,63 | 0,71 | 130,2% | 0,62 15,2% |
| Deuda financiera corriente (4) / Endeudamiento financiero bruto | 39,30% | 18,39% | 113,7% | 14,33% 28,3% |

(1), (2), (3). EFB, EFN, EBITDA: ver glosario de APM's en apartado 26. En 2013 no se considera endeudamiento SIIC de París por homogenización con EBITDA que no incluye SIIC de París.

En 2013 no se considera endeudamiento SIIC de París por homogenización con EBITDA que no incluye SIIC de París.

(4) Incluye deudas con entidades de crédito y fondos de inversión a corto plazo.

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados del Grupo REALIA, a 30 de septiembre de 2016:

| Ratios | 3T 2016 |
|--|----------------|
| Total Patrimonio Neto / Total pasivo + Patrimonio Neto | 42,2% |
| Loan-to-value (LTV)(1) y (2) | 49,0% |
| Endeudamiento Financiero Neto (EFN) (2)/ EBITDA (2) | 29,84 |

(1) A 30 de septiembre de 2016, si el Endeudamiento Financiero Neto lo enfrentamos con el “**GAV Valor de Reposición**”, ver glosario de APMs incluido en apartado 26), por importe de 1.837,3 millones de euros, nos lleva a un loan-to-value del 49,0

(2) En relación con el LTV, EFN (900,3 millones euros) y EBITDA: ver glosario de APMs incluido en el apartado

10.2 Flujos de tesorería de la Sociedad

Ver apartado 20.1 del presente Documento de Registro de Acciones, donde se incluye el detalle de la evolución de los flujos de tesorería del Grupo REALIA.

En las siguientes tablas figuran los componentes del Fondo de Maniobra (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 y a 30 de septiembre de 2016:

| (En miles de euros) | 30/09/2016 | 2015 | 2014 | %Var. 15-14 | 2013 | %Var. 14-13 |
|---|-------------------|----------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|
| Terrenos y solares | 673.463 | 672.873 | 672.265 | 0,1% | 685.993 | -2,0% |
| Materiales diversos | 6 | 6 | 6 | 0,0% | 68 | -91,2% |
| Obras en curso de construcción de ciclo largo | 49.064 | 49.045 | 49.047 | 0,0% | 50.565 | -3,0% |
| Edificios construidos | 84.370 | 96.800 | 110.968 | -12,8% | 146.172 | -24,08% |
| Anticipos a proveedores | 2.039 | 2.905 | 3.038 | -4,4% | 3.058 | -0,7% |
| Deterioro de existencias | -488.588 | -445.284 | -432.448 | 3,0% | -435.769 | -0,8% |
| Total existencias | 320.354 | 376.345 | 402.876 | -6,6% | 450.087 | -10,5% |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta | | | | | 2.500 | -100,0% |
| Deudores (1) | 15.569 | 112.004 | 21.726 | 415,5% | 53.058 | -59,1% |
| Total activo circulante de explotación (2) | 335.923 | 488.349 | 424.602 | 15,0% | 505.645 | -16,0% |
| Total pasivo circulante de explotación (3) | 29.771 | 89.364 | 29.763 | 200,3% | 99.172 | -70,0% |
| Fondo de maniobra de explotación (4) | 306.152 | 398.985 | 394.839 | 1,1% | 406.473 | -2,9% |
| Disponible (5) | 75.017 | 218.277 | 642.794 | -66,0% | 145.896 | 340,6% |
| Deuda con entidades de crédito corrientes (6) | 710.867 | 493.059 | 314.686 | 56,7% | 318.790 | -1,3% |
| Fondo de maniobra (7) | -329.698 | 124.203 | 722.947 | -82,8% | 233.579 | 209,5% |

(1) Incluye deudores comerciales y otros activos corrientes.

(2) El activo circulante de explotación incluye existencias, deudores y activos no corrientes mantenidos para la venta.

(3) El pasivo circulante de explotación incluye acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, otros pasivos corrientes, provisiones corrientes y otros pasivos financieros corrientes en entidades no crediticias, a excepción del Préstamo IC por 20.496 miles de euros.

(4) El fondo de maniobra de explotación es el resultante de minorar al activo circulante de explotación, el pasivo circulante de explotación.

(5) Disponible se define como efectivo y otros activos líquidos equivalentes y otros activos financieros corrientes.

(6) En el ejercicio 2013, incluye la parte de la deuda financiera clasificada como corriente cedida a la SAREB y KSAC por 174.012 miles de euros. En el ejercicio 2014 incluye deuda financiera clasificada como corriente de fondos de inversión por importe de 217.666 miles de euros. En el ejercicio 2015 incluye deuda financiera clasificada como corriente de fondos de inversión por importe de 381.591 miles de euros. En el ejercicio 2016 incluye la deuda con el socio, IC, por importe de 20.496 miles de euros.

(7) El fondo de maniobra es igual al fondo de maniobra de explotación, más el disponible y menos la deuda con entidades de crédito a corto plazo. Ver glosario de APMS incluido en el apartado 26.

Tras la ampliación de capital aprobada en octubre de 2016, a la que se ha hecho referencia en el apartado 5.1.5 anterior, el fondo de maniobra (ver glosario de APMS incluido en el apartado 26), se ha reducido en 147,2 millones de euros aunque en la actualidad sigue siendo negativo.

Periodos medios de pagos

| | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|------|------|------|
| Periodo medio de pago (días)⁽¹⁾ | 55,1 | 46,5 | 53,4 |

(1) 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, de acuerdo a Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016.

10.3 Estructura de financiación de la Sociedad

Al 31 de diciembre de 2015, 2013 y 2012 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y asimilados con el siguiente detalle:

| (En millones de euros) | Patrimonio (1) | Promoción y Suelo (2) | Total 2015 | Total 2014 | Total 2013 (3) |
|---|---------------------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|
| Sindicados | 751 | 438 | 1.189 | 1.630 | 2.098 |
| Otros Préstamos | 55 | 13 | 68 | 81 | 128 |
| Intereses | | | | 3 | 5 |
| Gastos de formalización | -2 | | -2 | -3 | -7 |
| Total Endeudamiento Financiero Bruto (4) | 804 | 451 | 1.255 | 1.711 | 2.224 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 147 | 37 | 184 | 618 | 121 |
| Total Endeudamiento Financiero Neto (4) | 657 | 414 | 1.071 | 1.093 | 2.103 |

(1) Deuda financiera neta bancaria y con fondos de inversión de Realia Patrimonio, S.L.U. y sociedades participadas

(2) Deuda financiera neta de Realia Business, S.A. y participadas de área de promoción

(3) El año 2013 incluye datos de SIIC de París

(4) Ver glosario de AMPs del apartado 26

A nivel de Realia Patrimonio S.L.U.

En abril de 2007, la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U., procedió a la reestructuración de la deuda financiera, mediante la suscripción del Crédito Sindicado de Patrimonio, con recurso limitado a los activos, con un total de 16 entidades de crédito, por importe máximo inicial de 1.087.000 miles de euros, que tras diversas amortizaciones se ha visto reducido al finalizar el ejercicio 2015 a un importe máximo de 750.544 miles de euros, importe que no considera los gastos de formalización de deudas, que al cierre del ejercicio 2015 ascienden a 1.700 miles de euros.

El tipo de interés aplicable varía en función del ratio “Loan to value” (importe del préstamo respecto al valor de mercado bruto de los activos). A cierre del ejercicio 2015, el crédito se encuentra instrumentado en un único tramo, correspondiendo la fecha de vencimiento final en abril de 2017.

El importe dispuesto del mismo al cierre del ejercicio 2015 es de 750.544 miles de euros. El tipo de interés de referencia es el Euribor más un margen que varía en función del Loan to Value (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26).

Durante la vigencia del citado contrato sindicado de Realia Patrimonio, se deben cumplir diversos ratios relativos a coberturas de la carga financiera y a niveles de Endeudamiento Financiero Neto con relación al GAV de Reposición de los activos inmobiliarios, referenciados a Realia Patrimonio, S.L.U., cumpliéndose al cierre del ejercicio 2015 los ratios autorizados. A continuación, se incluye con mayor detalle de dichos compromisos:

Garantías:

- Constitución de promesa de hipoteca sobre activos inmobiliarios.
- Pignoración de los derechos de los contratos de arrendamiento.
- Pignoración de las acciones de las sociedades filiales.
- Pignoración de los derechos derivados de las de pólizas de seguros.

Amortización anticipada:

- Calendario de amortizaciones anuales de tal forma que antes de la fecha de vencimiento (abril 2017) se haya amortizado el 20% del principal. A fecha de este Documento de Registro se han cumplido todas las amortizaciones anticipadas.
- Un porcentaje de los ingresos obtenidos en la venta de activos inmobiliarios, salvo que se reinvierta en un plazo de 12-18 meses.
- Un porcentaje de los ingresos obtenidos por la venta de las acciones o participaciones

- El 50% del flujo de caja libre para amortización anticipada obligatoria anual que se genere cada ejercicio.

Ratios financieros:

- "Loan-to-Value" (Endeudamiento Financiero Neto/GAV Valor de Reposición) de la sociedad y sus filiales debe ser al final de cada ejercicio, hasta su vencimiento, menor o igual al 55%, si bien se ha autorizado que durante el primer semestre del ejercicio 2016 el LTV sea igual o inferior al 60%.
- El Ratio de cobertura del servicio a la deuda (Flujo de caja libre generado/ Servicio a la deuda) al final de cada ejercicio debe ser superior a 1,1 veces.

Otras obligaciones:

- Realia Patrimonio, S.L.U. podrá acordar o pagar dividendos siempre que (i) no se haya producido ninguna causa de vencimiento anticipado (referenciadas al final del presente epígrafe "Otras obligaciones") y (ii) Realia Patrimonio, S.L.U. cumpla con los ratios financieros establecidos en el Crédito Sindicado de Patrimonio.
- Envío anual de informe sobre el valor de mercado de los activos de Realia Patrimonio, S.L.U. y sus filiales, de acuerdo a las valoraciones realizadas por experto independiente.
- Certificados anuales de cumplimiento de *covenants* emitidos por auditores y semestral emitido por la compañía.
- No constituir garantías reales, cargas, gravámenes sobre sus bienes o derechos.
- No suscribir ningún contrato nuevo de crédito para Realia Patrimonio, S.L.U.
- Remisión de información periódica semestral de estados financieros y cumplimiento de ratios y con carácter anual: pólizas de seguros, presupuesto anual, listado de arrendamientos, certificado del auditor de cumplimiento de ratios e Informe de Tasación por experto independiente.

Como es habitual en este tipo de financiaciones, los prestatarios otorgaron una serie de garantías reales, o promesas de garantías reales, en garantía del cumplimiento de sus obligaciones al amparo de estos contratos, siendo las más relevantes:

- Promesas de hipotecas sobre los inmuebles;
- Prenda de los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de los que son titulares Realia Patrimonio;

- Prenda de derechos de crédito derivados de cuentas corrientes y pólizas de seguros; y
- Prenda de las acciones, de las que sea titular Realía Patrimonio, S.L.U. de las siguientes sociedades: Hermanos Revilla, S.A. y Planigesa, S.A.

El Crédito Sindicado de Patrimonio establece una serie de causas de vencimiento anticipado propias de los contratos de financiación de este tipo, que en el presente caso implican principalmente causas de vencimiento anticipado por incumplimiento por la acreditada de las obligaciones del crédito referido (entre otras, incumplimiento de pago, cambio de control en Realía Patrimonio, S.L.U., incumplimiento de reglas de amortización anticipada obligatoria, incumplimiento de ratios financieros, etc...) o en causas de vencimiento anticipado por debilitamiento de la solvencia de la acreditada. No obstante, un cambio de control en REALIA no es un supuesto de vencimiento anticipado del Crédito Sindicado de Patrimonio.

A fecha del presente Documento de Registro de Acciones, Realía Patrimonio, S.L.U. cumple con la totalidad de los *covenants* derivados del Crédito Sindicado de Patrimonio.

La venta de las acciones que el Grupo tenía en SIIC de París implicó una reducción del endeudamiento financiero neto del Grupo en 1.023 millones de euros, tras la percepción por parte de su accionista Realía Patrimonio, S.L.U. del importe de la venta y la des-consolidación del Grupo SIIC de París.

En consideración al próximo vencimiento del Crédito Sindicado de Patrimonio (27 de abril de 2017), Realía Patrimonio S.L.U. se encuentra en la actualidad negociando con diversas entidades una financiación alternativa que permita cancelar dicho crédito.

A nivel de Realía Business S.A

(i) Financiación Sindicada

Desde el punto de vista histórico, el 30 de septiembre de 2009, la Sociedad cerró el proceso de refinanciación de su actividad promotora mediante la firma del Crédito Sindicado de Promoción con una serie de entidades financiadoras por un importe máximo de 1.001.087.480,53 euros, y que inicialmente vencía el 30 de diciembre de 2012 (“**Crédito Sindicado de Promoción**”).

El citado Crédito se novó en diversas ocasiones, la última de ellas el 10 de diciembre de 2015. Dicha novación supuso:

- a. Fecha de vencimiento. Adelantar la fecha de vencimiento de la financiación al 30 de mayo de 2016 como consecuencia de la modificación de los hitos de pago de la misma, en los siguientes términos:

| Hitos de Pago | Cuantía original | Cuantía con quita | Quita | Fecha de abono |
|------------------------------|------------------|-------------------|---------------|----------------|
| 1 ^{er} Hito de Pago | 401.338.492,66 | 365.218.028,32 | 36.120.464,34 | 11/12/2015 |
| 2 ^o Hito de Pago | 97.758.978,33 | 88.960.670,28 | 8.798.308,05 | 29/01/2016 |
| 3 ^{er} Hito de Pago | 103.453.422,67 | 94.142.614,63 | 9.310.808,04 | 29/02/2016 |
| 4 ^o Hito de Pago | 202.093.693,04 | 183.905.260,66 | 18.188.432,37 | 30/05/2016 |
| TOTAL | 804.644.586,70 | 732.226.573,90 | 72.418.012,80 | |

- b. Quita. La aplicación de una quita del 9% sobre la deuda existente, que se consolidó al cancelar la deuda con el último pago.

El accionista Inversora de Carso, S.A de C.V (“IC”) garantizó todas las obligaciones de pago de REALIA y el riesgo derivado del posible ejercicio de una acción de reintegración en caso de que se declare el concurso de acreedores de REALIA

La Sociedad ha abonado el importe total de la deuda del Crédito Sindicado de Promoción en las siguientes fechas:

- El 11 de diciembre de 2015, la Sociedad abonó el importe del primer hito, más los intereses devengados. Para ello REALIA utilizó tesorería propia y los fondos procedentes de un crédito concedido por su filial Realia Patrimonio S.L.U., por importe de 365.000.000 € y vencimiento el 30 de junio de 2017, prorrogable automáticamente salvo denuncia por cualquiera de las partes, hasta el 30 de junio de 2018.
- El 29 de enero de 2016, la Sociedad abonó el importe del segundo y tercer hito (este último de forma anticipada), más los intereses devengados. Para ello, utilizó (i) los fondos procedentes de la ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad el 3 de diciembre de 2016 que supuso un desembolso de 88.960.670,28 €; (ii) 70.000.000 € procedentes de una ampliación del crédito de Realia Patrimonio S.L.U. referido en el párrafo anterior, y (iii) tesorería propia.

Simultáneamente a dicho pago, REALIA entregó a las Entidades Financiadoras de Promoción un aval bancario emitido por Caixabank S.A. por el importe correspondiente al 4^o hito. Dicho aval fue contra garantizado por IC.

En dicha fecha, las entidades acreedoras cancelaron la totalidad de las garantías concedidas por REALIA en relación con la financiación sindicada, entre ellas, una

hipoteca sobre la mayoría de los suelos de su propiedad y una prenda sobre las participaciones de Realia Patrimonio S.L.U.

- Finalmente, el 7 de abril de 2016, la Sociedad abonó de forma anticipada el 4º y último hito, más los intereses devengados, utilizando los fondos procedentes del Préstamo Caixa. Cancelada la deuda, las entidades acreedoras devolvieron el aval bancario emitido por Caixabank S.A. así como la garantía de reintegración otorgada por IC.

La novación antes referida del Crédito Sindicado de Promoción fue homologada mediante Auto nº. 31/2016, dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº. 1 de Madrid el 1 de marzo de 2016.

(ii) *Préstamo Caixa*

En la actualidad se encuentra vigente el Préstamo Caixa firmado el 6 de abril de 2016 por la Sociedad con Caixabank S.A., cuyas condiciones principales son las siguientes:

- *Importe inicial:* 183.649.355,97 €.
- *Vencimiento:* el 30 de junio de 2018.
- *Finalidad:* amortización 4º hito fijado en la novación del Crédito Sindicado Promoción.
- *Tipo de interés:* EURIBOR a 3 meses más un diferencial del 0,7%.
- *Amortización:* a la fecha de vencimiento.
- *Amortización anticipada obligatoria:* en caso de: (i) siniestro acaecido en los activos de REALIA, se deberán amortizar los importes percibidos de las compañías de seguro que no se destinen a reparar el activo, a reinversión o a hacer frente a las responsabilidades derivadas del siniestro; y (ii) venta de participaciones societarias de REALIA, se deberán amortizar los ingresos netos procedentes de la venta. Si la sociedad vendida es Realia Patrimonio S.L.U., se amortizará el préstamo en un porcentaje igual al que la participación vendida suponga en el capital de dicha filial.
- *Garantías:* Mediante documento independiente sujeto a las Leyes de la Ciudad de México, Inversora Carso S.A. de C.V. constituyó fianza a favor de Caixabank S.A. para garantizar de forma ilimitada, irrevocable e incondicional el cumplimiento de todas las obligaciones de pago asumidas por REALIA en el Préstamo Caixa en caso de incumplimiento por parte de REALIA.

- *Causas de vencimiento anticipado:* entre ellas, (i) si los resultado de explotación de REALIA arrojas pérdidas por importe igual o superior a 50.000.000 € o si se hallase en situación de fondos propios negativos; (ii) en caso de que el accionista con mayor participación directa o indirecta en REALIA fuera un tercero distinto a IC o a una sociedad perteneciente a su grupo societario (tal y como éste se define en el artículo 42 del Código de Comercio), siempre que dicho tercer accionista tuviera una participación superior al 25% del capital social de REALIA; y (iii) si la fianza de IC se modifica sin el consentimiento previo de Caixabank S.A., o no fuese o dejase de ser una garantía efectiva de acuerdo con sus propios términos, sin que se hubiese otorgado una garantía equivalente, a satisfacción de Caixabank S.A., en el plazo máximo de diez (10) días desde que ocurriera el hecho que perjudicase.

- *Otras obligaciones:* obligación de mantener los derechos derivados del Préstamo Caixa con el mismo rango que los que puedan tener otros acreedores y obligación de no otorgar garantías reales a favor de terceros, en ambos casos con determinadas excepciones.

Parte de los fondos obtenidos en la ampliación de capital aprobada en 2016 referida en el apartado 5.1.5 anterior se han destinado a la amortización parcial y anticipada del Préstamo Caixa, por importe de 80.000.000€, por lo que el principal pendiente a la fecha del presente Documento de Registro de acciones es de 103.649.355,97 €.

(iii) Préstamo IC

El Préstamo IC referido en el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro de Acciones tiene su origen en el Préstamo Participativo concedido a la Sociedad el 30 de septiembre de 2009 por sus accionistas principales en aquel momento, esto es, FCC y CFCM, por importe de 100.000.000 € y en el que se subrogó IC mediante póliza intervenida por el Notario de Madrid, D. Celso Méndez Ureña, el 22 de diciembre de 2015.

El citado Préstamo Participativo venció el 8 de abril de 2016 como consecuencia de la amortización anticipada y total de del Crédito Sindicado de Promoción, habiendo optado IC -como anunció en el Hecho Relevante publicado el 17 de marzo de 2016 (número de registro 236396)- por la alternativa de aplicar una quita frente a la alternativa de la capitalización total del crédito. Por su parte, la Sociedad optó por convertir la deuda en un préstamo a 12 meses a interés de mercado.

El citado préstamo se materializó en el Préstamo IC, firmado el día 13 de abril de 2016 (cuando tuvo lugar su aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad como operación vinculada), y cuyas principales condiciones son:

- *Importe:* 20.393.334,80 €

- *Vencimiento:* 8 abril de 2017.

- *Tipo de Interés:* 1% anual

- *Amortización:* el principal y los intereses se deben satisfacer en la fecha de vencimiento.

El tipo de interés medio vigente a 31 de diciembre de 2015 aplicable al conjunto del endeudamiento bancario y asimilado del Grupo REALIA es del 0,98%.

Parte de los fondos obtenidos en la ampliación de capital aprobada en 2016 referida en el apartado 5.1.5 anterior se han destinado a la amortización total y anticipada del Préstamo IC, que ha quedado cancelado con fecha 28 de diciembre de 2016.

Préstamos hipotecarios y otros

Adicionalmente, el Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2015, tenía concedidos un total de cinco préstamos promotores, por un importe dispuesto de 13.002 miles de euros, para financiar promociones y dos préstamos hipotecarios, por un importe dispuesto de 37.352 miles euros, para financiar su patrimonio en renta. De los cinco préstamos promotor, el concedido por Bankia S.A. (antes Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid) el 30 de abril de 2008 y el de Kutxabank S.A. de 27 de septiembre de 2013, se encuentran en la actualidad cancelados.

Asimismo, el Grupo REALIA tenía concedidos 2 créditos sin garantía real con vencimiento la mayor parte de ellos en 2014 y dispuestos por importe de 18.012 miles de euros para financiar de forma genérica sus inversiones y proporcionar continuidad al curso de sus operaciones ordinarias; el tipo de interés medio para los saldos vivos a dicha fecha era del 1,93 %, y los que han ido venciendo han sido prorrogados.

Detalle del endeudamiento con entidades financieras

A 31 de diciembre de 2015 el endeudamiento financiero bruto del Grupo REALIA ascendía a 1.254.722 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

| (En miles de euros) | 2015 | Promoción | Patrimonio |
|---|------------------|----------------|----------------|
| Deuda financiera bruta | | | |
| Deuda financiera | 505.868 | 450.461 | 55.407 |
| Deuda financiera con recurso limitado (1) | 750.544 | - | 750.544 |
| Gastos de formalización | -2.218 | - | -2.218 |
| Intereses | 528 | 468 | 60 |
| Endeud. Financiero bruto bancario | 1.254.722 | 450.929 | 803.793 |

(1) Préstamo con garantías limitada a los activos afectos a la financiación.

(2) Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26

No incluye el Préstamo Participativo por importe de 60 millones de Euros

La siguiente tabla muestra el desglose y tipología del endeudamiento bancario y asimilado con entidades financieras de grupo REALIA a 31 de diciembre de 2015:

| (En miles de euros) | 2015 |
|--|------------------|
| Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes (1) | 763.399 |
| Préstamos y otras deudas con origen bancario no corrientes asociadas | 0 |
| Gastos de formalización deudas | -1.736 |
| Subtotal | 761.663 |
| Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes (1) | 493.009 |
| Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes asociadas | 0 |
| Gastos de formalización deudas | -482 |
| Intereses de deudas corrientes (1) | 532 |
| Subtotal | 493.059 |
| Total de endeudamiento bancario bruto | 1.254.722 |

(1) Incluye deuda financiera cedida a SAREB, ANETO y Puffin Real Estate Limited por importe de 392.897 euros

(2) Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26

A 30 de septiembre de 2016 esta partida se ha reducido, en 313,5 millones de euros con respecto al cierre de 2015.

A 31 de diciembre de 2015, las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición: (Endeudamiento Financiero Bruto)

| Préstamos y créditos bancarios corrientes y no corrientes (1) | 2015 | |
|---|------------------|------------------|
| | Límite | Dispuesto |
| (En miles de euros) | | |
| Garantía personal y otras garantías | 31.000 | 18.055 |
| Garantía hipotecaria | 51.446 | 50.354 |
| Garantías Sindicado con recurso limitado | 750.544 | 750.544 |
| Garantías Sindicado | 437.459 | 437.459 |
| Gastos de formalización | - | -2.218 |
| Intereses de deudas corrientes | - | 528 |
| Total Endeud. Financiero bruto bancario (EFB) | 1.270.449 | 1.254.722 |

(1) Incluye deuda financiera cedida a SAREB, ANETO y Puffin Real Estate Limited por importe de 392.897 euros

(2) Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26

El vencimiento de los préstamos y deudas financieras bancarias y asimiladas es el siguiente:

| (En miles de euros) | Vencimiento |
|---------------------|------------------|
| 2016 | 487.456 |
| 2017 | 719.384 |
| 2018 | 24.509 |
| 2019 | 5.429 |
| 2020 y siguientes | 17.944 |
| Total | 1.254.722 |

La siguiente tabla muestra el desglose y tipología del endeudamiento financiero bancario y asimilado del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2015 en atención a su vencimiento siendo corto plazo un plazo de vencimiento inferior a 12 meses y largo plazo superior a 12 meses:

| (En miles de euros) | TOTAL | % Total | No Corriente | % LP | Corriente | % CP |
|--|------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Garantía personal y otras garantías | 18.055 | 1,44% | 18.000 | 2,4% | 55 | 0,0% |
| Garantía hipotecaria | 50.354 | 4,01% | 32.294 | 4,2% | 18.060 | 3,7% |
| Garantías Sindicado con recurso limitado (1) | 750.544 | 59,82% | 713.105 | 93,6% | 37.439 | 7,6% |
| Garantías Sindicado | 437.459 | 34,87% | | 0,0% | 437.459 | 88,7% |
| (Gastos de formalización) | -2.218 | -0,18% | -1.736 | -0,2% | -482 | -0,1% |
| Intereses de deudas corrientes | 528 | 0,04% | | 0,0% | 528 | 0,1% |
| ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO (NO CORRIENTE + CORRIENTE) | 1.254.722 | 100,00% | 761.663 | 100,0% | 493.059 | 100,0% |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 183.870 | 100,00% | | 0,0% | 183.870 | 100,0% |
| ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO (NO CORRIENTE + CORRIENTE) | 1.070.852 | 100,00% | 761.663 | 71,1% | 309.189 | 28,9% |

(1) Préstamo con garantías limitada a los activos afectos a la financiación.

La siguiente tabla muestra el desglose y tipología del endeudamiento financiero bancario y asimilado del Grupo REALIA a 30 de septiembre de 2016 en atención a su vencimiento siendo corto plazo un plazo de vencimiento inferior a 12 meses y largo plazo superior a 12 meses:

| (En miles de euros) | TOTAL | % Total | No Corriente | % No corriente | Corriente | % Corriente |
|--|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Garantía personal y otras garantías reales | 223.476 | 23,7% | 201.649 | 87,5% | 21.827 | 1 |
| Garantía hipotecaria | 40.506 | 4,3% | 29.294 | 12,7% | 11.212 | 1,6% |
| Garantías Sindicado con recurso limitado (1) | 678.158 | 72,1% | | 0,0% | 678.158 | 95,4% |
| (Gastos de formalización) | -1.459 | -0,2% | -580 | -0,3% | -879 | -0,1% |
| Intereses de deudas corrientes | 549 | 0,1% | | 0,0% | 549 | 0,1% |
| ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO EFB (NO CORRIENTE + CORRIENTE) (2) | 941.230 | 100,0% | 230.363 | 100,0% | 710.867 | 100,0% |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 40.976 | 100,0% | - | 0,0% | 40.976 | 100,0% |
| ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO EFB (NO CORRIENTE + CORRIENTE) (2) | 900.254 | 100,0% | 230.363 | 25,6% | 669.891 | 74,4% |

(1) Préstamo con garantías limitada a los activos afectos a la financiación.

(2) Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26

La siguiente tabla muestra el desglose del importe de Endeudamiento Financiero Neto a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 correspondiente a la actividad de promoción y patrimonio, así como el ratio *loan-to-value* en relación con el patrimonio inmobiliario afecto a cada una de las actividades:

| (En miles de euros) | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|---------|---------|-----------|
| Patrimonio | | | |
| Endeudamiento financiero neto (EFN)(1) | 656.686 | 330.280 | 1.303.330 |
| <i>Loan-to-value(1)</i> | 45,01% | 23,03% | 43,58% |
| % sobre el total de endeudamiento neto | 61,32% | 30,21% | 61,97% |
| Promoción | | | |
| Endeudamiento Financiero Neto (1) | 414.166 | 763.107 | 799.798 |
| <i>Loan-to-value(1)</i> | 104,2% | 167,7% | 157,8% |
| % sobre el total de endeudamiento neto | 38,7% | 69,8% | 38,0% |

(1) Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, que incluye además del Endeudamiento Financiero Neto y la derivada de los préstamos participativos, a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, el detalle es el siguiente:

| Préstamos y créditos corrientes y no corrientes | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| (En miles de euros) | | | |
| Crédito Hipotecario | 50.354 | 61.275 | 77.702 |
| Deuda bancaria | 455.514 | 811.572 | 836.706 |
| Crédito sindicado con recurso limitado | 750.544 | 838.268 | 1.311.432 |
| Préstamo participativo | 61.291 | 59.999 | 56.436 |
| Intereses préstamo participativo | 4 | 4 | 2.084 |
| (Gastos de formalización) | -2.218 | -3.518 | -7.218 |
| Intereses | 528 | 3.335 | 5.452 |
| Total | 1.316.017 | 1.770.935 | 2.282.594 |

Garantías comprometidas con terceros

A 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 el Grupo REALIA tenía avales prestados por entidades financieras por un importe de 2.941, 3.796 y 6.749 miles de euros respectivamente. Dichos avales se han destinado, en su mayor parte, a garantizar: (i) ejecución de obras, (ii) litigios ante Administraciones Públicas y (iii) en general actos relacionados con la construcción.

En las garantías citadas anteriormente se encuentran incluidos los avales otorgados como garantía de anticipos recibidos de clientes por importe de 0 miles de euros (en 2015), 33 miles de euros (en 2014) y 510 miles de euros (en 2013).

Se hace constar que el Grupo REALIA no cuenta a fecha de firma del presente Documento Registro de Acciones con coberturas de tipos de interés.

Estructura financiera del Grupo REALIA a 30 de septiembre de 2016

| | Patrimonio en Renta | Promociones Inmobiliaria y suelo (1) | TOTAL 3T 2016 | 3T 2015 (2) |
|---|---------------------------|--|------------------|----------------|
| (En millones de euros) | | | | |
| Sindicados | 678 | - | 678 | 1.622 |
| Otros Préstamos | 54 | 210 | 264 | 73 |
| Intereses | - | - | - | - |
| Gastos de formalización | -1 | - | -1 | -2 |
| Total endeudamiento financiero bruto (3) | 731 | 210 | 941 | 1.693 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 31 | 10 | 41 | 622 |
| Endeudamiento financiero neto (3) | 700 | 200 | 900 | 1.071 |

(1) Incluye Préstamo IC por 20,4 millones de euros y 0,1 millones de euros de intereses.

(2) No incluye el préstamo participativo de Sareb por 60,0 millones de euros y 1.1 millones de euros de intereses.

(3) Ver glosario de APMs apartado 26.

A 30 de septiembre de 2016, REALIA tiene un Endeudamiento Financiero Bruto (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) de 941 millones de euros, frente a 1.692 millones en el mismo periodo de 2015 (un 44,4 % menos). Los créditos sindicados han pasado de 1.622 millones de euros en el tercer trimestre de 2015 a 678 millones de euros en el tercer trimestre de 2016 y el resto de préstamos han pasado de 72 millones en el tercer trimestre de 2015 a 264 millones de euros en el tercer trimestre de 2016.

- Con respecto al cierre del ejercicio 2015, en que el Endeudamiento Financiero Bruto (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) era de 1.254 millones de euros, se ha reducido en 313 millones de euros, un 25 % menos.
- A 30 de septiembre de 2016, REALIA tiene un Endeudamiento Financiero Neto (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) de 900 millones de euros (frente a 1.070 millones en el tercer trimestre de 2015, un 15,8 % menos) y cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 41 millones de euros.
- El 0,34 % de la deuda total del Grupo REALIA vence en 2016, el 75,11% en 2017, el 22,22% en 2018 y el 2,33% en 2019 o posterior.

Se hace constar que parte de los fondos obtenidos en la ampliación de capital aprobada en octubre de 2016 referida en el apartado 5.1.5 anterior se han destinado a reducir el endeudamiento de la Sociedad, tal y como se ha indicado anteriormente.

10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital

Como se ha señalado en los puntos anteriores los préstamos que conforman la estructura financiera del Grupo REALIA contienen cláusulas de no constitución de garantía (*negative pledge*) a favor de terceros que obligan a REALIA a no constituir garantías sobre algunos o todos sus activos sin el previo consentimiento de la entidad de crédito correspondiente salvo las afectas al desarrollo de promociones inmobiliarias.

Asimismo, como se ha indicado en el punto 10.3 anterior, el Préstamo Sindicado de Realia Patrimonio contiene obligaciones relativas al mantenimiento de determinados ratios financieros habituales cuyo incumplimiento podría suponer el vencimiento anticipado del crédito concedido.

Asimismo, el Préstamo Caixa y el Crédito Sindicado de Patrimonio incluyen una serie de *covenants* cuyos términos principales se describen en el apartado 10.3 del Documento de Registro.

10.5 Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir los compromisos mencionados en los puntos 5.2.3

La situación actual del sector inmobiliario y el elevado volumen de suelo que ya posee hace que el Grupo REALIA, en el área de promoción inmobiliaria, no prevea realizar nuevas inversiones en adquisición de suelo y se limite a mantener el valor de los activos y a desarrollar aquellas promociones ubicadas en suelos donde la demanda sea elevada y consolidada, utilizando para dichas inversiones los fondos excedentarios procedentes de la venta de los actuales activos que posee la compañía e inyecciones de capital procedentes de ampliaciones de capital.

11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

No aplicable, teniendo en cuenta el sector de actividad de la Sociedad.

12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

12.1 Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del ejercicio anterior hasta la fecha del documento de registro

Desde el 31 de diciembre de 2015, REALIA ha continuado desarrollando su actividad de patrimonio y promoción, no habiendo existido circunstancias que puedan afectar significativamente a su negocio. Sin perjuicio de lo anterior, y a pesar de que no se han apreciado cambios significativos en los mercados en los que opera REALIA, debe mencionarse que los indicios de recuperación que está mostrando la economía española desde el año 2015 en particular en lo que se refiere al cambio de tendencia del empleo, la mejora de las condiciones de financiación y el estrechamiento de la prima de riesgo, junto con el creciente interés mostrado por la inversión extranjera hacia el sector inmobiliario nacional, pueden desembocar en una mejora sustancial en los mercados en los que REALIA está presente, principalmente en el sector residencial en España, y en los segmentos de alquiler de oficinas y centros comerciales, también en España.

12.2 Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan tener una incidencia importante en las perspectivas de la Sociedad

Los principales factores o incertidumbres que podrían tener una incidencia en las perspectivas de REALIA son aquéllos contenidos en la sección o “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro de Acciones.

13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

En el presente Documento de Registro de Acciones no se incluye ninguna estimación ni previsión de beneficios.

14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS.

14.1 Nombre, dirección profesional y cargo en el emisor de los miembros del órgano de administración, indicando las principales actividades desarrolladas fuera de la Sociedad

A. Miembros del Consejo de Administración

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad a fecha del Documento de Registro, así como la condición de sus miembros de acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad se refleja a continuación:

| Consejero | Cargo | Carácter del cargo | Domicilio profesional |
|---|-----------------------------|--|--|
| D. Juan Rodríguez Torres | Presidente y Vocal | No Ejecutivo Dominical, designado por IC | Pº de la Castellana 216, Madrid |
| D. Gerardo Kuri Kaufmann (1) | Vocal y Consejero Delegado | Ejecutivo, | Pº de la Castellana 216, Madrid |
| E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. (2) | Vocal | Dominical, designado por FCC | Calle Fortuny, 5, Madrid |
| D. Carlos Manuel Jarque Uribe | Vocal | Dominical, designado por FCC | Avenida de Camino de Santiago 40, Madrid |
| Meliloto, S.L. (3) | Vocal | Dominical, designado por FCC | Calle Fortuny, 5, Madrid |
| Dña. Carmen Iglesias Cano | Vocal | Independiente | Calle León, 21, Madrid |
| Dña. Maria Antonia Linares Liébana | Vocal | Independiente | Calle Zurbano, 71, Madrid |
| D. Jesús Rodrigo Fernández | Secretario no consejero | - | Paseo de la Castellana, 166, Madrid |
| D. José María Richi Alberti | Vicesecretario no consejero | - | Paseo de la Castellana, 216, Madrid |

(1) Tras el cierre de la operación de compraventa efectuada con fecha 3 de junio de 2015 por parte de IC y Bankia, este consejero se atribuye a IC.

(2) Representante persona física: Dña. Esther Alcocer Koplowitz.

(3) Representante persona física: Dña. Alicia Alcocer Koplowitz.

El número de independientes en el seno del Consejo, aunque no alcanza el tercio recomendado por el Código de Buen Gobierno, supone un 28,5% del total del Consejo (dos independientes sobre siete consejeros).

El Consejo de Administración de la Sociedad se ha reunido en 11 ocasiones durante el ejercicio 2015, y ha celebrado un Consejo por escrito y sin sesión

B. Comisión Ejecutiva

Los Estatutos Sociales, en su artículo 25º, y el Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 43º, prevén una Comisión Ejecutiva compuesta por un mínimo de tres y máximo de diez miembros, incluido el Presidente, todos ellos pertenecientes al Consejo de Administración.

La Comisión Ejecutiva está compuesta por los siguientes miembros:

Comisión Ejecutiva

| Nombre | Cargo | Naturaleza del cargo |
|---------------------------------------|--------------|-----------------------------|
| D. Juan Rodríguez Torres | Presidente | Dominical |
| D. Gerardo Kuri Kaufmann | Vocal | Ejecutivo |
| E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. | Vocal | Dominical |
| Melito, S.L. | Vocal | Dominical |

La Comisión Ejecutiva de la Sociedad se ha reunido en 4ocasiones durante el ejercicio 2015.

Reglas de funcionamiento de la Comisión Ejecutiva

- La Comisión Ejecutiva celebrará sus sesiones cuando lo requieran los intereses sociales. 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.
- La Comisión Ejecutiva será convocada de acuerdo con lo establecido al efecto por el artículo 25º de los Estatutos Sociales, aunque se procurará que, salvo urgencia justificada, lo sea con una antelación no inferior a diez (10) días. 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.
- La Comisión Ejecutiva quedará válidamente constituida cuando concurren, al menos, entre presentes y representados, 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.

Funciones de la Comisión Ejecutiva

El Consejo de Administración podrá delegar permanentemente en la Comisión Ejecutiva todas las facultades que competen al Consejo de Administración, salvo aquéllas cuya competencia tenga reservadas por ministerio de la Ley, de los Estatutos Sociales o del Reglamento del Consejo de Administración. Por excepción, la Comisión Ejecutiva podrá adoptar decisiones en relación con las materias consignadas el artículo 7º apartado 2 del Reglamento del Consejo de Administración de acuerdo con los términos de dicho artículo.

Datos sobre la preparación y experiencia pertinentes de gestión

- **D. Juan Rodríguez Torres:** Ingeniero Civil por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Maestro de Matemáticos, Stage en Francia en Beton

Precontraint, Estudios Maestría en Ingeniería en Planeación e Investigación de Operaciones en UNAM y Programa Alta Dirección de Empresas AD-2 del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE Business School). Ha sido Jefe de Producción y Controlador de Presforzados Mexicanos, S.A. de ICA y Director General del Grupo Domit, del sector del calzado. Fundador y Director de varias empresas de Calzado. Es Consejero Consultivo de Grupo Financiero Banamex, Consejero de Procorp, S.A. de C.V., Sociedad de Inversión de Capitales, Consejero de Minera Frisco, S.A.B. de C.V. y Presidente de su Comité de Auditoría. Es, asimismo, Consejero de Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V., Consejero de Elementia y Presidente de su Comité de Auditoría. Es Consejero de Cementos Portland Valderrivas, S.A., y miembro de sus distintas Comisiones y de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

- **D. Gerardo Kuri Kaufmann:** Licenciado en Ingeniería Industrial por la Universidad Anáhuac (Huixquilucan, México) y tiene una amplia experiencia en el sector inmobiliario, donde ha ocupado y ocupa cargos de la máxima relevancia. Ha trabajado como Director de compras de Carso Infraestructura y Construcción, S.A.B. de C.V. A partir de la constitución de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. asumió la Dirección General de la misma, desde el año 2010 hasta el año 2015, donde forma parte de su Consejo de Administración. Adicionalmente, es miembro de los Consejos de Administración de Minera Frisco, S.A.B. de C.V., Elementia, S.A. y Phillip Morris México, S.A. de C.V. En España, es miembro del Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., donde es, además, miembro de la Comisión Ejecutiva. A su vez, es miembro del Consejo de Administración de Cementos Portland, S.A., así como Consejero Delegado de la citada compañía.

- **Dña. Esther Alcocer Koplowitz (E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.):** Licenciada en Derecho y PADE (Programa de Alta Dirección de Empresas) por IESE. Es Presidenta del Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y miembro de su Comisión Ejecutiva y de los Comités de Estrategia y de Auditoría y Control. Forma parte de los Consejos de Administración de Cementos Portland Valderrivas y Globalvía. Tiene experiencia internacional como consejera de FCC Environment, filial del área de servicios medioambientales en Reino Unido de FCC, y de SmVaKOstravaa.s. (ciclo integral del agua, República Checa), y como miembro del Consejo de Vigilancia de A.S.A AbfallService AG (infraestructuras, Europa central y del este).

- **D. Carlos Manuel Jarque Uribe:** Licenciado en Ciencias Actuariales por la Universidad Anáhuac (Huixquilucan, México). Tiene post-gradados de la Escuela de Economía de Londres, de la Universidad de Oslo, de la Universidad Nacional de Australia y de la Universidad de Harvard. Ha ocupado diversos cargos en México, tanto en el sector público como privado. Así, ha sido Gerente de Estudios Económicos de Teléfonos de México; Presidente del Comité Inter-Secretarial de Información y Seguimiento de las Finanzas Públicas de México; Presidente del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI); Secretario del Plan Nacional de Desarrollo de México para el período 1995-2000; ha ocupado el cargo de Ministro de Desarrollo Social; en el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) ha sido Director del

Departamento de Desarrollo Sostenible, Secretario y Representante de la entidad en Europa; ha sido Director Ejecutivo de América Móvil, encargado de Relaciones Corporativas, Gubernamentales e Internacionales. Desde el 18 agosto de 2015 es Primer Ejecutivo de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

- **Dña. Alicia Alcocer Koplowitz** (Meliloto, S.L.): Licenciada en Derecho, inició su actividad profesional en el Banco Zaragozano, donde durante cuatro años trabajó en la Dirección Financiera y en la mesa de tesorería de la entidad. Ha sido Consejera del Banco Zaragozano y de la sociedad Gesinar. Es Presidenta de Cementos Portland Valderrivas, S.A., miembro de su Comisión Ejecutiva, y de las Comisiones de Auditoría y Control, de Nombramientos, Retribuciones y Gobierno Corporativo, de la que es Presidenta, y de la Comisión de Estrategia. Es Consejera de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., de FCC Construcción, S.A., y de ProA Capital. Es miembro del Comité de Innovación, dependiente de la Secretaria de Estado de Investigación, Desarrollo e Innovación. Es igualmente miembro de los patronatos de la Fundación Esther Koplowitz y de la Fundación Valderrivas.

- **Dña. Carmen Iglesias Cano:** Doctora en Ciencias Políticas y Sociología. Catedrática de Historia de las Ideas y de las Formas Políticas en la Universidad Complutense. Premio Montesquieu de la Académie Française. Gran Cruz de Alfonso X el Sabio. Premio Forum Alta Dirección. Premio Investigación "Julián Marías". Directora del Centro de Estudios Políticos y Constitucionales. Consejera nata de Estado. Premio Forum Alta Dirección. 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 fundacional del Foro Iberoamérica. Académica de número de la Real Academia Española y Directora de la Real Academia de la Historia, así como miembro del Consejo Consultivo y de Patronatos de diversas Fundaciones.

- **Dña. Maria Antonia Linares Liébana:** Es licenciada en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. Ha sido Directora del Área de Diversificación de la Asesoría Jurídica de Endesa, S.A. Ha sido Secretaria General de Endesa, Diversificación S.A. y Secretaria de su Consejo de Administración, Consejera y Secretaria de Electra de Viesgo, S.A., Consejera y Secretaria de Puerto de Carboneras, S.A., Vicesecretaria de la SEPI, Secretaria del Consejo de Administración de Grupo Eléctrico de Telecomunicaciones, S.A., Consejera y Secretaria de Netco Redes, S.A. y, Secretaria de la AIE de Endesa, Unión Fenosa y Telecom Italia.

C. Alta dirección

| Nombre | Cargo | Nombramiento |
|------------------------------|--|---------------------|
| D. Antonio Román Calleja | Responsable de Auditoría Interna | 2016 |
| Don Juan Antonio Franco Díez | Subdirector General, Director de Administración y Finanzas | 2000 |
| Don Agustín González Sánchez | Subdirector General, Director de Patrimonio | 2000 |
| Don Jaime Lloréns Coello | Subdirector General, Director Estrategia Corporativa | 2000 |
| Doña Ana Hernández Gómez | Directora de Promociones | 2010 |
| Don José María Richi Alberti | Director Asesoría Jurídica | 2008 |

Dirección Profesional

El domicilio profesional de los miembros de la alta dirección es Paseo de la Castellana, 216, 28046 (Madrid).

Cargos en entidades distintas de la Sociedad

A continuación se detalla el nombre de todas las empresas y asociaciones de las que los consejeros y la alta dirección hayan sido, en cualquier momento de los cinco años anteriores, miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socio, indicando si sigue siendo miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o si es socio: Con respecto a la alta dirección, se han exceptuado: (i) las sociedades de carácter meramente patrimonial o familiar, (ii) las participaciones accionariales de sociedades cotizadas que no tengan carácter de participación significativa, (iii) sociedades filiales de la Sociedad, y (iv) aquellas otras que no tengan relevancia alguna a los efectos de la actividad de la Sociedad. :

| Consejero | Compañía | Participación | Cargo |
|--------------------------|---|----------------------|--------------|
| D. Juan Rodríguez Torres | Inversora Carso, S.A. de C.V. | <,0001 % | Consejero |
| | Minera Frisco, S.A.B. de C.V., Elementia, S.A. | <,0001 % | Consejero |
| | Grupo Sanborns, Elementia S.A.B de C.V | < 0,001 % | Consejero |
| | Phillip Morris México, S.A. de C.V. | <,0001 % | Consejero |
| | Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. | <,050% | Consejero |
| | Cementos Portland Valderrivas, S.A. | <,0001 % | Consejero |

| Consejero | Compañía | Participación | Cargo |
|---|---|----------------------|------------------------------|
| D. Gerardo Kuri Kaufmann | Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. y subsidiarias | - | Consejero |
| | Minera Frisco, S.A.B. de C.V., | <0,0006% | Consejero |
| | Elementia, S.A. B. de C.V. | - | Consejero |
| | Carso Infraestructuras y Construcción S.A de C.V. | - | Consejero |
| | Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. | - | Consejero |
| | Cementos Portland Valderrivas, S.A. | - | Consejero Delegado |
| | Telesites, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias | <0,02% | Director General y Consejero |
| E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. | Fomento de Construcciones y Contratas, S.A | <0,001% | Consejero |
| | Cementos Portland Valderrivas, S.A. | <0,001% | Presidenta y Consejera |
| | Global Vía Infraestructuras, S.A. | - | Fue Consejero |
| | RB Business Holding S.A | - | Fue Consejero |
| | FCC Construcción, S.A. | - | Consejero |
| | Fundación Valderrivas | - | Patrono |
| Dña. Esther Alcocer Koplowitz representante persona física de E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. | Clínica Centro S.A | - | Consejero |
| | Alpine Holding GMBH | - | Fue Consejero |
| | FCC Environmente (UK) Limited | - | Consejero |
| | SeveromoravskeVodovdy A | - | Consejero |
| | Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. | - | Presidente |
| | EAC Medioambiente, S.L. | - | Administradora Mancomunada |
| | EAC Inversiones Corporativas, S.L. | - | Administradora Mancomunada |
| D. Carlos Manuel Jarque Uribe | Meliloto, S.L. | - | Administradora Mancomunada |
| | Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. | - | Consejero Delegado |
| | Telekom Austria Group | - | Consejero |
| | Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. | - | Consejero |
| | Minera Frisco, S.A.B. de C.V. | - | Consejero |
| | Elementia S.A.B de C.V, | - | Consejero |
| Carso de Infraestructuras y Construcción S.A de C.V. | - | Consejero | |

| | | | |
|--|--|---|------------------------------------|
| | | | Consejero |
| | Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina SAB de C.V. | | |
| | Cementos Portland Valderrivas, S.A. | | Consejero |
| Meliloto, S.L. | FCC Construcción, S.A. | - | Fue Consejero |
| | Global Vía Infraestructuras, S.A. | - | Fue Consejero |
| | Fundación Valderrivas | | Patrono |
| | Cementos Portland Valderrivas, S.A. | - | Presidente |
| Dña. Alicia Alcocer Koplowitz representante persona física de Meliloto, S.L. | | | Representante PF Consejero |
| | Fomento de Construcciones y Contratas S.A. | | |
| | Pro A Capital | - | Fue Consejero |
| | Alpine Holding GMBH | | Fue miembro del Supervisory Board. |
| | Severomoravske Vodovdy A Kanalizace Ostrava As | | Fue Consejero |
| | EAC Medioambiente, S.L. | - | Administradora Mancomunada |
| | Alder Sunway, S.L. | - | Administradora Solidaria |
| | EAC Inversiones Corporativas, S.L. | - | Administradora Mancomunada |
| | Meliloto, S.L. | - | Administradora Mancomunada |
| Dña. Carmen Iglesias Cano | Presidenta Consejo Administración de Unidad Editorial (2007-2011) | | |
| | Consejera de Patrimonio Nacional (Desde 1990/91) | - | - |
| | Académica de número de las Reales Academias de la Lengua Española y de la Historia | | |
| | Miembro del Consejo Consultivo de diversas Fundaciones | | |
| Dña. Maria Antonia Linares Liébana | | - | - |
| D. Antonio Román Calleja | | | |
| D. José María Richi Alberti | | - | - |
| D. Jaime Lloréns Coello | | - | - |
| D. Juan Antonio Franco Díez | | - | - |
| D. Agustín González Sánchez | | - | - |
| D ^a . Ana Hernández Gómez | | - | - |

D. Naturaleza de toda relación familiar entre consejeros y alta dirección

Dña. Esther Koplowitz Romero de Juseu, que tiene una participación, directa e indirecta del 20,011 % de FCC, accionista principal de REALIA, tal y como se indica en el apartado 7.1 del presente Documento de Registro, es la madre de Dña. Esther Alcocer Koplowitz, representante persona física del consejero E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. y de Dña. Alicia Alcocer Koplowitz, representante persona física del consejero Meliloto, S.L.

E. Condenas en relación con delitos de fraude, quiebras o suspensiones de pagos o liquidación, sanciones o inhabilitaciones impuestas a consejeros y altos directivos

Se hace constar que no existe información en este sentido que se deba revelar.

14.2 Conflictos de intereses de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión y altos directivos

A) Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el apartado 14.1 con la Sociedad y sus intereses privados y/u otros deberes

No se han advertido situaciones de conflictos de interés en que se encuentren ninguna de las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior, o personas vinculadas a éstas, que pudieran afectar al desempeño del cargo, según lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las participaciones de las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior del presente Documento de Registro, o personas vinculadas a éstas, en el capital de entidades que en la fecha del Documento de Registro tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad, indicando los cargos o funciones que en estas sociedades se ejercen, se detallan a continuación:

| Nombre | Nombre sociedad objeto | Participación | Cargo o funciones |
|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------|--------------------------|
| D. Juan Rodríguez Torres | FCC | <0,3% | Consejero |
| E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. | FCC | <0,050% | Consejero |
| Meliloto, S.L. | FCC | <0,050% | - |
| Dña. Carmen Iglesias Cano | FCC | <0,000% | - |

El Reglamento del Consejo de Administración regula el deber general de los miembros de este órgano de abstenerse de asistir e intervenir en aquellas deliberaciones relacionadas con materias en las que el consejero se pueda encontrar en una situación de conflicto de

interés, regulándose asimismo estos supuestos así como la existencia y funciones de la Comisión de Operaciones Vinculadas, hoy desaparecida (véase el apartado 19 del presente Documento de Registro).

B) Acuerdos con accionistas importantes, clientes, proveedores en virtud de los cuales los miembros del Consejo de Administración han sido nombrados como tales

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 en la actualidad del 70,769% (36,925% y 33,844%, 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).

C) Datos de toda restricción acordada sobre la disposición en determinado período de tiempo de su participación en los valores de la Sociedad

No se han acordado por las personas mencionadas en el apartado 14.1 del presente Documento de Registro restricciones sobre la disposición en determinado periodo de tiempo de su participación en REALIA.

15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS

15.1 Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o atrasados) y prestaciones en especie concedidas a los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona a la Sociedad y sus filiales

15.1.1 Miembros del Consejo de Administración

De acuerdo con el artículo 26º de los Estatutos Sociales, el cargo de consejero es retribuido. Esta retribución consistirá en una cantidad máxima anual y en metálico que será determinada por la Junta General de Accionistas. El Consejo de Administración, si así lo acuerda la Junta General, distribuirá entre sus miembros todo o parte de la retribución máxima anual aprobada por ésta, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo de Administración o de sus Comisiones Delegadas, pudiendo incluir dentro de dicha cantidad, dietas por asistencia, conceptos retributivos de carácter variable o sistemas de previsión. Dichas retribuciones son objeto de revisiones anuales por parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones con la finalidad de proponer al Consejo de Administración las modificaciones que sean pertinentes.

Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en los párrafos anteriores, se prevé la posibilidad de establecer sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o de derechos de opción sobre acciones, destinados a los consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número máximo de acciones que se podrán asignar en cada ejercicio a este sistema de remuneración, el precio de ejercicio o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas.

La Junta General Ordinaria de la Sociedad de 22 de junio de 2015, aprobó para el ejercicio 2015 una retribución máxima a recibir por los miembros del Consejo de Administración, por su pertenencia al Consejo y a sus distintas Comisiones, de 692.282,00 €. Dicha cantidad se ha distribuido por el propio Consejo de Administración entre sus miembros, en atención a sus funciones y responsabilidades en el seno del Consejo de Administración y de sus Comisiones Delegadas. Ello sin perjuicio de las retribuciones que reciban los Consejeros Ejecutivos por el desempeño de su labor ejecutiva o de alta dirección, durante el período de 2015.

Remuneración del Consejo de Administración durante 2015:

(i) Retribución de los miembros del Consejo de Administración por su pertenencia a dicho órgano:

Cantidad fija.- Cada Consejero ha recibido una cantidad fija anual por su pertenencia al Consejo de Administración, de 20.843,00 € brutos.

Dietas de asistencia.- Cada Consejero ha recibido, como retribución por cada sesión del Consejo de Administración a la que asista personalmente, por cualesquiera de los medios previstos en el Reglamento del Consejo de Administración, la cantidad de 1.894,00 € brutos.

(ii) Retribución de los miembros del Consejo de Administración por su pertenencia a la Comisión Ejecutiva:

Cantidad fija.- Cada Consejero ha recibido una cantidad fija anual por su pertenencia a la Comisión Ejecutiva de 10.419,00 € brutos.

Dietas de asistencia.- Cada Consejero ha recibido, como retribución por cada sesión de la Comisión Ejecutiva a la que asista personalmente, por cualesquiera de los medios

previstos en el Reglamento del Consejo de Administración, la cantidad de 1.158,00 € brutos.

(iii) Retribución de los miembros del Consejo de Administración por su pertenencia a cada una del resto de las Comisiones del Consejo (Comisión de Nombramientos y Retribuciones y Comité de Auditoría y Control):

Cantidad fija.- Cada Consejero ha recibido una cantidad fija anual, por su pertenencia a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y Comité de Auditoría y Control, de 3.049,00 € brutos.

Dietas de asistencia.- Cada Consejero ha recibido como retribución, por cada una de las sesiones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y del Comité de Auditoría y Control a las que asista personalmente, por cualesquiera de los medios previstos en el Reglamento del Consejo de Administración, la cantidad de 600,00 € brutos.

Las cantidades reflejadas como aportaciones a sistemas de ahorro durante el ejercicio, que comprenden las aportaciones realizadas por la Sociedad a un Plan de Pensiones y a una Póliza de excesos a favor de los consejeros ejecutivos, son por importe total de 8miles de euros y 59miles de euros, respectivamente. Adicionalmente ha satisfecho la cantidad de 36miles de euros por pólizas de seguros de vida y médicos de los consejeros ejecutivos.

Atendiendo a cuanto antecede, durante el ejercicio 2015, la remuneración total del Consejo de Administración ascendió a (en miles de euros):

| | |
|-------------------------|--------------|
| Atenciones estatutarias | 467 |
| Sueldos | 1.978 |
| Planes de pensiones | 16 |
| Primas de seguros | 34 |
| Otros (seguros médicos) | 2 |
| TOTAL | 2.497 |

Adicionalmente y según se hizo constar en las notas al Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2015 y consta en el Informe Anual de Retribuciones de dicho ejercicio, la compañía satisfizo la cantidad de 51 miles de euros en un póliza de excesos del plan de pensiones a sus Consejeros Ejecutivos.

Asimismo, la Junta General Ordinaria de 21de junio de 2016de la Sociedad, aprobó para el ejercicio 2016, una retribución máxima para el Consejo de Administración de 590.000€. Esta cantidad máxima será distribuida por el propio Consejo de Administración, en su totalidad o solo en parte, entre sus distintos miembros, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo o de sus

Comisiones delegadas, todo ello en los términos establecidos en el Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros aprobado por la Junta General de Accionistas. Ello sin perjuicio de las retribuciones que reciba el Consejero Delegado por el desempeño de su labor ejecutiva o de alta dirección, durante el período de 2016.

Por su parte, el artículo 35º del Reglamento del Consejo de Administración establece que la política de retribuciones aprobada por el Consejo de Administración se pronunciará al menos sobre las siguientes cuestiones:

1. El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:

- a) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
- b) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
- c) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
- d) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
- e) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
- f) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
- g) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
- h) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.

2. El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:

- a) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
- b) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
- c) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
- d) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

3. Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

El Consejo elaborará un informe anual sobre las remuneraciones de sus consejeros exigido legalmente, que incluirá información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de la Sociedad aprobada por el Consejo de Administración para el año en curso, así como, en su caso, la prevista para años futuros. Incluirá igualmente información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso; sobre la aplicación de la misma durante el ejercicio cerrado; así como el detalle de las retribuciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros. El informe será objeto de comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, se difundirá como hecho relevante de forma simultánea al Informe Anual de Gobierno Corporativo y se someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día, a la Junta General de Accionistas.

En los últimos años, la Junta General ha ido adaptando la remuneración de los miembros del Consejo de Administración a la coyuntura económica actual, no sólo de la propia compañía, sino también del sector al que pertenece. Así, la primera medida que se adoptó fue la reducción del número de consejeros, pasando de catorce (14) a diez (10) y en la última Junta General a siete (7). Junto con esta medida, la Junta aprobó la propuesta del Consejo de Administración de dividir las remuneraciones en dos conceptos: fijo y variable sujeto al cumplimiento de unos objetivos. El fijo, a su vez, se dividió en una parte fija y otra de dietas por asistencia. Finalmente, y como última medida adoptada por la Junta para la adaptación a la situación actual de crisis, en el ejercicio 2013 se eliminó la parte de la retribución variable.

Atendiendo a los criterios antes mencionados, a continuación se incluyen las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2015 por los miembros del Consejo de Administración (13 personas, incluyendo los seis consejeros que han dejado el cargo a lo largo de dicho ejercicio), por todos los conceptos:

Cuadro en miles de euros.

| Consejero | Sueldo | Remuneración fija | Dietas | Retribución variable a corto plazo | Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo | Resto de conceptos | Total año 2015 |
|--|--------|-------------------|--------|------------------------------------|---|--------------------|----------------|
| D. Ignacio Bayón Mariné (*) | 497 | 17 | 16 | - | 10 | 67 | 607 |
| D. Iñigo Aldaz Barrera (**) | 684 | 17 | 16 | - | 10 | 793 | 1.520 |
| E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. | - | 21 | 20 | - | 13 | - | 54 |
| Inmogestión y Patrimonios, S.A. | - | 9 | 13 | - | 7 | - | 29 |
| D. Rafael Montes Sánchez | - | 3 | 7 | - | 2 | - | 12 |
| Mediación y Diagnósticos, S.A. | - | 9 | 13 | - | 7 | - | 29 |
| Meliloto, S.L. | - | 21 | 21 | - | 13 | - | 55 |
| Participaciones y Cartera de Inversión, S.L. | - | 9 | 7 | - | 4 | - | 20 |
| Dña. Carmen Iglesias Cano | - | 21 | 23 | - | 8 | - | 52 |
| Dña. Maria Antonia Linares | - | 21 | 26 | - | 8 | - | 55 |
| Don Gerardo Kuri Kaufmann | 40 | 17 | 17 | - | 13 | - | 83 |
| D. Juan Rodríguez Torres | - | 5 | 9 | - | 2 | - | 16 |
| D. Carlos Jarque Uribe | - | 5 | 6 | - | - | - | 11 |
| TOTAL | | | | | | | 2.547 |

(*) En el resto de conceptos de Don Ignacio Bayón Mariné se incluyen 35 miles de euros de aportaciones a planes de pensiones y póliza de excesos, 31 miles de euros de seguros de vida y 1 miles de euros de seguro médico.

(**) En el resto de conceptos de Don Iñigo Aldaz Barrera se incluyen 757 de indemnización, 32 miles de euros de aportaciones a planes de pensiones y póliza de excesos, 3 miles de euros de seguros de vida y 1 mil euros de seguro médico.

A continuación se incluye un detalle de las retribuciones pagadas en metálico durante el 2015 (en miles de euros):

| Consejero | Sueldo | Remuneración fija | Dietas | Retribución variable a corto plazo | Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo | Otros conceptos | Total año 2015 | Total año 2014 |
|--|--------|-------------------|--------|------------------------------------|---|-----------------|----------------|----------------|
| D. Ignacio Bayón Mariné | 497 | 17 | 16 | - | 10 | 1 | 541 | 718 |
| D. Iñigo Aldaz Barrera (*) | 684 | 17 | 16 | - | 10 | 758 | 1.485 | 736 |
| E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. | - | 21 | 20 | - | 13 | - | 54 | 48 |
| Inmogestión y Patrimonios, S.A. | - | 9 | 13 | - | 7 | - | 29 | 74 |
| D. Rafael Montes Sánchez | - | 3 | 7 | - | 2 | - | 12 | 77 |
| Mediación y Diagnósticos, S.A. | - | 9 | 13 | - | 7 | - | 29 | 74 |
| Meliloto, S.L. | - | 21 | 21 | - | 13 | - | 55 | 55 |
| Participaciones y Cartera de Inversión, S.L. | - | 9 | 7 | - | 4 | - | 20 | 54 |
| Dña. Carmen Iglesias Cano | - | 21 | 23 | - | 8 | - | 52 | 60 |
| Dña. Maria Antonia Linares | - | 21 | 26 | - | 8 | - | 55 | 60 |
| Don Gerardo Kuri Kaufmann | 40 | 17 | 17 | - | 13 | - | 87 | - |
| D. Juan Rodríguez Torres | - | 5 | 9 | - | 2 | - | 16 | - |
| D. Carlos Jarque Uribe | - | 5 | 6 | - | - | - | 11 | - |
| TOTAL | | | | | | | 2.446 | 1.956 |

(*) En "Otros conceptos" de Don Iñigo Aldaz se incluye una indemnización por importe de 757 mil euros.

A 30 de septiembre las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración son:

Cuadro en miles de euros.

| Consejero | Sueldo | Remuneración fija | Dietas | Retribución variable a corto plazo | Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo | Resto de conceptos | Total 3T año 2016 |
|--------------------------------|--------|-------------------|--------|------------------------------------|---|--------------------|-------------------|
| E.A.C. | | | | | | | |
| Inversiones Corporativas, S.L. | - | 15 | 17 | - | 10 | - | 42 |
| Meliloto, S.L. | - | 15 | 15 | - | 10 | - | 40 |
| Dña. Carmen Iglesias Cano | - | 15 | 14 | - | 5 | - | 34 |
| Dña. Maria Antonia Linares | - | 15 | 19 | - | 5 | - | 39 |
| Don Gerardo Kuri Kaufmann | 131 | 15 | 16 | - | 8 | - | 170 |
| D. Juan Rodríguez Torres | - | 146 | 21 | - | 12 | - | 179 |
| D. Carlos Jarque Uribe | - | 15 | 9 | - | - | - | 24 |
| TOTAL | | | | | | | 528 |

Los Consejeros de REALIA no han recibido, a 30 de septiembre de 2016, retribuciones distintas a las retribuciones en metálico reseñadas en el cuadro anterior.

15.1.2 Alta dirección

Las remuneraciones de los altos directivos REALIA, recogidas en los estados financieros de la Sociedad, excluyendo a los miembros del Consejo de Administración, son:

| (En miles de euros) Concepto | Ejercicio 2015 |
|---------------------------------|----------------|
| Retribución fija | 1.077 |
| Otros (1) | 50 |
| Total remuneración | 1.127 |

(1) Incluye aportaciones a planes de pensiones (41), primas de seguros (5) y otros (4).

Dicha remuneración fue percibida por seis personas.

Ningún miembro del Consejo de Administración ni los altos directivos han percibido cantidad alguna por estos conceptos de sociedades filiales.

15.2 Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación y similares

15.2.1 Miembros del Consejo de Administración

Las aportaciones a planes de pensiones realizadas por la Sociedad en favor de los miembros del Consejo de Administración en el ejercicio 2015 fue de 16 miles de euros además existe una póliza de seguro, donde se aportan los excesos de las cantidades que superan el límite legal establecido para las aportaciones a planes de pensiones, a la que durante el 2015 se aportaron 51 miles de euros, (siendo el acumulado de ambas a 31 de diciembre de 2015 de 1.217 miles de euros). El importe total en primas de los seguros de vida y accidentes satisfechos por la Sociedad respecto a los miembros del Consejo de Administración en el ejercicio 2015 fue de 34 miles de euros. Su importe se abona de una sola vez durante el primer trimestre del ejercicio.

15.2.2 Alta dirección

Asimismo, durante el ejercicio 2015, se han realizado en favor de los altos directivos de la Sociedad, excluyendo a los miembros del Consejo de Administración, aportaciones a planes de pensiones por importes de 41 miles de euros. El importe total en primas de los seguros de vida y accidentes y seguros médicos por la Sociedad respecto a los altos directivos en el ejercicio 2015 ha sido de 9 miles de euros.

15.3 Remuneraciones contingentes o atrasadas.

Se hace constar que no existen a la fecha de firma del presente Documento Registro remuneraciones contingentes o atrasadas.

16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

16.1 Fecha de expiración del actual mandato, y período durante el cual la persona ha sido miembro del Consejo de Administración

Los Consejeros de la Sociedad han desempeñado sus cargos en los periodos que se detallan a continuación:

| Consejero | Fecha de nombramiento | Cargo Inicial | Fecha de terminación de su mandato |
|---------------------------------------|------------------------------|----------------------|---|
| D. Juan Rodríguez Torres | 06/10/2015 | Presidente | 21.06.2020 |
| D. Carlos Manuel Jarque Uribe | 06/10/2015 | Consejero | 21.06.2020 |
| D. Gerardo Kuri Kaufmann | 27/02/2015 | Consejero Delegado | 22.06.2019 |
| E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. | 15/12/2004 | Consejero | 5/6/2017 |
| Dña. Carmen Iglesias Cano | 12/4/2007 | Consejera | 5/6/2017 |
| Dña. Maria Antonia Linares Liébana | 25/4/2007 | Consejera | 26/6/2018 |
| Meliloto, S.L. | 5/6/2012 | Consejero | 5/6/2017 |

De conformidad con el artículo 22º de los Estatutos Sociales de la Sociedad, los Consejeros ejercerán su cargo por un período de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

16.2 Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión con la Sociedad o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones

No existen contratos con los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de REALIA o de cualquiera de sus filiales en los que se prevean beneficios para las citadas personas a la terminación de sus cargos, ni indemnizaciones en caso de cambios de control, salvo por lo referente a tres directivos de la Sociedad cuyos contratos contienen cláusulas que prevén, en el supuesto de terminación del respectivo contrato por despido improcedente, una indemnización de 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. Si bien solo en uno de estos tres casos, y dado su tiempo de permanencia en la empresa, una posible indemnización superaría, en su caso, el máximo legal.

El importe abonado durante los tres últimos ejercicios y durante el presente ejercicio, hasta la fecha de firma del presente Documento de Registro, como indemnización por terminación de contrato de un miembro del Consejo de Administración asciende a la cantidad de 757 miles de euros por este concepto, como consecuencia de una indemnización que fue pagada durante el mes de octubre de 2015.

16.3 Información sobre el Comité de Auditoría y el Comité de retribuciones de la Sociedad, incluidos los nombres de los miembros del Comité y un resumen de su reglamento interno

16.3.1 El Comité de Auditoría y Control

El Consejo de Administración de REALIA, en su sesión de 26 de abril de 2007, acordó la constitución del Comité de Auditoría y Control. El artículo 27º de los Estatutos Sociales establece la obligación de creación de un Comité de Auditoría y Control con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia previstas en dicho artículo 27º, remitiéndose al Reglamento del Consejo de Administración en cuanto al desarrollo de las mismas. En consecuencia, los Estatutos Sociales en su artículo 27º así como el Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 44º, regulan la composición, competencias y reglas de funcionamiento del Comité de Auditoría y Control.

A la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de REALIA cuenta con un Comité de Auditoría y Control, compuesto por los siguientes miembros:

| Comité de Auditoría y Control | | |
|--------------------------------------|--------------|------------------------------|
| Nombre | Cargo | Naturaleza del cargo |
| Dña. María Antonia Linares Liébana | Presidenta | Independiente |
| Dña. Carmen Iglesias Cano | Vocal | Independiente |
| D. Juan Rodríguez Torres | Vocal | Dominical designado por I.C. |

El Comité de Auditoría y Control de la Sociedad se ha reunido en ocasiones durante el ejercicio 2015.

Composición del Comité de Auditoría y Control

Los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración prevén que el Comité de Auditoría esté compuesto por un mínimo de tres y un máximo de seis consejeros, todos ellos no ejecutivos, la mayoría de los cuales deberá 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.

Principales reglas de funcionamiento del Comité de Auditoría y Control

- 1.- El Comité de Auditoría y Control regulará su propio funcionamiento en todo lo no previsto en el artículo 44º del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 27º de los Estatutos Sociales, siendo de aplicación, supletoriamente y en la medida en que su naturaleza y funciones lo hagan posible, las disposiciones de los mismos relativas al funcionamiento del Consejo de Administración.
- 2.- El Comité de Auditoría y Control designará de entre sus miembros, un Presidente, por un periodo no superior a cuatro años. Los vocales que hayan ejercido el cargo de Presidente, no podrán volver a ocupar dicho cargo mientras no haya transcurrido al menos, un año, desde el cese del mismo.
- 3.- El Comité de Auditoría y Control designará un Secretario, que podrá no ser miembro del mismo, el cual, auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento del Comité, ocupándose de reflejar debidamente en las actas, el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones.
- 4.- El Comité de Auditoría y Control 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.
- 5.- 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 a asistencia a sus sesiones de los Auditores de Cuentas de REALIA.

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

7.- Los miembros del Comité de Auditoría 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.

8.- Anualmente, el Comité elevará un informe al Consejo sobre su funcionamiento.

Principales funciones del Comité de Auditoría y Control

Constituye la función primordial del Comité de Auditoría y Control servir de apoyo al Consejo de Administración 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.

El Comité de Auditoría y Control supervisará la auditoría interna, que velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. El responsable de la función de auditoría interna presentará al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informará directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le remitirá al final de cada ejercicio un informe de actividades. Al Comité de Auditoría y Control corresponde:

- a) En relación con los sistemas de información y control interno:
 - (i) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva 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.
 - (ii) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
 - (iii) Velar por la independencia y eficacia de 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; recibir

información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

- (iv) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

b) En relación con el auditor externo:

- (i) Elevar al Consejo para su sometimiento a la Junta General las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

- (ii) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

- (iii) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

- Solicitará anualmente de los auditores de cuentas de la Sociedad una declaración de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados, y los correspondientes honorarios percibidos por el auditor externo o por personas o entidades vinculados a éste de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

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

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

- (iv) 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 referidos el apartado (iii) anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

- (v) Respecto del Grupo REALIA, el Comité favorecerá que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.
- c) En relación con otras funciones, corresponde al Comité de Auditoría y Control:
- (i) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
 - (ii) 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.
 - (iii) 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.
 - (iv) Evaluar informes sobre las propuestas de modificación del Reglamento del Consejo de Administración.
 - (v) Decidir lo que proceda en relación con los derechos de información de los Consejeros que acudan al Comité.
 - (vi) Emitir los informes y las propuestas que le sean solicitados por el Consejo de Administración o por el Presidente de éste y los que estime pertinentes para el mejor cumplimiento de sus funciones.
 - (vii) Realizar las funciones que se describen en el Reglamento Interno de Conducta.
- d) Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre todas las materias previstas en la ley, los estatutos sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración, y en particular sobre:
- La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
 - La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza

análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

- Las operaciones con partes vinculadas.

16.3.2 La Comisión de Nombramientos y Retribuciones

A la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de REALIA cuenta con una Comisión de Nombramientos y Retribuciones compuesta por los siguientes miembros:

| Comisión de Nombramientos y Retribuciones | | |
|--|-----------------------------------|---------------|
| Nombre | Cargo Naturaleza del cargo | |
| Dña. María Antonia Linares Liébana | Presidenta | Independiente |
| Dña. Carmen Iglesias Cano | Vocal | Independiente |
| E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. | Vocal | Dominical |
| Meliloto, S.L. | Vocal | Dominical |
| D. Juan Rodríguez Torres | Vocal | Dominical |

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad se ha reunido en 6 ocasiones durante el ejercicio 2015.

Composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

REALIA tiene una Comisión de Nombramientos y Retribuciones compuesta por un mínimo de tres y un máximo de seis miembros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos en la medida en que también lo fueran como consejeros. El Consejo designará a los miembros de la Comisión, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de la Comisión.

Reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

1.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones regulará su propio funcionamiento en todo lo no previsto en el artículo 45º del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 27º de los Estatutos Sociales, siendo de aplicación, supletoriamente y en la medida en que su naturaleza y funciones lo hagan posible, las disposiciones de los mismos relativas al funcionamiento del Consejo de Administración.

2.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de entre sus miembros un Presidente. También designará un Secretario, el cual podrá no ser miembro de la misma, quien, auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento de la Comisión ocupándose de reflejar debidamente en las actas el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones.

3.- Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones cesarán cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

4.- 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.

5.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones 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.

6.- De cada sesión se levantará acta que será firmada por el Presidente, el Secretario y el Vicesecretario, en su caso. El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones informará al Consejo de Administración de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas en el seno de la Comisión, desde la última reunión del Consejo.

7.- Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones 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.

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

9.- 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.

10.- 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.

Funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

1.- Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramientos y reelecciones 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.

2.- Informar las propuestas de nombramiento de los Consejeros ejecutivos y dominicales 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.

3.- Informar las propuestas de cese de los miembros de las Comisiones.

4.- Verificar el carácter de cada consejero y revisar que cumple los requisitos para su calificación como ejecutivo, independiente o dominical.

5.- 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.

6.- Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.

7.- Informar anualmente sobre el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la sociedad.

8.- Informar los nombramientos del Presidente, Secretario, Vicepresidente y Vicesecretario del Consejo, en su caso.

9.- Informar los nombramientos y ceses de los altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.

10.- Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración, y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.

11.- Proponer al Consejo la política de retribución de, ente otros, los Consejeros y altos directivos.

12.- Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

13.- Elaborar y llevar un registro de situaciones de Consejeros y altos directivos de REALIA.

14.- Informar sobre el aprovechamiento en beneficio de un Consejero de oportunidades de negocio o el uso de activos del Grupo de Sociedades previamente estudiadas y desestimadas por el Grupo REALIA.

16.4 Declaración de si el emisor cumple el régimen o regímenes de gobernanza corporativa de su país de constitución

REALIA cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo. La información relativa a este epígrafe se incluye en el apartado “G - Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo” del Informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad del ejercicio 2015 (“IAGC”) que ha sido depositado en la CNMV. Al amparo de lo previsto en el artículo quinto de la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 37.4 de la Ley del Mercado de Valores, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.realia.es) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

Del total de las 64 recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno, a 31 de diciembre de 2015, la Sociedad declaró en el Informe Anual de Gobierno Corporativo que cumplía 27 recomendaciones, cumplía parcialmente 12, incumplía 8, y 17 no le eran de aplicación (las números 2,10,11,19,23,28,30,34, 44, 48, 52, 58,59,60,61, 62 y 63).

En cuanto a las recomendaciones que según el IAGC se cumplían parcialmente (12), se reseñan a continuación las explicaciones que se incluyeron en el mismo:

- La número 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.

En la Junta General Ordinaria correspondiente al ejercicio 2015 se delegó en el Consejo la facultad de aumentar el capital social en un importe máximo de hasta la mitad del capital social a la fecha de dicha autorización, atribuyéndole además la facultad de excluir, en todo o en parte, el derecho de suscripción preferente. La delegación de la facultad de excluir dicho derecho se ampara en que para que el Consejo pueda hacer una utilización eficiente de la delegación de ampliar capital, es importante la rapidez y la selección del origen de los recursos que, por su disponibilidad inmediata y temporalmente limitada, pueden hacer necesario, para cumplir los objetivos de la operación de aumento de capital, excluir dicho derecho de suscripción preferente de los socios.

Ello no obstante, en la ampliación de capital llevada a cabo por la sociedad en el ejercicio de la referida delegación en el Consejo, no se excluyó el derecho de adquisición preferente.

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

- La número 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.

La sociedad elabora los informes a los que se refieren los apartados a, b y d, anteriores, si bien tan solo publica en su web el relativo al apartado d.

- La número 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.

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.

- La número 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.

El Reglamento del Consejo de Realia 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.

- La número 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.

Efectivamente, las inasistencias de los consejeros se reducen a los casos indispensables y se han cuantificado en el presente informe (el porcentaje de asistencias), habiéndose delegado la práctica totalidad de ellas en otros consejeros conforme a las reglas establecidas en el Reglamento del Consejo. Sin embargo, no se suelen conferir por escrito instrucciones concretas acerca del sentido del voto.

- La número 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.

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.

- La número 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.

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.

- La número 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.

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).

- La número 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.

El Comité de Auditoría y Control ha asumido todas las funciones recogidas en la presente Recomendación. Ello no obstante, la sociedad no se ha visto en el supuesto recogido en el apartado 2.c, y la función recogida en el apartado 2.d se encuentra entre las que se confía llevar a cumplimiento en el ejercicio 2016.

- La número 46, que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

La compañía cumple con la presente Recomendación en todas sus propuestas salvo en lo que se refiere al último inciso del apartado b, ya que las decisiones sobre la gestión de la estrategia de riesgos corresponde, en su caso, al Comité de dirección o al propio Consejo de Administración.

- La número 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.

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.

Y la número 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 porque 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.

La sociedad cumple con todas las propuestas que incluye la presente Recomendación, salvo con la recogida en el apartado f. Como se ha indicado, debido al poco tiempo transcurrido desde la aprobación del nuevo Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas, y a los cambios, tanto a nivel accionarial como de órganos de administración que ha sufrido la compañía en el ejercicio 2015, está todavía en proceso de adaptación y cumplimiento de algunas de las nuevas recomendaciones.

Por lo que se refiere a las recomendaciones que según el IAGC se incumplían (8), a continuación se incluyen las explicaciones dadas en el mismo:

- La número 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.

Debido a la complejidad de los temas que debían ser analizados por el Sr. Presidente en la Junta General Ordinaria correspondiente al ejercicio 2015, no se consideró conveniente incluir, además, en su Informe los propuestos en la nueva Recomendación 3.

- La número 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.

Debido al poco tiempo transcurrido desde la aprobación del nuevo Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas, y a los cambios, tanto a nivel accionarial como de órganos de administración que ha sufrido la compañía en el ejercicio 2015, está todavía en proceso de adaptación y cumplimiento de algunas de las nuevas recomendaciones.

- La número 7, que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

En el momento de celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente al ejercicio 2015, la compañía no disponía de los medios técnicos necesarios para transmitir su celebración en directo a través de la página web.

- La número 14, 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.

Debido al poco tiempo transcurrido desde la aprobación del nuevo Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas, y a los cambios, tanto a nivel accionarial como de órganos de administración que ha sufrido la compañía en el ejercicio 2015, todavía está en proceso de adaptación y cumplimiento de algunas de las nuevas recomendaciones.

- La número 16, que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

El capital representado por consejeros dominicales asciende al 62,91%, mientras que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos asciende al 66,67%.

- La número 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.

El Reglamento del Consejo establece que se integrarán en el Consejo un número adecuado de consejeros independientes, debiendo constituir el número de consejeros externos, una amplia mayoría.

El Consejo de Realía cuanta en su seno con dos consejeros independientes que si bien no llegan a representar el 30% del capital social al que hace referencia la recomendación, se estima que, dada la estructura actual del capital de la sociedad, suponen un número suficiente de consejeros independientes para garantizar adecuadamente la protección de los intereses del capital flotante.

- La número 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.

Debido al poco tiempo transcurrido desde la aprobación del nuevo Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas, y a los cambios, tanto a nivel accionarial como de órganos de administración que ha sufrido la compañía en el ejercicio 2015, todavía está en proceso de adaptación y cumplimiento de algunas de las nuevas recomendaciones.

- Y la número 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.

En el ejercicio 2015 la retribución de los consejeros ha consistido en una cantidad fija. No ha habido variable.

La Sociedad ha continuado a lo largo del presente ejercicio con el proceso de implementación de las recomendaciones del nuevo Código de buen gobierno corporativo de las sociedades cotizadas de febrero de 2015, proceso que espera culminar en sucesivos ejercicios.

17. EMPLEADOS

17.1 Número de empleados

El número medio de personas empleadas en REALIA y sociedades de su grupo en los tres últimos ejercicios, desglosado por categorías:

| | 2015 | 2014 | 2013 (1) |
|--|-----------|------------|-------------|
| Directores y titulados de grado superior | 37 | 39 | 54 |
| Técnicos y titulados de grado medio | 9 | 9 | 24 |
| Administrativos y asimilados | 20 | 20 | 28 |
| Resto personal asalariado | 33 | 32 | 31 |
| Total Grupo REALIA | 99 | 100 | 137 |

(1) Incluye 5 “directivos y titulados de grado superior” y 9 “técnicos y titulados de grado medio” de la plantilla aportada por SIIC de Paris.

El número de personas empleadas en REALIA y sociedades de su grupo a 31 de diciembre de los tres últimos ejercicios y 30/09/2016, desglosado por categorías es el siguiente:

| | 30/09/2016 | 2015 | 2014 | 2013 (1) |
|--|------------|-----------|-----------|-------------|
| Directores y titulados de grado superior | 34 | 36 | 39 | 45 |
| Técnicos y titulados de grado medio | 9 | 9 | 9 | 19 |
| Administrativos y asimilados | 16 | 19 | 20 | 21 |
| Resto personal asalariado | 35 | 34 | 31 | 32 |
| Total Grupo REALIA | 94 | 98 | 99 | 117 |

(1) Incluye 5 “directivos y titulados de grado superior” y 9 “técnicos y titulados de grado medio” de la plantilla aportada por SIIC de Paris.

A fecha del presente Documento de Registro de Acciones en número de empleados de REALIA y sociedades de su grupo es:

| | Febrero 2016 |
|--|-----------------|
| Directores y titulados de grado superior | 34 |
| Técnicos y titulados de grado medio | 9 |
| Administrativos y asimilados | 16 |
| Resto personal asalariado | 36 |
| Total Grupo REALIA | 95 |

A continuación se desglosa la distribución geográfica de la plantilla de REALIA:

| | 30/09/2016 | 2015 | 2014 | 2013(1) |
|---------------------------|------------|-----------|-----------|------------|
| Madrid | 88 | 91 | 91 | 93 |
| Cataluña | 1 | 2 | 2 | 4 |
| Valencia | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Andalucía | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Canarias | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Castilla León | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Francia (1) | 0 | 0 | 0 | 14 |
| Polonia | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Total Grupo REALIA | 94 | 98 | 99 | 117 |

(1)Incorpora plantilla perteneciente a SIIC de Paris.

A 30 de septiembre de 2016 todo el personal tiene contrato indefinido.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo REALIA a lo largo de los ejercicios 2015,2014 y 2013 ha sido de 99, 100 y 137 personas, respectivamente. La distribución por categorías y sexos al cierre de los ejercicios 2015,2014 y 2013 es la siguiente:

| 2015 | Total | Hombres | Mujeres | Nacional | Internacional |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| Directivos y Titulados Grado Superior | 37 | 24 | 13 | 37 | |
| Técnicos y Titulados Grado Medio | 9 | 9 | - | 9 | |
| Administrativos y asimilados | 20 | 5 | 15 | 19 | 1 |
| Resto personal asalariado | 33 | 33 | | 33 | |
| Total | 99 | 71 | 28 | 98 | 1 |

| 2014 | Total | Hombres | Mujeres | Nacional | Internacional |
|---------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| Directivos y Titulados Grado Superior | 39 | 26 | 13 | 39 | - |
| Técnicos y Titulados Grado Medio | 9 | 9 | - | 9 | - |
| Administrativos y asimilados | 20 | 5 | 15 | 19 | 1 |
| Resto personal asalariado | 32 | 32 | - | 32 | - |
| Total | 100 | 72 | 28 | 99 | 1 |

| 2013 | Total | Hombres | Mujeres | Nacional | Internacional |
|---------------------------------------|------------|-----------|-----------|------------|---------------|
| Directivos y Titulados Grado Superior | 54 | 37 | 17 | 47 | 7 |
| Técnicos y Titulados Grado Medio | 24 | 16 | 8 | 15 | 9 |
| Administrativos y asimilados | 28 | 6 | 22 | 27 | 1 |
| Resto personal asalariado | 31 | 31 | - | 31 | - |
| Total | 137 | 90 | 47 | 120 | 17 |

Durante el año 2015, la plantilla del Grupo REALIA se ha mantenido estable (variación de -1). La fuerte variación producida entre los años 2013 y 2014, corresponde básicamente a la sociedad dominante del grupo, Realia Business, S.A. que debido a la situación de mercado, pérdidas continuas y por razones organizativas y de producción, realizó un expediente de regulación de empleo (ERE). Dicho ERE se presentó el 28 de junio de 2013 ante la Dirección General de Empleo del Ministerio de Empleo y Seguridad Social y concluyó el 30 de noviembre de 2013 con la salida de 25 personas. El coste total por indemnización ascendió a 1.532 miles de euros (totalmente satisfecho), y se encuentra registrado en el epígrafe de “Gastos de personal” de la cuenta de resultados consolidada. El ERE afectaba inicialmente a 31 personas, que se redujeron a 26 tras la negociación con los representantes de los trabajadores, afectando finalmente a 25 trabajadores.

17.2 Acciones y opciones de compra de acciones de los administradores y altos directivos de la Sociedad

La siguiente tabla expone las participaciones el capital social de REALIA por parte de los consejeros mencionados en el apartado 14.1 a fecha del presente Documento de Registro:

| Consejero | % Directo | Nº de acciones | % Indirecto | %Total |
|--|------------------|-----------------------|--------------------|---------------|
| E.A.C. INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L. | 0,000 | 1.500 | 0,000 | 0,000 |
| D ^a . Carmen Iglesias Cano | 0,000 | 1.773 | 0,000 | 0,000 |
| D. Carlos Manuel Jarque Uribe | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| D. Gerardo Kuri Kaufmann | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| D ^a . Maria Antonia Linares Liébana | 0,000 | 4 | 0,000 | 0,000 |
| D. Juan Rodríguez Torres | 0,152 | 700,000 | 0,000 | 0,152 |
| MELILOTO, S.L. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| Total | 0,152 | 703.277 | 0,000- | 0,152 |

A fecha de firma del presente Documento de Registro, los altos directivos mencionados en el apartado 14.1 no ostentan ninguna participación en el capital social de REALIA, salvo Don Jaime Lloréns Coello, (<0,030 %) y Don José María Richi Alberti (0,00 %).

No existen planes de opciones ni derechos de opción, directos o indirectos, concedidos a los consejeros y altos directivos de la Sociedad sobre acciones de la Sociedad ni existe ningún acuerdo de participación en el capital entre dichas personas y la Sociedad.

17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital de la Sociedad

No existe ningún acuerdo para promover la participación de los empleados en el capital de la Sociedad.

18. ACCIONISTAS PRINCIPALES

18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas

Los principales accionistas de la Sociedad a la fecha de firma del presente Documento de Registro y su porcentaje sobre el capital de la Sociedad, son los que se indican a continuación:

| Nombre o denominación social del accionista | Nº de acciones directas | Nº de acciones indirectas | Nº total de acciones | % Directo | % Indirecto | % sobre el capital |
|---|-------------------------|---------------------------|----------------------|-----------|-------------|--------------------|
| FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. (1) | 221.450.368 | 16.643.770 | 238.094.138 | 34,344 | 2,581 | 36,925 |
| INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V. | 218.231.829 | 238.094.138 | 456.325.967 | 33,844 | 36,925 | 70,769 |
| JP MORGAN CHASE & CO | | 28.000.329 | 28.000.329 | 0 | 6,077 | 6,077 |
| LANSDOWNE INVESTMENT COMPANY LTD | | 1.811.019 | 1.811.019 | 0 | 0,281 | 0,281 |

(1) FCC consolida a Realia Business S.A. por el método de la participación.

Adicionalmente, las siguientes entidades tienen declarados porcentajes de derechos de voto a través de instrumentos financieros:

- Polygon European Equity Opportunity Master Fund: 7,267%
- Polygon Global Partners LLP: 10,450%.
- Lansdowne Investment Company Ltd: 1,485%
- Blackwell Partners Llc: 3,183%

18.2 Si los accionistas principales de la Sociedad tienen distintos derechos de voto, o la correspondiente declaración negativa

Los accionistas principales del Emisor no tienen distintos derechos de voto que el resto de accionistas de la Sociedad. Todas las acciones representativas del capital de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

18.3 Control de la Sociedad

Como se ha indicado en el apartado 7.1 anterior, la Sociedad está controlada, a los efectos del artículo 5 Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, que aprobó el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y del artículo 42 del Código de Comercio, por Inversora Carso S.A. de C.V. (“IC”).

18.4 Acuerdos cuya aplicación pueda en fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control de la Sociedad

No existen acuerdos cuya aplicación pueda, en fecha ulterior, dar lugar a un cambio de control de la Sociedad.

19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS

Desde el 30 de septiembre de 2016 hasta la fecha del presente Documento de Registro de Acciones, los saldos de los activos, pasivos financieros y otros pasivos, corrientes y no corrientes se han reducido en 21.017 miles de euros, siendo la operación principal la cancelación el pasado día 28 de diciembre de 2016 del Préstamo IC referida en el apartado 10.3 anterior. Las operaciones realizadas en dicho período son habituales, han sido valoradas a precios de mercado y revisadas por el Comité de Auditoría y Control.

A continuación se incluye un detalle de las operaciones vinculadas de REALIA durante el periodo de información histórica y hasta el 30 de septiembre de 2016.

Todas las operaciones incluidas en los siguientes cuadros se han realizado en condiciones de mercado.

Operaciones con partes vinculadas a 30 de septiembre de 2016:

| (En miles de euros) | Activos | | | Pasivos Financieros | | | Otros Pasivos | | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|------------|------------|
| | No | | | No | | | No | | |
| | Corrientes | Corrientes | Total | Corrientes | Corrientes | Total | Corrientes | Corrientes | Total |
| FCC CONSTRUCCIÓN | - | - | - | - | 49 | 49 | - | 31 | 31 |
| FCC INDUST. E INFRAEST ENERG. S. A.U. | - | 37 | 37 | - | 23 | 23 | - | 396 | 396 |
| FEDEMES, S.L. | - | -74 | -74 | - | - | - | 86 | - | 86 |
| FCC | - | - | - | - | - | - | 27 | - | 27 |
| Inversora Carso | - | - | - | - | 20.496 | 20.496 | - | - | - |
| Serv.Especiales de Limpieza S.A. | - | - | - | - | - | - | - | 448 | 448 |
| Studio Residence | - | - | - | - | 23 | 23 | - | - | - |
| Ronda Norte Denia S.L. | 123 | 392 | 515 | - | - | - | - | - | - |
| Inmob.Rústica y Urbanas | 13.181 | 4.855 | 18.036 | - | - | - | - | - | - |
| As Cancelas S XXI | 32.464 | 15.748 | 48.212 | - | - | - | - | - | - |
| Total | 45.768 | 20.958 | 66.726 | - | 20.591 | 20.591 | 113 | 875 | 988 |

| 3T 2016 | Ingresos | Servicios | Otros | Servicios | Intereses | Quitas e |
|---------------------------------------|----------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|
| (En miles de euros) | arrendamiento | prestados | Ingresos | recibidos | cargados | abonados |
| GRUPO FCC | | | | | | |
| FCC | 121 | | 9 | 90 | | |
| FCC CONSTRUCCIÓN | | | 100 | | | |
| FCC INDUST. E INFRAEST ENERG. S. A.U. | | | 493 | 614 | | |
| FEDEMES, S.L. | 1.404 | | 276 | | | |
| SERV. ESPECIALES DE LIMPIEZA, S.A. | | | | 832 | | |
| Total grupo FCC | 1.525 | | 878 | 1.536 | | |
| GRUPO CARSO | | | | | | |
| INVERSORA CARSO 81) | | | | | 517 | 41.253 |
| Total grupo Carso | | | | | 517 | 41.253 |
| INVER.INMOB.RUSTICAS Y URBANAS | | | | | | 8 |
| RONDA NORTE DENIA, S.L. | | | 6 | | | 6 |
| AS CANCELAS S -XXI | 1.043 | 198 | | | | 185 |
| Total General | 2.568 | 204 | 878 | 1.536 | 517 | 41.452 |

(1) Corresponde a la quita del Préstamo Participativo

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2015

| (En miles de euros) | Activos | | | Pasivos Financieros | | | Otros Pasivos | | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|------------|--------------|
| | No | | | No | | | No | | |
| | Corrientes | Corrientes | Total | Corrientes | Corrientes | Total | Corrientes | Corrientes | Total |
| FCC CONSTRUCCIÓN | - | - | - | - | 49 | 49 | - | - | - |
| FCC INDUST. E INFRAEST ENERG. S. A.U. | - | 37 | 37 | - | - | - | - | 460 | 460 |
| FEDEMES, S.L. | - | - | - | - | - | - | 192 | - | 192 |
| FCC | - | - | - | - | - | - | 27 | - | 27 |
| CB Turo del Mar | - | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - |
| Internacional Tecair | - | - | - | - | 128 | 128 | - | - | - |
| Inversora Carso (1) | - | - | - | - | 61.295 | 61.295 | - | - | - |
| Serv.Especiales de Limpieza S.A. | - | - | - | - | - | - | - | 403 | 403 |
| Acciona SLU (UTE La Minilla) | - | - | - | - | 53 | 53 | - | - | - |
| Studio Residence | 25 | - | 25 | - | 23 | 23 | - | - | - |
| Ronda Norte Denia S.L. | 143 | 388 | 531 | - | - | - | - | - | - |
| Inmob.Rústica y Urbanas | 14.786 | 4.847 | 19.633 | - | - | - | - | - | - |
| As Cancelas S XXI | 22.699 | 16.552 | 39.251 | - | - | - | - | - | - |
| Total | 37.653 | 21.825 | 59.478 | - | 61.548 | 61.548 | 219 | 863 | 1.082 |

(1) El importe se desglosa en 61.290 miles de euros de principal e intereses por 5 miles de euros

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2014:

| (En miles de euros) | Activos | | | Pasivos Financieros | | | Otros Pasivos | | |
|--|---------------|----------------|----------------|---------------------|---------------|----------------|---------------|------------|--------------|
| | No | | | No | | | No | | |
| | Corrientes | Corrientes | Total | Corrientes | Corrientes | Total | Corrientes | Corrientes | Total |
| BANKIA | - | 438.586 | 438.586 | 254.767 | 11.054 | 265.821 | - | - | 1 |
| FCC CONSTRUCCIÓN | - | - | - | 0 | 49 | 49 | - | - | 0 |
| FCC INDUST. E INFRAEST ENERG. S. A.U. | - | - | - | 0 | 158 | 158 | - | - | 549 |
| FEDEMES, S.L. | - | - | - | 0 | - | 0 | 260 | - | 260 |
| FCC | - | 1 | 1 | 1 | - | 0 | 27 | - | 27 |
| SERV. Especiales De Limpieza, S.A. | - | - | - | 0 | - | 0 | - | 403 | 403 |
| SIST. Vehículos De Alta Tecnología, S.A. | - | - | - | 0 | - | 0 | 1 | - | 1 |
| Studio Residence | 81 | - | 81 | 81 | - | 0 | - | - | 0 |
| Ronda Norte Denia, S.L. | 143 | 371 | 514 | - | - | 0 | - | - | 0 |
| Invers. Inmob. Rústicas y Urbanas | 16.666 | 4.827 | 21.493 | - | - | 0 | - | - | 0 |
| AS CANCELAS S -XXI | 23.727 | 18.062 | 41.789 | - | - | 0 | - | - | 0 |
| Total | 40.617 | 461.847 | 502.464 | 254.767 | 11.261 | 266.028 | 288 | 953 | 1.241 |

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2013:

| (En miles de euros) | Activos | | | Pasivos Financieros | | | Otros Pasivos | | |
|---|---------------|---------------|----------------|---------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|--------------|
| | No | | | No | | | No | | |
| | Corrientes | Corrientes | Total | Corrientes | Corrientes | Total | Corrientes | Corrientes | Total |
| BANKIA | - | 43.220 | 43.220 | 378.783 | 16.048 | 394.831 | - | 6 | 6 |
| FCC CONSTRUCCIÓN | - | - | 0 | - | - | 0 | 49 | 87 | 136 |
| FCC INDUST.E INFRAESTENERG. S. A.U. | - | - | 0 | - | 273 | 273 | - | 687 | 687 |
| FEDEMES, S.L. | - | - | 0 | - | - | 0 | 260 | - | 260 |
| FCC | - | 1 | 1 | - | - | 0 | 27 | - | 27 |
| SERV. Especiales De Limpieza, S.A. | - | - | 0 | - | - | 0 | - | 367 | 367 |
| SIST. Vehículos De Alta Tecnología, S.A. | - | - | 0 | - | - | 0 | 1 | - | 1 |
| Studio Residence | 96 | - | 96 | - | 29 | 29 | - | - | 0 |
| Ronda Norte Denia, S.L. | 143 | 358 | 501 | - | - | 0 | - | - | 0 |
| Invers. Inmob. Rústicas y Urbanas | 17.149 | 4.797 | 21.946 | - | - | 0 | - | - | 0 |
| AS CANCELAS S -XXI | 23.041 | 18.661 | 41.702 | - | - | 0 | - | - | 0 |
| Acciona SLU (UTE La Minilla) | - | - | 0 | - | - | 0 | - | 61 | 61 |
| REALIA Rosal UTE | - | - | 0 | - | 16 | 16 | - | - | 0 |
| UTE La Minilla | - | 4 | 4 | - | - | 0 | - | - | 0 |
| UTE Golf Maresme, C.B. | - | 423 | 423 | - | - | 0 | - | - | 0 |
| Total | 40.429 | 67.464 | 107.893 | 378.783 | 16.366 | 395.149 | 337 | 1.208 | 1.545 |

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:

| (En miles de euros) | 2015 | 2014 | 2013 |
|------------------------------|-------|-------|--------|
| Compras asociadas a terrenos | 29 | 74 | 493 |
| Ingresos por arrendamiento | 3.487 | 3.060 | 2.001 |
| Servicios prestados | 281 | 305 | 462 |
| Otros Ingresos | 454 | 704 | 602 |
| Servicios recibidos | 1.526 | 1.842 | 2.164 |
| Intereses cargados | 2.410 | 9.439 | 18.901 |
| Intereses abonados | 727 | 2.586 | 1.651 |

Las principales operaciones realizadas por la Sociedad con sus accionistas principales y su grupo de empresas son las siguientes:

2015

| (En miles de euros) | Compras | Ingresos arrendamiento | Servicios prestados | Otros Ingresos | Servicios recibidos | Intereses cargados | Intereses abonados |
|---------------------------------------|-----------|---------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| GRUPO FCC | | | | | | | |
| FCC | | 161 | | 10 | | | |
| FCC CONSTRUCCIÓN | | | | 13 | | | |
| FCC INDUST. E INFRAEST ENERG. S. A.U. | 35 | | | | 845 | | |
| FEDEMES, S.L. | | 1.769 | | 431 | | | |
| SERV. ESPECIALES DE LIMPIEZA, S.A. | | | | | 578 | | |
| Total grupo FCC | 35 | 1.930 | - | 454 | 1.423 | - | - |
| GRUPO BANKIA | | | | | | | |
| BANKIA | -6 | | | | 28 | 885 | 122 |
| INMOGESTION Y PATRIMONIOS | | | | | 29 | | |
| MEDIACION Y DIAGNOSTICOS | | | | | 29 | | |
| PARTICIPACION Y CARTERA DE INVERSION | | | | | 20 | | |
| Total grupo Bankia | -6 | - | - | - | 106 | 885 | 122 |
| INVERSORA CARSO | | | | | | 1.525 | |
| INVER.INMOB.RUSTICAS Y URBANAS | | | | | | | 20 |
| CB TURO DEL MAR | | | | | -3 | | |
| RONDA NORTE DENIA, S.L. | | | 8 | | | | 8 |
| AS CANCELAS S -XXI | | 1.557 | 273 | | | | 577 |
| Total General | 29 | 3.487 | 281 | 454 | 1.526 | 2.410 | 727 |

2014

| (En miles de euros) | 2014 Compras | Ingresos arrendamiento | Servicios prestados | Otros Ingresos | Servicios recibidos | Intereses cargados | Intereses abonados |
|---|-----------------|---------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| GRUPO FCC | | | | | | | |
| FCC | - | 162 | - | 11 | 4 | - | - |
| FCC AMBITO S.A. | - | - | - | - | 2 | - | - |
| FCC CONSTRUCCIÓN | 87 | - | - | - | - | - | - |
| FCC INDUST.E INFRAESTENERG. S. A.U. | - | - | - | - | 1.021 | - | - |
| FEDEMES, S.L. | - | 1.323 | - | 566 | - | - | - |
| SERV. ESPECIALES DE LIMPIEZA, S.A. | - | - | - | - | 550 | - | - |
| SIST. VEHICULOS DE ALTA TECNOLOGIA, S.A. | - | 4 | - | 1 | - | - | - |
| Total grupo FCC | 87 | 1.489 | 0 | 578 | 1.577 | 0 | 0 |
| GRUPO BANKIA | | | | | | | |
| BANKIA | -13 | - | - | - | 64 | 9.439 | 1.628 |
| INMOGESTION Y PATRIMONIOS | - | - | - | - | 73 | - | - |
| MEDIACION Y DIAGNOSTICOS | - | - | - | - | 73 | - | - |
| PARTICIPACION Y CARTERA DE INVERSION | - | - | - | - | 55 | - | - |
| Total grupo Bankia | -13 | 0 | 0 | 0 | 265 | 9.439 | 1.628 |

| | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------|--------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| Invers. Inmob. Rústicas y Urbanas | | | | | | | 30 |
| RONDA NORTE DENIA, S.L. | | | 8 | | | | 8 |
| AS CANCELAS S -XXI | | 1.571 | 297 | 126 | | | 920 |
| Total General | 74 | 3.060 | 305 | 704 | 1.842 | 9.439 | 2.586 |

2013

| (En miles de euros) | Compras | Ingresos arrendamiento | Servicios prestados | Otros Ingresos | Servicios recibidos | Intereses cargados | Intereses abonados |
|---|------------|---------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| GRUPO FCC | | | | | | | |
| FCC AMBITO S.A. | - | - | - | - | 2 | - | - |
| FCC CONSTRUCCIÓN | 343 | 227 | - | 72 | - | - | - |
| FCC SERV. INDUST. Y ENERG. S, A. | 178 | 34 | - | 11 | 1.318 | - | - |
| FEDEMES, S.L. | - | 4 | - | 507 | - | - | - |
| FOMENTO CONSTR. Y CONTRATAS | - | 161 | - | 10 | - | 1.947 | 390 |
| SERV. ESPECIALES DE LIMPIEZA, S.A. | - | - | - | - | 520 | - | - |
| SIST. VEHICULOS DE ALTA TECNOLOGIA, S.A. | - | 2 | - | - | - | - | - |
| Total grupo FCC | 521 | 428 | 0 | 600 | 1.840 | 1.947 | 390 |
| GRUPO BANKIA | | | | | | | |
| BANCO FINANCIERO Y DE AHORRO | - | - | 9 | - | - | - | - |
| BANKIA | -28 | 6 | -8 | 2 | 131 | 16.954 | 329 |
| BANKIA HABITAT | - | - | 12 | - | - | - | - |
| ADQUIREN | - | - | -6 | - | - | - | - |
| INMOGESTION Y PATRIMONIOS | - | - | - | - | 67 | - | - |
| MEDIACION Y DIAGNOSTICOS | - | - | - | - | 72 | - | - |
| PARTICIPACION Y CARTERA DE INVERSION | - | - | - | - | 54 | - | - |
| Total grupo Bankia | -28 | 6 | 7 | 2 | 324 | 16.954 | 329 |
| Invers. Inmob. Rústicas y Urbanas | - | - | - | - | - | - | 37 |
| RONDA NORTE DENIA, S.L. | - | - | 8 | - | - | - | 8 |
| AS CANCELAS | - | 1.567 | 447 | - | - | - | 887 |
| Total General | 493 | 2.001 | 462 | 602 | 2.164 | 18.901 | 1.651 |

Desde 30 de septiembre de 2016 y hasta la fecha del presente Documento de Registro se siguen manteniendo, por un lado, los contratos de arrendamiento de oficinas al Grupo FCC, y por otro, los servicios de mantenimiento de inmuebles que el Grupo FCC presta a Grupo Realia.

Operaciones realizadas con administradores y directivos de la Sociedad

La Sociedad, durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013, y hasta la fecha del presente Documento de Registro de Acciones, no ha realizado operaciones vinculadas con administradores y directivos de la Sociedad, salvo por lo establecido en los apartados anteriores.

Comisión de Operaciones Vinculadas

El Consejo de Administración de REALIA, en su sesión de 25 de abril de 2007, acordó la constitución de una Comisión de Operaciones Vinculadas, que debería estar compuesta por un mínimo de tres y un máximo de cinco miembros. Deberían formar parte de esta Comisión una mayoría de consejeros independientes y no podrían pertenecer a la misma consejeros dominicales. La Comisión de Operaciones Vinculadas regulaba su propio funcionamiento y estableció al efecto los mecanismos oportunos desde sus primeras sesiones.

El Consejo de Administración en su sesión celebrada el pasado 22 de junio de 2015 acordó suprimir la Comisión de Operaciones Vinculadas. Ello se debió a que el nuevo artículo 529 quaterdecies de la Ley de Sociedades de Capital, dispone que corresponde a la Comisión de Auditoría informar al Consejo las operaciones con partes vinculadas, salvo que esa función esté asignada a otra comisión y esta estuviera compuesta únicamente por consejeros no ejecutivos y por, al menos, dos independientes. Dada la composición que tenía la Comisión de Operaciones Vinculadas de Realia (dos consejeros ejecutivos y dos independientes), no se cumplían los requisitos legalmente establecidos para que las operaciones con partes vinculadas no debieran ser informadas por el Comité de Auditoría y Control, lo que hacía carente de sentido mantener una comisión cuyas funciones ya estaban asignadas por Ley, a otra.

20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS

20.1 Información financiera histórica

A continuación se incluyen los balances de situación, las cuentas de pérdidas y ganancias, los estados de flujos de efectivo y los cambios en el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios 2015, 2014 y 2013.

Toda la información contenida en este capítulo se expresa en miles de euros, salvo que se indique lo contrario. La información financiera incluida en este apartado hace referencia a las cuentas anuales consolidadas (reexpresadas por la aplicación de la NIC 40) de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, preparadas bajo NIIF, y no coinciden (por motivo de la reexpresión citada) con las que fueron publicadas en los años 2013 y 2014 y que fueron objeto de informe de auditoría emitido por Deloitte.

En el ejercicio 2015 el Grupo Realia ha decidido cambiar el criterio de registro contable para sus inversiones inmobiliarias, pasando de “coste” a “valor de mercado” conforme a lo indicado en la NIC 40, lo que ha supuesto reexpresar los estados financieros publicados en su día y así poder establecer una comparativa homogénea entre los distintos ejercicios.

En el ejercicio 2014, el Grupo Realia ha aplicado las NIIF 10, 11 y 12: “Acuerdos conjuntos” que sustituyen a las normas NIC 27 y NIC 31, como consecuencia de la entrada en vigor de las citadas normas. El cambio fundamental que plantea es la evaluación del control y exposición a los riesgos y beneficios de un negocio, y supone fundamentalmente la eliminación del uso del método de consolidación proporcional para las entidades controladas conjuntamente, que pasarán a consolidarse por el método de la participación.

Su entrada en vigor ha supuesto la evaluación del control ejercido por el Grupo Realia y en consecuencia, el cambio del método de consolidación por el que las sociedades As Cancelas Siglo XXI S.L., Studio Residence Ibérica Inverimentos Imobiliários. S.A., Setecampos Sociedade Imobiliária, Lda. e Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L., que se integraban por el método de “Integración proporcional”, han pasado a consolidarse por el método de la participación en las cuentas anuales consolidadas.

Asimismo, en aplicación de lo indicado por la NIIF 5, se ha procedido a la homogeneización de la cuenta de resultados y el estado de flujos de efectivo de los ejercicios 2013 y 2012 de los saldos correspondientes a las actividades del Subgrupo SIIC de Paris consideradas como interrumpidas en sendos ejercicios. El motivo es la operación de venta de la participación en el Grupo SIIC de Paris, el 23 de julio de 2014, y la consideración de la actividad de SIIC de Paris como operación interrumpida, al constituir la totalidad de las operaciones del Grupo Realia Business en el mercado francés.

En consecuencia, la información referida a los ejercicios 2014 y 2013 que se presenta en el presente Documento Registro de Acciones, incluye la reexpresión exigida por la entrada en vigor de la NIIF 10, 11 y 12: “Acuerdos conjuntos” y por la aplicación de la NIIF 5 y 40, por lo que difieren de los incluidos en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2014 y 2013.

El efecto de la adaptación de las NIIF 10, 11 y 12 ha tenido el siguiente impacto en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013.

Balance de situación:

| | Miles de euros |
|--|-------------------|
| Impacto Aplicación NIIF 10, 11 y 12 | 31.12.2013 |
| Inversiones inmobiliarias | -42.535 |
| Inversiones en empresas asociadas | 40.098 |
| Resto de activos no corrientes | -964 |
| Total Activos no corrientes | -3.401 |
| Existencias | -23.823 |
| Otros activos financieros corrientes | 22.992 |
| Resto de activos corrientes | -1.840 |
| Total Activos corrientes | -2.671 |
| Total Activos | -6.072 |
| Total Patrimonio Neto | - |
| Total Pasivos no corrientes | -3.425 |
| Total Pasivos corrientes | -2.647 |
| Total Pasivos | -6.072 |

Cuenta de Pérdidas y Ganancias:

| | Miles de euros |
|--|-------------------|
| Impacto Aplicación NIIF 10, 11 y 12 | 31.12.2013 |
| Importe neto de la cifra de negocios | -3.356 |
| Otros ingresos de explotación | -1.783 |
| Variac. existencias de pptos. terminados y en curso | -283 |
| Aprovisionamientos | - |
| Otros gastos de explotación | 2.325 |
| Variación de provisiones | 281 |
| Amortización del inmovilizado | 1.315 |
| Otros resultados | -33 |
| Beneficio de explotación | -1.534 |
| Resultado financiero neto | 878 |
| Rdo. Neto por deterioro de inmovilizado | 1.239 |
| Impuesto sobre beneficios | 306 |
| Resultado Consolidado | 889 |
| Resultado de entidades valoradas por el método de participación | -889 |

Estado de Flujos de Efectivo:

| | Miles de euros |
|---|-------------------|
| Impacto Aplicación NIIF 10, 11 y 12 | 31.12.2013 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I) | -3.993 |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | -306 |
| Ajustes al resultado: | -2.570 |
| Cambios en el capital corriente | -1.095 |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | -22 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II) | 8.218 |
| Pagos por inversiones | 6.187 |
| Otros flujos de efectivo de actividades de inversión | 2.031 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III) | -13 |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | - |
| Otros flujos de efectivo de actividades de financiación | -13 |
| EFFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTRAS | 359 |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV) | 4.571 |

La aplicación de la NIIF 5 ha tenido el siguiente impacto en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, consistente en la presentación de los datos de SIIC como actividades discontinuadas.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias:

| Impacto Aplicación NIIF 5 | Miles de euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 2014 | 2013 |
| Importe neto de la cifra de negocios | 31.174 | 69.603 |
| Otros ingresos de explotación | 4.569 | 16.422 |
| Gastos de personal | -1.276 | -2.215 |
| Otros gastos de explotación | -11.234 | -25.317 |
| Variación de provisiones | 970 | -286 |
| Amortización del inmovilizado | -9.364 | -19.787 |
| Rtdo. por enajenación del inmovilizado y otros | 1.159 | 1.298 |
| Otros resultados | -121 | -9 |
| Resultado de explotación | 15.877 | 39.709 |
| Resultado financiero neto | -9.350 | -18.901 |
| Pérdidas por deterioro | -12.239 | -13.869 |
| Resultado antes de impuestos | -5.712 | 6.939 |
| Impuesto sobre beneficio | - | -154 |
| Resultado Consolidado | -5.712 | 6.785 |

| | | |
|--|---------------|--------------|
| Beneficio por la enajenación | 7.612 | - |
| Resultado neto de operaciones discontinuadas Société d' Investissements Inmob. Cotée de Paris, S.A. | 1.900 | 6.785 |
| Resultado atribuido a la Sociedad Dominante | 4.243 | 4.003 |
| Resultado atribuido a intereses minoritarios | -2.343 | 2.782 |

Estado de Flujos de Efectivo:

| Impacto Aplicación NIIF 5 | Miles de euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 2014 | 2013 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I) | 3.572 | 46.862 |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | -5.712 | 6.939 |
| Ajustes al resultado: | 27.445 | 51.604 |
| Cambios en el capital corriente | -3.677 | 6.510 |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | -14.484 | -18.191 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II) | -9.144 | -14.396 |
| Pagos por inversiones | -7.975 | -35.908 |
| Cobros por desinversiones | 14.126 | 21.900 |
| Otros flujos de efectivo de actividades de inversión | -15.295 | -388 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III) | -27.548 | -45.660 |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | 241 | 45 |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financ | -8.756 | -15.130 |
| Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instr de patrim | -10.081 | -12.546 |
| Otros flujos de efectivo de actividades de financiación | -8.952 | -18.029 |
| EFFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTRAS | 0 | 0 |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV) | -33.120 | -13.194 |

El impacto que el cambio de criterio en el registro contable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, de coste a valor de mercado, conforme a lo establecido en la NIC 40 ha sido;

Balance de situación

| | 2.014 | 2.013 |
|--|----------------|----------------|
| Inversiones Inmobiliarias | -99.908 | 535.068 |
| Inversiones en empresas asociadas | 3.037 | 1.201 |
| Resto de activos no corrientes | 0 | 0 |
| Total Activos no corrientes | -96.871 | 536.269 |
| Total Activos corrientes | 0 | 0 |
| Total Activos | -96.871 | 536.269 |
| Reservas en sociedades consolidadas | -21 | 278.780 |
| Resultado del ejercicio atribuido a Sociedad dominante | -37.878 | 0 |
| Resto patrimonio neto atribuible a sociedad dominante | 0 | 0 |
| Intereses minoritarios | -37.595 | 125.845 |
| Total Patrimonio Neto | -75.494 | 404.625 |
| Pasivos por impuesto diferido | -21.377 | 131.644 |
| Resto pasivos no corrientes | 0 | 0 |
| Total pasivos no corrientes | -21.377 | 131.644 |
| Total pasivos corrientes | 0 | 0 |
| Total pasivos | -96.871 | 536.269 |

Cuenta de Pérdidas y Ganancias:

| | 2.014 | 2.013 |
|---|-----------------|----------------|
| Dotación a la amortización | 15.073 | 15.734 |
| Beneficio de explotación | 15.073 | 15.734 |
| Variación de valor razonable de inv.inmobiliarias | -521 | -73.076 |
| Resultado de entidades por método participación | 3.038 | 796 |
| Resultados netos por deterioro de inmovilizado | -5.049 | 2.449 |
| Resultado antes de impuestos | 12.541 | -54.097 |
| Impuesto sobre beneficios | 21.376 | 20.800 |
| Resultado del ejercicio de actividades continuadas | 33.917 | -33.297 |
| Resultados de actividades interrumpidas | -109.411 | 65.224 |
| Resultado del ejercicio | -75.494 | 31.927 |
| Atribuible a la Sociedad dominante | -37.878 | 15.672 |
| Intereses minoritarios | -37.616 | 16.255 |

Para la revisión de los principales principios y normas contables aplicados en la elaboración de la memoria y de las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas, necesarios para su correcta interpretación, así como para la revisión de los informes de auditoría de los tres últimos ejercicios cerrados pueden consultarse los estados financieros e informes de auditoría depositados en la CNMV, a través de su página web (www.cnmv.es), en el domicilio social de REALIA y en la página web de la Sociedad (www.realia.es).

Balances de situación

A continuación se detallan los balances de situación consolidados a 31 de diciembre de 2015 (auditado) y 2014 y 2013 (auditados y reexpresados), preparados conforme a NIIF (importes en miles de euros).

| Balances de situación consolidados 2015-2013 | | | | | |
|---|------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| ACTIVO | 2015 | 2014 | % Var. | 2013 | % Var. |
| (En miles de euros excepto porcentajes) | | | '15-'14 | | '14-'13 |
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | | | | |
| Activos intangibles | 31 | 47 | -34,0% | 347 | -86,5% |
| Inmovilizado material | 5.346 | 6.022 | -11,2% | 8.997 | -33,1% |
| Inversiones inmobiliarias | 1.354.436 | 1.320.839 | 2,5% | 2.798.820 | -52,8% |
| Inversiones en empresas asociadas | 47.323 | 44.500 | 6,3% | 41.441 | 7,4% |
| Activos financieros no corrientes | 1.250 | 12.984 | -90,4% | 12.374 | 4,9% |
| Activos por impuestos diferidos | 120.817 | 120.569 | 0,2% | 149.641 | -19,4% |
| Otros activos no corrientes | 8.880 | 9.038 | -1,8% | 8.723 | 3,6% |
| Total activo no corriente | 1.538.083 | 1.513.999 | 1,6% | 3.020.343 | -49,9% |
| ACTIVO CORRIENTE: | | | | | |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta | | | | 2.500 | -100,0% |
| Existencias | 376.345 | 402.876 | -6,6% | 450.087 | -10,5% |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | | | | | |
| Clientes por ventas y prestación de servicios | 11.945 | 12.384 | -3,5% | 44.581 | -72,2% |
| Otros deudores | 93.060 | 3.673 | 2.433,6% | 3.289 | 11,7% |
| Activos por impuesto corriente | 3.381 | 2.326 | 45,4% | 898 | 159,0% |
| Otros activos financieros corrientes | 34.407 | 25.249 | 36,3% | 24.950 | 1,2% |
| Otros activos corrientes | 3.618 | 3.343 | 8,2% | 4.290 | -22,1% |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 183.870 | 617.545 | -70,2% | 120.946 | 410,6% |
| Total activo corriente | 706.626 | 1.067.396 | -33,8% | 651.541 | 63,8% |
| TOTAL ACTIVO | 2.244.709 | 2.581.395 | -13,0% | 3.671.884 | -29,7% |

| Balances de situación consolidados 2015-2013 | | | | | |
|---|------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 2015 | 2014 | % Var. | 2013 | % Var. |
| (En miles de euros excepto porcentajes) | | | '15-'14 | | '14-'13 |
| PATRIMONIO NETO: | | | | | |
| Capital social | 110.580 | 73.769 | 49,9% | 73.769 | 0,0% |
| Prima de emisión | 318.391 | 266.242 | 19,6% | 266.242 | 0,0% |
| Reservas | 69.559 | 146.416 | -52,5% | 181.844 | -19,5% |
| Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias | -675 | -675 | 0,0% | -1.208 | 44,1% |
| Ajustes por valoración | -822 | -2.160 | 61,9% | -15.406 | 86,0% |
| Resultado del ejercicio atribuido a dominante | 17.205 | -77.492 | 122,2% | -35.353 | -119,2% |
| Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante | 514.238 | 406.100 | 26,6% | 469.888 | -13,6% |
| Intereses minoritarios | 227.948 | 224.601 | 1,5% | 640.345 | -64,9% |
| Total patrimonio neto | 742.186 | 630.701 | 17,7% | 1.110.233 | -43,2% |
| PASIVO NO CORRIENTE: | | | | | |
| Provisiones no corrientes | 6.867 | 7.598 | -9,6% | 8.313 | -8,6% |
| Pasivos financieros corrientes | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 665.448 | 855.493 | -22,2% | 1.524.236 | -43,9% |
| Otros pasivos financieros no corrientes | 96.215 | 600.752 | -84,0% | 437.484 | 37,3% |
| Pasivos por impuestos diferidos | 135.562 | 126.385 | 7,3% | 153.398 | -17,6% |
| Otros pasivos no corrientes | 16.008 | 16.017 | -0,1% | 20.258 | -20,9% |
| Total pasivo no corriente | 920.100 | 1.606.245 | -42,7% | 2.143.689 | -25,1% |
| PASIVO CORRIENTE: | | | | | |
| Provisiones corrientes | 1.462 | 1.538 | -4,9% | 3.500 | -56,1% |
| Pasivos financieros corrientes | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 104.359 | 97.020 | 7,6% | 144.778 | -33,0% |
| Otros pasivos financieros corrientes | 454.206 | 219.986 | 106,5% | 204.559 | 7,5% |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | | | | | |
| Proveedores | 6.810 | 8.272 | -17,7% | 12.093 | -31,6% |
| Otros acreedores | 13.850 | 16.085 | -13,9% | 35.876 | -55,2% |
| Pasivos por impuesto corriente | 1.267 | 1046 | 21,1% | 122 | 757,4% |
| Otros pasivos corrientes | 469 | 502 | -6,67% | 17.034 | -97,1% |
| Total pasivo corriente | 582.423 | 344.449 | 69,1% | 417.962 | -17,6% |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 2.244.709 | 2.581.395 | -13,0% | 3.671.884 | -29,7% |

Se incluyen a continuación los comentarios de las variaciones más significativas de los balances de situación consolidados presentados correspondientes al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013:

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.

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

Las variaciones más significativas del epígrafe inversiones inmobiliarias las podemos resumir de la siguiente manera:

Año 2015

Las inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable se han incrementado en el ejercicio 2015 en 26.757 miles de euros y se han registrado en la cuenta de resultados en el epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias”.

Las adiciones más significativas del ejercicio 2015 corresponden a las siguientes operaciones:

1. - La filial Hermanos Revilla, S.A. ha activado 5.304 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.
2. - La filial Realía Patrimonio, S.L.U, ha activado 963 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.

Año 2014

Durante el ejercicio 2014 la variación de valor de las inversiones inmobiliarias ha sido de 521 miles de euros negativos y se encuentran registrados en la cuenta de resultados en el epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias”.

Las adiciones más significativas del ejercicio 2014 han sido las siguientes:

- La filial Hermanos Revilla, durante el ejercicio ha adquirido el inmueble situado en calle Goya 29 (Madrid), activándose un importe de 27.915 miles de euros, correspondientes al importe pagado por el inmueble, más los gastos asociados a la operación. Adicionalmente, se ha activado 3.833 miles de euros derivado de las mejoras que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.
- En Francia, se activaron 6.768 miles de euros por la remodelación de varios edificios.

Los traspasos netos y los retiros más significativos del ejercicio 2014, son los siguientes:

- En Francia, se han traspasado al epígrafe de activos no corrientes mantenidos para la venta los inmuebles Grande Armée 43-47 (Paris) y Rouquier (Paris) pertenecientes al subgrupo SIIC de París, cuyos valores netos traspasados ascendían a 7.519 y 5.423 miles de euros, respectivamente. Posteriormente se ha formalizado la venta por importe de 8.565 y 6.000 miles de euros, respectivamente, generándose de esta forma unos beneficios netos de las operaciones de 642 y 517 miles de euros, respectivamente, (incluidos los costes de la venta), registrados en el epígrafe “Resultados por operaciones interrumpidas” de la cuenta de resultados consolidada adjunta.
- En Francia, se han traspasado al epígrafe de operaciones interrumpidas un importe neto de 1.373.073 miles de euros correspondientes a la totalidad de las inversiones inmobiliarias, en propiedad del Subgrupo SIIC de Paris y el resto de los activos del Subgrupo que ascendían a un importe de 70.997 miles de euros. Dicho traspaso se produjo como consecuencia de la firma en mayo de 2014 de un acuerdo irrevocable de compraventa de la totalidad de la participación de dicho subgrupo, del cual poseía el 58,98% en el momento de la firma. Dicho acuerdo, que fue ratificado el 5 de junio de 2014, establecía un precio de 22 euros por acción (un total de 558,9 millones de euros), a detracer los dividendos que SIIC de París pagase hasta la fecha de cierre de la operación (14,5 millones de euros). Los costes asociados a dicha venta han ascendido a 4,4 millones de euros.

Con fecha 18 de julio de 2014, el Grupo obtuvo la aprobación definitiva de la Comisión Nacional de la Competencia de Francia para poder materializar la operación de venta de la participación en el Grupo SIIC de Paris, haciéndose efectiva, el 23 de julio de 2014, y generando por tanto, un beneficio atribuido a la Sociedad Dominante de la operación de 4.243 miles de euros, reconocido en el epígrafe “Resultados por operaciones interrumpidas” de la cuenta de resultados consolidada adjunta, al clasificarse la actividad de SIIC de Paris como operación interrumpida, al constituir la totalidad de las operaciones del Grupo Realia Business en el mercado francés.

Año 2013

Las adiciones más significativas del ejercicio 2013 han sido las siguientes:

- En la filial Hermanos Revilla, durante el ejercicio se activaron 6.846 miles de euros por las mejoras en los inmuebles e instalaciones de los inmuebles Príncipe de Vergara y Albasanz 16 y 1.145 miles de euros derivados de pequeñas mejoras en edificios en explotación.
- En Francia, se activaron 36.058 miles de euros por la remodelación de varios edificios y 1.915 miles de euros derivados de pequeñas mejoras en edificios en explotación.

Los retiros más importantes efectuados en el ejercicio 2013 corresponden a la siguiente operación:

- En Francia se formalizó la venta de un resto de suelo “Montrouge” del subgrupo SIIC de Paris, por importe de 340 miles de euros cuyo valor neto ascendía a 373 miles de euros, generándose de esta forma una pérdida de la operación de 54 miles de euros (incluidos los costes de la venta), registrados en el epígrafe “Resultados por venta de patrimonio inmobiliario” de la cuenta de resultados consolidada.
- Por otra parte, Realia Patrimonio S.L.U. ha procedido a dar de baja elementos de inversiones inmobiliarias que habían entrado en desuso.

Los traspasos netos más significativos del ejercicio 2013, son los siguientes:

- Traspaso por la finalización de las obras de los edificios Príncipe de Vergara y Albasanz 16 propiedad de la Sociedad Hermanos Revilla S.A., por importe de 6.837 miles de euros tras la finalización de los trabajos de mejoras en los inmuebles e instalaciones en el mes de diciembre de 2013.
- A 31 diciembre de 2013 se reclasificó al epígrafe “Activo no corriente mantenido para la venta” un importe de 3.119 miles de euros correspondiente al edificio de la filial Setecampos. Dicho traspaso se llevó a cabo al existir un contrato de compraventa de la totalidad de las acciones de dicha Sociedad al 31 de julio de 2013.
- El importe de traspasos restante corresponde fundamentalmente a los trabajos terminados en los edificios pertenecientes al Grupo SIIC en los que estaban llevando a cabo labores de rehabilitación.

- En Francia, se formalizó la venta del inmueble Grande Armée 4-10 (París) del subgrupo SIIC de Paris, por importe de 17.800 miles de euros cuyo valor neto ascendía a 16.984 miles de euros, generándose de esta forma un beneficio neto de la operación de 638 miles de euros (incluidos los costes de la venta), registrados en el epígrafe “Resultados por venta de patrimonio inmobiliario” de la cuenta de resultados consolidada. Previamente a la venta el valor neto de dicho inmueble fue traspasado al epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta”.

Inversiones en empresas asociadas

El epígrafe “Inversiones en empresas asociadas” a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 presenta el siguiente detalle, por sociedad:

| (En miles de euros) | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| As Cancelas siglo XXI, S.L. | 30.468 | 27.610 | 24.053 |
| Invers. Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. | 16.641 | 16.666 | 17.149 |
| Studio Residence Iberia Investment Inmobiliario, S.A. | 85 | 81 | 96 |
| Ronda Norte Denia, S.L. | 129 | 143 | 143 |
| Total | 47.323 | 44.500 | 41.441 |

Las variaciones que resultan de la tabla anterior se deben a los cambios en el valor de los activos de las empresas asociadas.

Activos por impuestos diferidos

El movimiento de los activos por impuestos diferidos durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013 han sido los siguientes:

| (En miles de euros) | Activos por impuesto diferido |
|---|--------------------------------------|
| Saldo al 31-12-2012 | 153.603 |
| Derivados | -8.193 |
| Créditos fiscales y deducciones del ejercicio | -6.630 |
| Provisiones gastos | -1.981 |
| Ajustes consolidación | 2.890 |
| Gastos financieros no deducibles | 8.504 |
| Gastos amortización no deducibles | 1.448 |
| Saldo al 31-12-2013 | 149.641 |
| Derivados | -4.004 |
| Créditos fiscales y deducciones del ejercicio | -23.867 |
| Provisiones gastos | -127 |
| Ajustes consolidación | -2.997 |
| Gastos financieros no deducibles | 981 |
| Gastos amortización no deducibles | 965 |
| Otros | -23 |
| Saldo al 31-12-2014 | 120.569 |
| Créditos fiscales y deducciones del ejercicio | 534 |
| Provisiones de gastos | 1.981 |
| Ajustes de consolidación | -336 |
| Gastos financieros no deducibles | -1.661 |
| Gastos de amortización no deducibles | -269 |
| Otros | -1 |
| Saldo al 31-12-2015 | 120.817 |

El detalle de los activos por impuestos diferidos, a cierre de los ejercicios 2015, 2014 y 2013 son los siguientes:

| (En miles de euros) | 2015 | 2014 | 2013 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Créditos por pérdidas a compensar | 70.274 | 70.092 | 89.869 |
| Créditos por deducc. pdtes. aplicar | 19.375 | 19.024 | 23.114 |
| Provisiones de gastos | 2.830 | 849 | 976 |
| Derivados | - | - | 4.004 |
| Eliminaciones intragrupo | 229 | 565 | 3.562 |
| Gastos financieros no deducibles | 25.851 | 27.512 | 26.531 |
| Gastos amortización no deducibles | 2.144 | 2.413 | 1.448 |
| Otros | 114 | 114 | 137 |
| Total | 120.817 | 120.569 | 149.641 |

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.

Durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013, el Grupo ha procedido a registrar créditos fiscales con el límite del importe recuperable en base a la mejor estimación de los Administradores de la Sociedad Dominante, siendo el importe de bases imponibles no activadas a 31 de diciembre de 2015 por el Grupo de 271.534 miles de euros.

Existencias

El saldo de existencias se ha reducido durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013. Las variaciones más significativas han sido:

2015

Durante el ejercicio 2015, el epígrafe de Existencias ha disminuido en 26.531 miles de euros. Las disminuciones son por el coste del producto entregado en el ejercicio por importe de 14.240 miles de euros y por el incremento de los deterioros por importe de 12.835 miles de euros. Las adiciones han ascendido a 796 miles de euros y corresponden básicamente a los gastos de urbanización y planeamiento de los distintos suelos que tiene el Grupo.

2014

La disminución del saldo de existencias durante el ejercicio 2014 ha sido de 47.211 miles de euros. Durante el ejercicio 2014 las adiciones más significativas se debieron, fundamentalmente, a la adjudicación por el Juzgado de Primera Instancia de Madrid de la parcela de terreno R8 en Valdemoro por importe de 1.500 miles de euros. Las bajas de existencias se debieron al coste del producto terminado entregado durante el ejercicio por importe de 32.553 miles de euros, a la venta efectuada por Wilanow Realia SP. Z.O.O. de su terreno en Varsovia (Polonia) por importe total de 7.648 miles de euros, cuyo valor neto contable ascendía a 7.423 miles de euros (12.041 miles de euros de coste y 4.618 miles de euros de deterioro), obteniéndose un beneficio de 225 miles de euros. Adicionalmente, la Sociedad ha procedido a desactivar costes de plusvalías municipales, que se devengan en el momento de las ventas de los productos inmobiliarios, de varias promociones, minorando el coste activado en 1,8 millones de euros; así como ajustar la contraprestación establecida contractualmente al valor razonable de la obligación de entrega futura del activo denominado Teatinos, en 1,9 millones de euros. La variación de los deterioros sobre existencias del ejercicio 2014 del Grupo descendió en 3.321 miles de euros, de los cuales 4.633 miles corresponden a decremento en promociones terminadas y 1.312 a incrementos de terrenos y promociones en curso.

2013

La disminución del saldo de existencias durante el ejercicio 2013 ha sido de 104.498 miles de euros. Durante el ejercicio 2013 las adiciones más significativas se debieron, fundamentalmente, a la adjudicación de terrenos en Huelva por importe de 328 miles de euros con motivo del acuerdo transaccional derivado del litigio entre REALIA y la sociedad vendedora, a la activación de gastos de urbanización y otros de adecuación de terrenos y solares, así como a las obras realizadas en promociones en curso, ascendiendo el importe activado a 11.213 miles de euros. Las bajas de existencias se debieron a la venta de dos terrenos en Son Dameto (Palma de Mallorca) y Sanchinarro (Madrid) por importe de 3.484 miles de euros, obteniéndose un beneficio de 1.055 miles de euros. La variación de los deterioros sobre existencias asciende a 35.529 miles de euros, de los cuales 34.103 miles corresponden a terrenos, 20.574 miles de euros a promociones en curso y terminadas y la disminución de 38 miles de euros por las variaciones en el tipo de cambio así como una eliminación de 19.110 miles de euros derivado de la salida del perímetro de consolidación de la sociedad Noralia, S.A. (hoy extinguida).

Provisiones corrientes y no corrientes

En este epígrafe de balance el grupo recoge, por una parte, una provisión por la estimación realizada 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 periodo máximo de responsabilidad del promotor (diez años); y por otra, la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a posibles responsabilidades por litigios derivados de reclamaciones realizados por terceros.

Durante el ejercicio 2015 se ha procedido a la reversión neta de 807 miles de euros de provisiones corrientes y no corrientes, 731 mil de euros corresponden a provisiones no corrientes y 76 miles de euros a provisiones corrientes, con su correspondiente impacto positivo en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Las reversiones más significativas han sido de 649 miles de euros y corresponden a la resolución de litigios derivados de reclamaciones realizados por terceros con su consiguiente impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el ejercicio 2014, la variación más significativa habida en las provisiones no corrientes se han debido a la reversión neta de 958 miles de euros de la provisión por garantías, al considerar que la provisión creada es suficiente para afrontar sus responsabilidades de acuerdo al desarrollo de una menor actividad que hace que el parque de viviendas con cobertura se vaya reduciendo. Dentro de las provisiones corrientes, es de destacar la aplicación neta de 227 miles de euros y al traspaso de 1.492 miles de euros del Subgrupo SIIC de Paris al epígrafe de pasivos de actividades interrumpidas, de forma que

se produce una baja en el riesgo que asume la Sociedad, sin que ésta esté obligada a asumir dicho riesgo y a provisionar en consecuencia.

Las provisiones corrientes y no corrientes procedentes de SIIC de Paris incluían los posibles riesgos por la inspección fiscal francesa de los ejercicios 2009 y 2010. En el año 2014 con la venta de SIIC de Paris se produjo el traspaso de su saldo al epígrafe de pasivos de actividades interrumpidas.

Pasivos por impuestos diferidos

El movimiento de los pasivos por impuestos diferidos durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

| (En miles de euros) | Pasivos por impuesto diferido |
|---------------------------------|--|
| Saldo al 31-12-2012 | 20.650 |
| Provisiones cartera | -2.101 |
| Ajustes consolidación | 2.449 |
| Libertad de amortización | 806 |
| Valor activos en fusión | -49 |
| Plusvalía asignada | 6.725 |
| Ajuste NIC 40 a Valor Razonable | 131.643 |
| Plusvalía de consolidación | -6.725 |
| Saldo al 31-12-2013 | 153.398 |
| Provisiones cartera | -985 |
| Ajustes consolidación | -3.167 |
| Libertad de amortización | -39 |
| Fondo de comercio | -1.121 |
| Ajuste NIC 40 a Valor Razonable | -21.376 |
| Otros | -325 |
| Saldo al 31-12-2014 | 126.385 |
| Ajustes consolidación | -30 |
| Libertad de amortización | 786 |
| Ajuste NIC 40 a Valor Razonable | 8.466 |
| Otros | -45 |
| Saldo al 31-12-2015 | 135.562 |

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos, a cierre de los ejercicios 2015, 2014 y 2013 es el siguiente:

| (En miles de euros) | 2015 | 2014 | 2013 |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Cartera de valores | 69 | 69 | 1.054 |
| Plusvalías | 5.604 | 5.604 | 6.725 |
| Ajustes de consolidación | 4.798 | 4.827 | 7.995 |
| Libertad de amortización | 5.008 | 4.222 | 5.564 |
| Ajuste NIC 40 a Valor Razonable | 118.733 | 110.267 | 131.643 |
| Otros | 1.350 | 1.396 | 417 |
| Total | 135.562 | 126.385 | 153.398 |

Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Véase apartado 10 del presente documento.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

Los saldos de los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar han disminuido durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013. Dicha disminución se explica por la menor actividad económica durante estos ejercicios que ha llevado a que el grupo acometa menos proyectos que en periodos precedentes, provocando una importante disminución del apalancamiento comercial, y por el cumplimiento en el vencimiento de las obligaciones comerciales con proveedores y acreedores generadas con anterioridad a este periodo.

Cuentas de pérdidas y ganancias

A continuación se detallan las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas a 31 de diciembre de 2015 (auditada), 2014 y 2013 (auditadas y reexpresadas), preparadas conforme a NIIF (importes en miles de euros).

| Cuentas de pérdidas y ganancias | 2015 | 2014 | % Var. | 2013 | % Var. |
|---|----------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|
| (En miles de euros, excepto porcentajes) | | | '15-'14 | | '14-'13 |
| Importe neto de la cifra de negocios | 75.983 | 97.631 | -22,2% | 93.342 | 4,6% |
| Otros ingresos de explotación | 18.831 | 17.716 | 6,3% | 17.210 | 2,9% |
| Variación de existencias de productos terminados o en curso | -14.177 | -36.394 | 61,1% | -15.852 | -129,6% |
| Aprovisionamientos | -792 | -7.980 | 90,1% | -8.940 | 10,7% |
| Gastos de personal | -8.971 | -9.118 | 1,6% | -11.207 | 18,6% |
| Otros gastos externos de explotación | -30.522 | -30.927 | 1,3% | -34.549 | 10,5% |
| Variaciones de las provisiones de tráfico | -11.596 | 5.244 | -321,1% | -45.735 | 111,5% |
| Resultados por venta de patrimonio inmobiliario | 115 | 39 | 194,9% | 724 | -94,6% |
| Resultado por enajenación de inmovilizado | -9 | - | 0,0% | -61 | 100,0% |
| Dotación a la amortización | -444 | -454 | 2,2% | -376 | -20,7% |
| Otros resultados | -7 | -61 | 88,5% | -380 | 84,0% |
| Resultado de explotación | 28.411 | 35.696 | -20,4% | -5.824 | 712,9% |
| Variación de valor en Invers.Inmobiliarias | 26.757 | -521 | 5235,7% | -73.076 | 99,3% |
| Ingresos financieros | 5.306 | 5.054 | 5,0% | 22.351 | -77,4% |
| Gastos financieros | -24.778 | -43.583 | 43,2% | -65.566 | 33,5% |
| Gastos financieros capitalizados | - | - | - | 338 | -100,0% |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | 36 | -1.137 | 103,2% | 40.595 | -102,8% |
| Resultado Financiero | -19.436 | -39.666 | 51,0% | -2.282 | -1.638,2% |
| Resultados de entidades valoradas por el método de participación | 3.289 | 2.643 | 24,4% | -93 | 2.941,9% |
| Resultados netos por deterioro | -2 | 0 | - | 0 | - |
| Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas | 39.019 | -1.848 | 2.211,4% | -81.275 | 97,7% |
| Impuestos sobre las ganancias | -12.972 | -2.424 | -435,2% | 19.974 | -112,1% |
| Resultado del ejercicio de actividades continuadas | 26.047 | -4.272 | 709,7% | -61.301 | 93,0% |
| Resultado de actividades interrumpidas (1) | - | -107.606 | - | 72.009 | -249,4% |
| Resultado del ejercicio | 26.047 | -111.878 | 123,3% | 10.708 | -1.144,8% |
| Atribuible a: | | | | | |
| Accionistas de la Sociedad Dominante | 17.205 | -77.492 | 122,2% | -35.353 | -119,2% |
| Intereses minoritarios | 8.842 | -34.386 | 125,7% | 46.061 | -174,7% |
| Resultado por acción (2): | 0,056 | -0,253 | 122,1% | -0,115 | -119,2% |

(1) Venta Siic de Paris

(2) Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26

A continuación se incluyen los comentarios de las variaciones más significativas de las cuentas de pérdidas y ganancias anteriormente representadas correspondientes a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013:

Beneficio de explotación

Los movimientos de las principales partidas que componen el beneficio de explotación son los siguientes:

a) Importe neto de la cifra de negocio

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:

Venta de promociones, solares y otros:

| (En miles de euros) | 2015 | | 2014 | | 2013 | |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Importe | % | Importe | % | Importe | % |
| Madrid | 5.554 | 39,9% | 11.589 | 32,4% | 12.368 | 42,9% |
| Cataluña | 1.504 | 10,8% | 4.990 | 14,0% | 2.338 | 8,1% |
| Valencia | 1.075 | 7,7% | 484 | 1,4% | 4.303 | 14,9% |
| Andalucía | 3.485 | 25,0% | 3.322 | 9,3% | 2.842 | 9,9% |
| Galicia | - | - | - | - | - | - |
| Canarias | 0 | 0,0% | 648 | 1,8% | 550 | 1,9% |
| Baleares | 1.164 | 8,4% | 3.942 | 11,0% | 1.420 | 4,9% |
| Castilla y León | 964 | 6,9% | 1.326 | 3,7% | 790 | 2,7% |
| Castilla La Mancha | 2 | 0,0% | 4 | 0,0% | 210 | 0,7% |
| Exterior | 190 | 1,4% | 9.424 | 26,4% | 4.012 | 13,9% |
| Total | 13.938 | 100,0% | 35.729 | 100,0% | 28.833 | 100,0% |

Arrendamientos:

| (En miles de euros) | 2015 | | 2014 | | 2013 | |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Importe | % | Importe | % | Importe | % |
| Madrid | 51.108 | 82,4% | 50.636 | 81,8% | 52.239 | 81,0% |
| Cataluña | 4.212 | 6,8% | 4.278 | 6,9% | 4.146 | 6,4% |
| Andalucía | 816 | 1,3% | 805 | 1,3% | 934 | 1,5% |
| La Rioja | 1.163 | 1,9% | 1.174 | 1,9% | 1.143 | 1,8% |
| Galicia | - | - | - | - | 784 | 1,2% |
| Castilla y León | 87 | 0,1% | 114 | 0,2% | 79 | 0,1% |
| Castilla La Mancha | 3.729 | 6,0% | 3.637 | 5,9% | 4.030 | 6,3% |
| Murcia | 930 | 1,5% | 1.258 | 2,0% | 1.154 | 1,8% |
| Total | 62.045 | 100,0% | 61.902 | 100,0% | 64.509 | 100,0% |

Total cifra de negocios:

| (En miles de euros) | 2015 | | 2014 | | 2013 | |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Importe | % | Importe | % | Importe | % |
| Madrid | 56.662 | 74,6% | 62.225 | 63,7% | 64.607 | 69,22 |
| Cataluña | 5.716 | 7,5% | 9.268 | 9,5% | 6.484 | 7,0% |
| Valencia | 1.075 | 1,4% | 484 | 0,5% | 4.303 | 4,6% |
| Andalucía | 4.301 | 5,7% | 4.127 | 4,2% | 3.776 | 4,1% |
| La Rioja | 1.163 | 1,5% | 1.174 | 1,2% | 1.143 | 1,2% |
| Galicia | - | 0,0% | - | - | 784 | 0,8% |
| Canarias | - | 0,0% | 648 | 0,7% | 550 | 0,6% |
| Baleares | 1.164 | 1,5% | 3.942 | 4,0% | 1.420 | 1,5% |
| Castilla y León | 1.051 | 1,4% | 1.440 | 1,5% | 869 | 0,9% |
| Castilla La Mancha | 3.731 | 4,9% | 3.641 | 3,7% | 4.240 | 4,5% |
| Murcia | 930 | 1,2% | 1.258 | 1,3% | 1.154 | 1,2% |
| Exterior | 190 | 0,3% | 9.424 | 9,7% | 4.012 | 4,3% |
| Total | 75.983 | 100,0% | 97.631 | 100,0% | 93.342 | 100,0% |

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, el Grupo REALIA tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas (no incluye la repercusión de gastos de comunidad), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta incentivos, como bonificaciones y carencias, repercusión de gastos comunes, incrementos por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

| (En miles de euros) | 2015 | 2014 | 2013 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Menos de un año | 61.384 | 63.429 | 67.901 |
| Entre dos y cinco años | 122.054 | 124.171 | 139.553 |
| Más de cinco años | 79.594 | 85.291 | 51.584 |
| Total | 263.032 | 272.891 | 259.038 |

b) Otros ingresos de explotación

El desglose de los importes registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, es el siguiente:

| (En miles de euros) | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Gastos repercutidos por arrendamientos y otros | 15.789 | 16.672 | 15.417 |
| Ingresos por servicios diversos | 3.042 | 1.044 | 1.793 |
| Total otros ingresos | 18.831 | 17.716 | 17.210 |

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos

El desglose del importe registrado como “Aprovisionamientos” en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2015, 2014 y 2013 del Grupo es el siguiente:

| (En miles de euros) | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|-------------|--------------|--------------|
| Compras de terrenos y solares | -1.050 | -5.237 | 2.757 |
| Variación de existencias | 730 | 13.948 | 933 |
| Obras y servicios realizados por terceros | -472 | -731 | 5.250 |
| Total aprovisionamientos | -792 | 7.980 | 8.940 |

La tipología de estos consumos corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a uso residencial así como anexos tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El gasto registrado en este epígrafe corresponde, fundamentalmente, a transacciones realizadas en el territorio nacional.

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2015, 2014 y 2013 del Grupo es el siguiente:

| (En miles de euros) | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Arrendamientos y cánones | 57 | 92 | 78 |
| Reparaciones y conservación | 7.961 | 8.450 | 8.403 |
| Servicios profesionales independientes | 391 | 66 | 2.179 |
| Seguros | 489 | 497 | 502 |
| Servicios bancarios y similares | 43 | 81 | 166 |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 705 | 677 | 830 |
| Suministros | 3.458 | 3.301 | 3.350 |
| Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros | 10.244 | 10.522 | 12.105 |
| Otros tributos | 7.116 | 7.230 | 6.921 |
| Otros gastos de gestión corriente | 58 | 11 | 15 |
| Total otros gastos externos | 30.522 | 30.927 | 34.549 |

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

| (En miles de euros) | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|--------------|--------------|---------------|
| Sueldos, salarios y asimilados | 7.497 | 7.527 | 9.329 |
| Cargas sociales | 993 | 1.028 | 1.235 |
| Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1) | 244 | 287 | 352 |
| Otros gastos sociales | 237 | 276 | 291 |
| Total gastos de personal | 8.971 | 9.118 | 11.207 |

(1) Las aportaciones a los planes de pensiones se encuentran externalizadas

e) Variación de las provisiones de tráfico

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

| (En miles de euros) | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|----------------|--------------|----------------|
| Provisión neta depreciación productos en curso y terminados | 5.505 | -705 | -20.574 |
| Provisión neta depreciación terrenos y solares | -18.445 | 3.956 | -34.103 |
| Exceso de provisiones | 308 | 1.325 | 2.167 |
| Provisiones netas de tráfico | 1.036 | 668 | 6.775 |
| Total | -11.596 | 5.244 | -45.735 |

Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas

a) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

| (En miles de euros) | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Ingresos financieros | | | |
| Intereses de activos financieros | 3.763 | 2.579 | 1.316 |
| Ingresos quita financiera | - | - | 17.147 |
| Otros ingresos financieros | 1.543 | 2.475 | 3.888 |
| Total | 5.306 | 5.054 | 22.351 |
| Gastos financieros | | | |
| Intereses de préstamos | 24.692 | 30.520 | 39.595 |
| Gastos netos asociados a derivados | - | 12.948 | 27.390 |
| Gastos financieros capitalizados | - | - | 338 |
| Otros | -86 | -115 | 1.419 |
| Total | 24.778 | 43.583 | 65.228 |
| Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos | 36 | -1.137 | 40.595 |
| Resultado financiero | 19.436 | 39.666 | -2.282 |

La tasa media de los gastos financieros capitalizados conforme a la NIC 23 durante el ejercicio 2013 fue de 2,14%.

b) 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:

| (En miles de euros) | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|-----------|---------------|---------------|
| Deterioros y pérdidas | - | -1.137 | -2.781 |
| Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro | 36 | - | 43.376 |
| Total | 36 | -1.137 | 40.595 |

2014

El importe registrado en la cuenta “Deterioros y pérdidas” por importe de 1.137 miles de euros se corresponde con el deterioro de los intereses y las costas que se nos reconoce en sentencia del Tribunal Supremo por un litigio derivado de la compraventa de un terreno en Valdemoro R 7.

2013

El importe registrado en la cuenta “Resultado por enajenaciones” corresponde básicamente a los resultados generados tras la extinción declarada mediante auto de fecha 14 de noviembre de 2013 del Juzgado Mercantil número 11 de Madrid de la sociedad Noralia, S.A. Tras la salida del perímetro de consolidación de dicha sociedad, se ha generado un resultado 43.376 miles de euros.

c) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

| (En miles de euros) | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|--------------|--------------|------------|
| Entidades asociadas | | | |
| As Cancelas siglo XXI, S.L. | 3.325 | 3.557 | 1.542 |
| Setecampos Sociedade Imobiliária, S.A. | - | - | -1.385 |
| Studio Residence Iberia Investment Inmobiliario, S.A. | 3 | -15 | 2 |
| Invers. Inmob. Rústicas y Urbanas 200, S.L. | -25 | -899 | -252 |
| Ronda Norte Denia S.L. | -14 | - | - |
| Total | 3.289 | 2.643 | -93 |

Resultado del ejercicio

Las variaciones de los resultados de los ejercicios 2015 y 2014, por importes de 26.047 y (111.878), se deben principalmente a lo siguiente:

- Por deterioros realizados fundamentalmente en existencias reflejados en el apartado de “Variaciones de provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias, de (11.596) miles de euros en 2015. frente a los 5.244 miles de euros en 2014.
- Por el “Resultado de actividades interrumpidas”, que en 2015 no hubo frente a 2014 donde se obtuvo un resultado negativo muy elevado por importe de (107.606) miles de euros por la venta de SIIC de París.
- Por los “Gastos financieros”, debido a la disminución de la deuda, la bajada de los tipos de interés y a la finalización el 30 de junio 2014 de todas las coberturas de tipos de interés que tenía el Grupo. Así este epígrafe ha sido de (24.778) en 2015 frente a (43.583) miles de euros en 2014.
- Y por último, por la “Variación de valor en Inversiones Inmobiliarias” por importe de 26.757 en 2015 frente a los (521) miles de euros de 2014.

Las variaciones de los resultados de los ejercicios 2014 y 2013, por importes de (111.878) y 10.708, se deben principalmente a lo siguiente:

- Por deterioros realizados fundamentalmente en existencias reflejados en el apartado de “Variaciones de provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias, cuyos importes fueron de 5.244 miles de euros en 2014 frente a los (45.735) de 2013.
-
- Por el “Resultado de actividades interrumpidas”, donde en 2014 se obtuvo un resultado negativo muy elevado por importe de (107.606) miles de euros respecto del ejercicio 2013 que ascendió a 72.009 miles de euros. Esta diferencia se debe a la aplicación de la NIC 40 a valor razonable en 2013 y a la posterior venta de las acciones de SIIC de París en 2014.
- Por los “Gastos financieros”, debido a la disminución de la deuda, la bajada de los tipos de interés y a la finalización el 30 de junio 2014 de todas las coberturas de tipos de interés que tenía el Grupo. Así este epígrafe ha sido de (43.583) en 2014 frente a (65.566) miles de euros en el ejercicio 2013.
- Y por último, por la “Variación de valor en Inversiones Inmobiliarias” por importe (521) en 2014 frente a (73.076) miles de euros en el año 2013.

Eliminando estos efectos las variaciones de los resultados no hubieran sido tan significativas.

Impuestos sobre las ganancias

El impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2015 asciende a 12.972 miles de euros de gasto, 2.424 miles de euros de gasto en el ejercicio 2014 y 19.974 miles de euros de ingreso en el ejercicio 2013, tal como se ha recogido en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas.

Cambios en el neto patrimonial

A continuación se presentan los cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, conforme a NIIF:

(En miles de euros)

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

| | Capital Social | Prima Emisión | Reservas de la Sociedad Dominante | Valores Propios | Reservas de Consolidación | Coberturas | Diferencias Conversión | Resultado del Ejercicio | Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante | Intereses Minoritarios | Total Patrimonio |
|--|----------------|----------------|-----------------------------------|-----------------|---------------------------|----------------|------------------------|-------------------------|---|------------------------|------------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2012 | 66.570 | 215.851 | 224.773 | -1.572 | 275.539 | -39.953 | -1.895 | -319.230 | 420.083 | 618.564 | 1.038.647 |
| Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio | - | - | -6 | - | - | 26.809 | -367 | -35.353 | -8.917 | 51.568 | 42.651 |
| Distribución del resultado 2012: | | | | | | | | | | | |
| A reservas | - | - | -296.777 | - | -21.582 | - | - | 319.230 | 871 | - | 871 |
| A dividendos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -16.058 | -16.058 |
| Dividendos a cuenta | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -888 | -888 |
| Ampliaciones y reducciones de capital | 7.199 | 50.391 | - | - | - | - | - | - | 57.590 | - | 57.590 |
| Operaciones con valores propios | - | - | -303 | 364 | - | - | - | - | 61 | - | 61 |
| Variaciones en el perímetro de consolidación | - | - | - | - | 200 | - | - | - | 200 | -12.841 | -12.641 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2013 | 73.769 | 266.242 | -72.313 | -1.208 | 254.157 | -13.144 | -2.262 | -35.353 | 469.888 | 640.345 | 1.110.233 |
| Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio | - | - | - | - | - | 13.144 | 102 | -77.492 | -64.246 | -31.742 | -95.988 |
| Distribución del resultado 2013: | | | | | | | | | | | |
| A reservas | - | - | -64.160 | - | 28.807 | - | - | 35.353 | - | - | - |
| A dividendos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -13.367 | -13.367 |
| Dividendos a cuenta | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -965 | -965 |
| Operaciones con valores propios | - | - | 113 | 533 | - | - | - | - | 646 | - | 646 |
| Variaciones en el perímetro de consolidación | - | - | - | - | -188 | - | - | - | -188 | -369.670 | -369.858 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2014 | 73.769 | 266.242 | -136.360 | -675 | 282.776 | - | -2.160 | -77.492 | 406.100 | 224.601 | 630.701 |
| Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio | - | - | - | - | - | - | 18 | 17.205 | 17.223 | 8.842 | 26.065 |
| Distribución del resultado 2014: | | | | | | | | | | | |
| A reservas | - | - | -41.327 | - | -36.165 | - | - | 77.492 | - | - | - |
| A dividendos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -3.111 | -3.111 |
| Dividendo a cuenta | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -2.131 | -2.131 |
| Ampliaciones y reducciones de capital | 36.811 | 52.149 | -90 | - | - | - | - | - | 88.870 | - | 88.870 |
| Variaciones en el perímetro de consolidación | - | - | - | - | -1.391 | - | 1.320 | - | -71 | -252 | -323 |
| Otros movimientos | - | - | - | - | 2.116 | - | - | - | 2.116 | -1 | 2.115 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2015 | 110.580 | 318.391 | -177.777 | -675 | 247.336 | - | -822 | 17.205 | 514.238 | 227.948 | 742.186 |

Estados de flujos de efectivo

Las variaciones más significativas del estado de flujos de efectivo durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013 son las siguientes:

El importe del epígrafe “pagos por inversiones – Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias” procede en su mayor parte por la adquisición de inmuebles destinados para alquiler y obras de remodelación y mejora de edificios de Hermanos Revilla, la cual aporta 4.742, 33.196,8.067 miles de euros en los ejercicios 2015, 2014 y 2013, respectivamente, siendo en su mayor parte por la adquisición del inmueble sito en la C/ Goya 29 de Madrid en 2014. El resto corresponden a obras de remodelación o mejora de los edificios sitios en Madrid.

El importe del epígrafe “cobros por desinversiones – Otros activos” procede en su práctica totalidad de la venta el 23 de julio de 2014, de la participación que se poseía en la sociedad SIIC de Paris por importe de 544.379 miles de euros, con unos gastos asociados de 4.446 miles de euros.

El importe del epígrafe “cobros y pagos por instrumentos de patrimonio” corresponde a la adquisición a los minoritarios de Nasozena, en junio de 2013 del 25% de la sociedad por importe de 14.515 miles de euros.

A continuación se detallan los estados de flujos de efectivo consolidados en los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015 (auditado), 2014 y 2013 (auditados y reexpresados), preparados conforme a NIIF (importes en miles de euros):

| Estado de flujos de efectivo | | | |
|--|-----------------|----------------|----------------|
| (En miles de euros) | 2015 | 2014 | 2013 |
| 1 Resultados antes de impuestos de actividades continuadas | 39.019 | -1.848 | -81.275 |
| 2 Ajustes al resultado | 1.536 | 34.382 | 119.639 |
| a) Amortización del inmovilizado | 444 | 454 | 376 |
| b) Otros ajustes al resultado | 1.092 | 33.928 | 119.263 |
| 3 Cambios en el capital corriente | 9.875 | 38.073 | 8.183 |
| a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes | 13.823 | 47.122 | 17.984 |
| b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes | -3.948 | -9.049 | -9.801 |
| 4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | -4.690 | 8.735 | 11.903 |
| a) Cobro de dividendos | 467 | 14.480 | 18.038 |
| b) Cobros / Pagos por impuesto sobre beneficios | -4.886 | -5.192 | -4.737 |
| c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación | -271 | -553 | -1.398 |
| 5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de explotación de actividades discontinuadas | 0 | 3.572 | 46.862 |
| A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN | 45.740 | 82.914 | 105.312 |
| 1 Pagos por inversiones | -5.664 | -35.543 | -10.063 |
| a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio | - | - | 1 |
| b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias | -5.455 | -34.766 | -9.859 |
| c) Otros activos financieros | -209 | -777 | -205 |
| 2 Cobros por desinversiones | 783 | 541.325 | 3.069 |
| a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio | - | - | - |
| b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias | 378 | 38 | 714 |
| c) Otros activos financieros | 405 | 745 | 2.355 |
| d) Otros activos | 0 | 540.542 | - |
| 3 Otros flujos de efectivo de las actividades de inversión | 7.354 | 3.969 | 6.871 |
| a) Cobro de intereses | 5.290 | 5.505 | 4.871 |
| b) Otros cobros / pagos de actividades de inversión | 2.064 | -1.536 | 2.000 |
| 4 Flujos netos de efectivo de las operaciones de inversión de actividades discontinuadas | 0 | -9.144 | -14.396 |
| B FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE INVERSIÓN | 2.473 | 500.607 | -14.519 |
| 1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | 2.027 | 649 | -13.536 |
| a) Emisión | -91 | - | - |
| b) Amortización | -2 | - | - |
| c) Adquisición | 2.120 | -1.059 | -14.314 |
| d) Enajenación | 0 | 1.708 | 778 |
| 2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | -466.530 | -26.963 | -47.269 |
| a) Emisión | 12.302 | 6.031 | 4.035 |
| b) Devolución y amortización | -478.832 | -32.994 | -51.304 |
| 3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio | -4.076 | -4.247 | -4.399 |
| 4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación | -13.304 | -28.801 | -57.279 |
| a) Pagos de intereses | -12.562 | -30.479 | -57.697 |
| b) Otros cobros/ pagos por operaciones de financiación | -742 | 1.678 | 418 |
| 5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de financiación de actividades discontinuadas | 0 | -27.548 | -45.660 |

| | | | |
|--|-----------------|----------------|-----------------|
| C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN | -481.883 | -86.910 | -168.143 |
| D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS | -5 | -12 | -30 |
| E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES | -433.675 | 496.599 | -77.380 |
| F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO | 617.545 | 120.946 | 198.326 |
| G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO | 183.870 | 617.545 | 120.946 |

El importe del epígrafe “Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero – Devolución y amortización” procede en su mayoría de la amortización de deudas con entidades de crédito y con fondos de inversión realizadas fundamentalmente por las sociedades del Grupo; Realia Business, S.A., Realia Patrimonio S.L.U. y Hermanos Revilla, S.A. y en menor medida Retingle, S.L., siendo los importes de 51.304,32.994 y 478.832 miles de euros de los años 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

El importe del epígrafe “Otros flujos de efectivo de las actividades de financiación – pagos por intereses” procede del pago de intereses de la deuda con entidades de crédito y con fondos de inversión siendo las sociedades que más aportan; Realia Business, S.A. y Realia Patrimonio S.L.U. y en menor medida: Hermanos Revilla, S.A.

Principales políticas contables

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios 2015, 2014 y 2013 han sido formuladas y auditadas de conformidad con las NIIF. Las políticas contables utilizadas y las notas explicativas de dichas cuentas anuales están disponibles en la página web corporativa de REALIA (www.realia.es) y en su domicilio social, así como en la página web de la CNMV (www.cnmv.es). Los ejercicios 2014 y 2013 han sido posteriormente reexpresados.

20.2 Información financiera pro-forma

No procede.

20.3 Estados financieros

REALIA prepara estados financieros individuales y consolidados y están disponibles según se indica en el apartado 24 del presente Documento de Registro.

Los estados financieros consolidados (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, cambios de patrimonio neto y estados de flujo de efectivo) se incluyen en el apartado 20.1 del presente Documento de Registro.

20.4 Auditoria de la información financiera histórica anual

20.4.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica

Las cuentas anuales individuales y consolidadas para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2015, 2014, y 2013 de REALIA, han sido objeto de informe de auditoría emitido por Deloitte. Los informes de auditoría, a pesar de que han resultado favorables y sin salvedades, respecto de los ejercicios 2015, 2014 y 2013 (tanto individuales como consolidadas) incluyen los párrafos de énfasis que se detallan a continuación:

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

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

Cuentas consolidadas 2015 consolidadas: *“llamamos la atención respecto a lo incluido en la Nota 2h en la que se indica que el grupo ha cambiado el criterios de presentación de las inversiones inmobiliarias de coste de adquisición o mercado, el menor, a valor razonable, determinado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes basadas en estimaciones sobre los flujos futuros, rentabilidades esperadas y otras variables. La situación anterior, que debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas, ha supuesto la reexpresión de las cifras comparativas del ejercicio 2014, que en consecuencia, difieren de las incluidas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.”.*

Tal y como se indica en la Nota 19 de la memoria consolidada adjunta, en la que se menciona que en diciembre de 2015 la Sociedad Dominante finalizó el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado a su negocio promotor con la finalidad de cumplir con el plan de viabilidad financiera a corto y medio plazo y reducir significativamente el endeudamiento financiero. Las nuevas condiciones de la refinanciación establecen el vencimiento del citado préstamo en mayo de 2016, fijando un nuevo calendario de pagos. Asimismo, se establece una quita sobre la deuda existente condicionada al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas y resolutorias; así como el cumplimiento de la totalidad de los hitos de pago previstos que se detallan en dicha Nota.

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

Cuentas anuales individuales 2014: “Tal y como se indica en la Nota 14 de la memoria adjunta, en la que se menciona que en septiembre de 2013 la Sociedad culminó el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado a su negocio promotor. La Sociedad ha adquirido el compromiso, entre otros, de tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del citado préstamo en el período que resta hasta su vencimiento en 2016, bien mediante inversiones directas propias de la Sociedad o bien mediante la venta de activos. Esta cuestión no modifica nuestra opinión”.

Cuentas anuales 2014 consolidadas: “Según se indica en la Nota 20 de la memoria consolidada adjunta, la Sociedad Dominante culminó en Septiembre de 2013 el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado a su negocio promotor, adquiriendo el compromiso, entre otros, de tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del citado préstamo en el período que resta hasta su vencimiento en 2016, bien mediante inversiones directas en la propia Sociedad Dominante o bien mediante la venta de activos. Esta cuestión no modifica nuestra opinión”.

Cuentas anuales individuales 2013: “Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Notas 12 y 14 de la memoria adjunta en la que se menciona que en septiembre de 2013 la Sociedad culminó el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado a su negocio promotor. La sociedad ha adquirido el compromiso, entre otros, de tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del citado préstamo en el período que resta hasta su vencimiento en 2016, bien mediante inversiones directas en la propia Sociedad o bien mediante la venta de activos”.

Cuentas anuales 2013 consolidadas: “Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 17 y 20 de la memoria consolidada adjunta en la que se menciona que la Sociedad Dominante culminó en septiembre de 2013 el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado a su negocio promotor. La Sociedad Dominante ha adquirido el compromiso, entre otros, de tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del citado préstamo en el periodo que resta hasta su vencimiento en 2016, bien mediante inversiones directas en la propia Sociedad Dominante o bien mediante la venta de activos”.

Los informes de auditoría de las cuentas anuales tanto individuales como consolidadas de los ejercicios 2015, 2014, y 2013 pueden ser consultados en los lugares indicados en el apartado 24 del presente Documento de Registro.

20.4.2 Otra información auditada

Al margen de la información histórica auditada correspondiente a los ejercicios 2015, 2014 y 2013, el presente Documento de Registro no incluye otra información que haya sido auditada por los auditores.

20.4.3 Procedencia de otra información financiera del Documento de Registro

Los datos incluidos en el presente Documento de Registro han sido extraídos de las cuentas anuales consolidadas auditadas y reexpresadas no auditadas de los ejercicios 2015, 2014 y 2013, a excepción de los recogidos en el apartado 20.6 que son de elaboración propia, y aquellos otros en los que se cita expresamente la fuente.

20.5 Edad de la información financiera más reciente

Se incluye información financiera a 30 de septiembre de 2016, información que no ha sido auditada.

20.6 Información intermedia y demás información financiera

A continuación se muestran los balances consolidados del 3T de 2016 (no auditado) frente al de 31 de diciembre de 2015 del Grupo Realia, preparado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

| Balances de situación consolidados 3t 2016-2015 | | | |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| ACTIVO | 3t 2016 | 2015 | % Var. |
| (En miles de euros excepto porcentajes) | | | '3t 16-'15 |
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | | |
| Activos intangibles | 28 | 31 | -9,7% |
| Inmovilizado material | 5.112 | 5.346 | -4,4% |
| Inversiones inmobiliarias | 1.368.353 | 1.354.436 | 1,0% |
| Inversiones en empresas asociadas | 45.246 | 47.323 | -4,4% |
| Activos financieros no corrientes | 1.250 | 1.250 | 0,0% |
| Activos por impuestos diferidos | 127.816 | 120.817 | 5,8% |
| Otros activos no corrientes | 9.047 | 8.880 | 1,9% |
| Total activo no corriente | 1.556.852 | 1.538.083 | 1,2% |
| ACTIVO CORRIENTE: | | | |
| Existencias | 320.354 | 376.345 | -14,9% |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | | | |
| Clientes por ventas y prestación de servicios | 6.419 | 11.945 | -46,3% |
| Otros deudores | 3.906 | 93.060 | -95,8% |
| Activos por impuesto corriente | 1.571 | 3.381 | -53,5% |
| Otros activos financieros corrientes | 34.041 | 34.407 | -1,1% |
| Otros activos corrientes | 3.673 | 3.618 | 1,5% |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 40.976 | 183.870 | -77,7% |
| Total activo corriente | 410.940 | 706.626 | -41,8% |
| TOTAL ACTIVO | 1.967.792 | 2.244.709 | -12,3% |

| Balances de situación consolidados 3t 2016-2015 | | | |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 3T 2016 | 2015 | % Var. |
| (En miles de euros excepto porcentajes) | | | '3t 16-'15 |
| PATRIMONIO NETO: | | | |
| Capital social | 110.580 | 110.580 | 0,0% |
| Prima de emisión | 318.391 | 318.391 | 0,0% |
| Reservas | 86.648 | 69.559 | 24,6% |
| Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias | -675 | -675 | 0,0% |
| Ajustes por valoración | -782 | -822 | -4,9% |
| Resultado del ejercicio atribuido a dominante | 89.165 | 17.205 | 418,3% |
| Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante | 603.327 | 514.238 | 17,3% |
| Intereses minoritarios | 227.270 | 227.948 | -0,3% |
| Total patrimonio neto | 830.597 | 742.186 | 11,9% |
| PASIVO NO CORRIENTE: | | | |
| Provisiones no corrientes | 6.783 | 6.867 | -1,2% |
| Pasivos financieros corrientes | | - | |
| Deudas con entidades de crédito | 230.363 | 665.448 | -65,4% |
| Otros pasivos financieros | | 96.215 | -100,0% |
| Pasivos por impuestos diferidos | 143.570 | 135.562 | 5,9% |
| Otros pasivos no corrientes | 15.841 | 16.008 | -1,0% |
| Total pasivo no corriente | 396.557 | 920.100 | -56,9% |
| PASIVO CORRIENTE: | | | |
| Provisiones corrientes | 1.462 | 1.462 | 0,0% |
| Pasivos financieros corrientes | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 598.428 | 104.359 | 473,4% |
| Otros pasivos financieros | 114.007 | 454.206 | -74,9% |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | | | |
| Proveedores | 6.854 | 6.810 | 0,6% |
| Otros acreedores | 16.708 | 13.850 | 20,6% |
| Pasivos por impuesto corriente | 2.024 | 1.267 | 59,7% |
| Otros pasivos corrientes | 1.155 | 469 | 146,3% |
| Total pasivo corriente | 740.638 | 582.423 | 27,2% |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 1.967.792 | 2.244.709 | -12,3% |

A continuación, se muestra las Cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas del 3T2016 y 3T 2015 no auditadas del Grupo Realía, preparada conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

| Cuentas de pérdidas y ganancias | 3 t 2016 | 3 t 2015 | % Var. |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| (En miles de euros, excepto porcentajes) | | | 3t 16-15 |
| Importe neto de la cifra de negocios | 58.487 | 59.332 | -1,4% |
| Otros ingresos de explotación | 12.718 | 12.757 | -0,3% |
| Variación de existencias de productos terminados o en curso | -12.421 | -12.360 | -0,5% |
| Aprovisionamientos | -1.644 | -425 | -286,8% |
| Gastos de personal | -4.839 | -6.003 | 19,4% |
| Otros gastos explotación | -22.573 | -22.932 | 1,6% |
| Variaciones de las provisiones de tráfico | -48.524 | 4.318 | -1223,8% |
| Resultados por venta de patrimonio inmobiliario | 437 | 100 | 337,0% |
| Dotación a la amortización | -285 | -332 | 14,2% |
| Resultado por enajenación de inmovilizado | -7 | -8 | 0,0% |
| Otros resultados | -3 | | 0,0% |
| Resultado de explotación | -18.654 | 34.447 | -154,2% |
| Variación de valor en Invers.Inmobiliarias | 9.251 | 13.380 | -30,9% |
| Ingresos financieros | 114.030 | 3.997 | 2752,9% |
| Gastos financieros | -6.488 | -19.196 | 66,2% |
| Gastos financieros capitalizados | | | - |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | -25 | 37 | -167,6% |
| Resultado Financiero | 107.517 | -15.162 | 809,1% |
| Resultados de entidades valoradas por el método de participación | -1.022 | 2.061 | -149,6% |
| Resultados netos por deterioro | 0 | | - |
| Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas | 97.092 | 34.726 | 179,6% |
| Impuestos sobre las ganancias | -3.685 | -9.079 | 59,4% |
| Resultado del ejercicio de actividades continuadas | 93.407 | 25.647 | 264,2% |
| Resultado de actividades interrumpidas | - | - | - |
| Resultado del ejercicio | 93.407 | 25.647 | 264,2% |
| Atribuible a: | | | |
| Accionistas de la Sociedad Dominante | 89.165 | 18.436 | 383,7% |
| Intereses minoritarios | 4.242 | 7.211 | -41,2% |
| Resultado por acción (1): | | | |
| De operaciones continuadas euros/acción | 0,194 | 0,040 | 383,7% |

(1) Ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26

(1) ver glosario de APMs incluido en el apartado 26

En relación con la tabla anterior cabe destacar lo siguiente:

Los ingresos de explotación (ver glosario de APMs incluido en el apartado 26) totales de la compañía en el 3T de 2016 ascienden a 71,6 millones de euros, un 0,83% menos que en el mismo periodo del ejercicio precedente, debido a un ligero descenso de los ingresos por rentas de alquileres, como consecuencia de la situación de destinado a la venta en que se encuentra el edificio Los Cubos (Madrid), y a un ligero aumento en la venta de promociones.

El negocio patrimonial continúa concentrando el grueso de la actividad del Grupo, aportando el 77,8% de los ingresos y más del 100% del margen bruto. Los ingresos por venta de promociones han ascendido un 18,58% con respecto al tercer trimestre del ejercicio anterior debido a que la mejora de la situación económica va impulsando la demanda de viviendas.

Por su parte, el beneficio antes de impuestos a 30 de septiembre de 2016 se sitúa en 97,1 millones, frente al beneficio de 34,7 millones en el mismo periodo de 2015.

El EBITDA (ver glosario de APMs incluido en el epígrafe 26) asciende a 30,2 millones de euros un 0,98% inferior a los 30,5 millones de euros del tercer trimestre de 2015, debido a la caída del margen de la actividad de arrendamientos por el estado de destinado a la venta en que se encuentra el edificio Los Cubos y en parte mitigado por la mejora del margen de la actividad de promoción.

Los gastos generales por importe de 6,0 millones de euros disminuyen un 22,1% con respecto al mismo periodo de 2015 que ascendían a 7,7 millones.

Los resultados financieros han mejorado un 809,12% debido a las quitas otorgadas por los acreedores financieros del préstamo sindicado de promoción por importe de 113,6 millones de euros y por la bajada del endeudamiento neto y de los tipos de interés. Sin considerar el ingreso financiero derivado de las quitas, el resultado financiero hubiera sido de 6,1 millones de euros, un 59,9% mejor que en el 3T de 2015.

La variación de provisiones del tercer trimestre de 2016 es por importe de -48,5 millones de euros, principalmente por deterioro de existencias, frente a la reversión de 4,3 millones, del mismo periodo del año anterior.

Todas estas variaciones llevan al beneficio neto atribuido en el tercer semestre de 2016 a 89,2 millones de euros, mejorando un 384,95% con respecto al 3T 2015.

A continuación se incluye un resumen de los datos operativos a 30 de septiembre de 2016 y de 2015:

| (En millones de euros) | 3T 2016 | 3T 2015 | % Var. |
|--|-------------|--------------|---------------|
| Ingresos de Explotación (1) | 71,6 | 72,2 | -0,8% |
| Ingresos por alquileres | 55,3 | 59,2 | -6,6% |
| EBITDA (1) | 30,2 | 30,5 | -1,0% |
| Resultado Neto atribuible | 89,2 | 18,4 | 385,0% |
| Endeudamiento Financiero Neto (1) | 900 | 1.071 | -15,9% |
| Nº Acciones (millones) | 460,8 | 307,4 | 49,9% |
| Resultado por acción (en euros)(1) | 0,194 | 0,060 | 223,5% |

(1) ver glosario de APMs incluido en el apartado 26

| | 3T2016 | 3T2015 | % Var. |
|---|----------------|----------------|--------------|
| Área de Patrimonio | | | |
| Superficie Alquilable (m²) | 404.807 | 418.856 | -3,4% |
| Ocupación (%) | 92,3 | 90,8 | 1,7% |
| Área de Promociones | | | |
| Viviendas entregadas | | | |
| Millones de euros | 13,4 | 11,3 | 18,6% |
| Unidades | 69 | 60 | 15,0% |
| Stock Preventas (millones de euros) | 3,1 | 1,9 | 65,3% |
| Reserva de Suelo consolidada (millones m²) | 1,9 | 1,9 | -1,1% |
| Nº Empleados | 94 | 100 | -6,0% |

Cabe destacar lo siguiente:

A 30 de septiembre de 2016, un Endeudamiento Financiero Neto (ver glosario de APMs incluido en apartado 26) de 900 millones de euros (frente a 1.070 millones en el 3T 2015) y 171 millones menos que al cierre del ejercicio 2015.

El 75,1% de la deuda total del Grupo vence en 2017, el 22,2% vence en 2018 y el restante 2,7% en 2019 o posteriores ejercicios.

Los aspectos fundamentales del negocio patrimonial y de promoción residencial a 30 de septiembre de 2016 son los siguientes:

Negocio Patrimonial

Los ingresos de explotación del negocio patrimonial en los nueve primeros meses de 2016 ascienden a 55,3 millones de euros (datos NIC), disminuyendo un 6,59% respecto al tercer trimestre de 2015, motivado fundamentalmente por la desocupación del Edificio Los Cubos,

actualmente destinado a la venta. La ocupación se ha incrementado al 92,3% frente al 90,8% del 3T 2015.

Negocio de Promoción inmobiliaria y suelo

El total de ingresos del área de promoción inmobiliaria y suelo hasta el tercer trimestre de 2016 ha ascendido a 13,4 millones, frente a 11,3 millones del ejercicio 2015, un 18,58% más, debido a las mayores ventas de promoción en comparación con el ejercicio precedente.

El margen bruto de la actividad residencial es positivo en 1,0 millones de euros, después de descontar la reversión de provisiones de 2,6 millones en producto terminado residencial.

Se han entregado durante los nueve primeros meses del ejercicio un total de 69 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas), frente a 60 unidades entregadas en el mismo periodo del ejercicio anterior, por un importe de 13,4 millones, frente a 11,3 millones en 2015 (un 15,0% más).

A 30 de septiembre de 2016, Realia cuenta con una cartera de 515 unidades (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, todas terminadas, de las cuales 12 están vendidas pendientes de entrega y 503 a la venta (141 en Madrid y zona centro, 190 en Andalucía, 97 en Levante, 58 en Cataluña, 14 en Portugal y 3 en Polonia).

Además, la compañía cuenta con 57 parcelas unifamiliares destinadas a la venta para autopromoción residencial (30 en Cataluña y 27 en Andalucía).

De las viviendas disponibles en stock, un 77,1% corresponde a primera vivienda y un 22,9% a segunda residencia

20.7 Política de dividendos

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que, eventualmente la Sociedad acuerde dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos.

.

Desde el ejercicio 2008, REALIA no ha repartido ningún dividendo.

El reparto de dividendos en Realia Patrimonio, S.L.U. está limitada al cumplimiento de determinados *covenants* establecidos en el Crédito Sindicado de Patrimonio tal y como se recoge en el apartado 10.3 del Documento de Registro de Acciones.

20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje

No existe ni ha existido procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje (incluidos, los que están en curso o pendientes de resolución o aquéllos que la Sociedad tenga conocimiento que afectan a REALIA o a las sociedades del Grupo REALIA), que haya tenido en el pasado reciente, o pueda tener, efectos significativos en REALIA y/o la posición o rentabilidad financiera del Grupo REALIA.

Sin perjuicio de lo anterior, a fecha 30 de septiembre de 2016, REALIA y/o las sociedades del Grupo REALIA son parte en una serie de procedimientos contenciosos. En particular, la Sociedad o las entidades de su Grupo son parte en 22 procedimientos vivos cuya cuantía es superior a 500.000 euros por litigio, o siendo indeterminada su impacto podría ser superior a dicha cifra, siendo parte demandada en 10y actuando como demandante en otros 12.

De entre estos procedimientos, cabe destacar:

Demanda de reclamación de vicios constructivos de la Comunidad de Propietarios de Eduardo Barreiros, Madrid. La cuantía es indeterminada, si bien hay un informe pericial en la demanda que valora reparaciones en 979 miles de euros. No existen otros codemandados. Pendiente de juicio.

Demanda de hacer interpuesta por un comprador exigiendo la realización de instalaciones en parcela M-24, en Espartinas, Sevilla. Hay sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia condenando a su ejecución. El demandante ha valorado las obras y costas en 608 miles de euros, cuantía que ha sido impugnada.

Demanda de reclamación de vicios constructivos de la Comunidad de Propietarios de Albor II, Ibiza. La cuantía es indeterminada, si bien hay un informe pericial en la demanda que valora reparaciones en 1.018 miles de euros por todos los conceptos. Al ser la demandada una empresa participada al 50,1 % por REALIA, el impacto de una estimación total de la demanda sería de 509 mil euros. Pendiente de celebración de juicio. Cabría repetición de las cantidades que finalmente tenga que abonar REALIA al resto de agentes intervinientes en la promoción.

Demanda de reclamación de indemnización por vicios constructivos de la Comunidad de Propietarios Real de Valdomina, San Juan de Aznalfarache, Sevilla. La cuantía es de 1.346 miles de euros, por lo que al haberse admitido la intervención provocada del resto de los agentes intervinientes, que responderán bien directamente o bien vía repetición, el impacto para REALIA, de ser estimada totalmente la demanda, podría ser de 449 miles de euros. Pendiente de celebración de juicio.

Demanda de reclamación de vicios constructivos de la Comunidad de Propietarios de Albor I, Ibiza. Sentencia firme que estima parcialmente la demanda, que condena a la demandada a reparar. La cuantía es de 617 miles de euros, por lo que al ser la demanda una empresa participada al 50,1 % por REALIA, el mayor impacto de la estimación total

de la demanda es de 308 mil euros. Cabría repetición de las cantidades que finalmente tenga que abonar REALIA al resto de agentes intervinientes en la promoción.

Demanda contencioso-administrativa contra el Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara, por la inactividad en la solicitud de subsanación de deficiencias en el Centro Comercial Ferial Plaza, propiedad de REALIA Patrimonio. La cuantía es indeterminada, y el procedimiento está en fase de contestación al recurso del resto de demandados.

Recurso interpuesto por un particular contra la licencia de la Fase II de La Minilla, Las Palmas de Gran Canaria; promoción ejecutada al cincuenta por ciento con otro promotor. Cuantía indeterminada. Hay una sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia de Las Palmas que anula dicha licencia, que se está ejecutando por parte del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas, por lo que se estima que no debería suponer un impacto económico para la compañía.

Recurso interpuesto por un particular frente a la aprobación del PAI (Plan de Actuación Integral) “NPR-9 Massarrochos Nord”. Hay una sentencia firme del Tribunal Supremo que anula dicho PAI, en cuanto al acceso al mismo, que se está ejecutando por parte del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, por lo que se estima que no debería suponer un impacto económico para la compañía.

Recurso contra licencia de obras para la construcción de noventa y seis apartamentos a Realía – Vallehermoso, UTE Golf Maresme (Vallserena). Hay sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo que estima el recurso y anula la licencia, que ha sido apelada ante el Tribunal Superior de Justicia. La cuantía es indeterminada.

Recurso planteado por una asociación de vecinos contra el acuerdo por el que se aprueba definitivamente la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de las Palmas de Gran Canaria, en lo que se refiere a la ordenación de la parcela de Las Torres de El Canódromo. Sentencia que desestima íntegramente el recurso, que puede ser recurrida en casación por los demandantes. La misma asociación ha solicitado, entre otro procedimiento, la caducidad de la licencia de obras Las Torres de El Canódromo, solicitud que ha sido desestimada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo. Cabe apelación.

A 31 de diciembre de 2015, la cuantía de los procedimientos vivos (pendientes de resolución o de determinación de importe de principal) en los que sociedades del Grupo REALIA han sido demandadas ascendía a 28.946 miles de euros. La mayoría de los procedimientos judiciales son relativos a procedimiento derivados de vicios de la construcción. En estos procedimientos normalmente se encuentran codemandados el resto de agentes que intervinieron en la promoción; por este motivo se ha realizado una estimación en cada procedimiento teniendo en cuenta el número de partes en el procedimiento y la solvencia del resto de codemandados. De acuerdo con esa estimación se considera que la tesorería que se puede ver afectada por los procedimientos en

los que sociedades del Grupo REALIA se encuentran demandadas es de 7.408 miles de euros importe que se encuentra totalmente provisionado.

Casi todos los procedimientos por una cuantía significativa son relativos a garantías decenales. Las sociedades del Grupo REALIA involucradas en estos procedimientos tienen debidamente provisionadas en balance las eventuales contingencias que se puedan derivar de dichos procedimientos. Así, a 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantiene una provisión para riesgos y gastos por importe de 8.329 miles de euros que cubriría responsabilidad por litigios y otras reclamaciones a los que tuviera que hacer frente el Grupo REALIA.

20.9 Cambios significativos en la posición financiera o comercial del emisor

Desde el 30 de septiembre de 2016 no se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera o comercial de REALIA a excepción de lo que se recoge en el apartado 10.3 y anteriores del presente Documento de Registro de Acciones.

21. INFORMACIÓN ADICIONAL

21.1 Capital social

21.1.1 Importe del capital emitido

Al inicio del ejercicio 2015, el capital social de REALIA era de SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL VEINTITRÉS EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (73.769.023,68 €), y estaba representado por 307.370.932 acciones numeradas de la 1 a la 307.370.932, ambos inclusive, de veinticuatro céntimos de euro (0,24€) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Tras la ampliación de capital aprobada en diciembre de 2015 que se describe en el apartado 21.1.7 siguiente, el capital social de REALIA era de CIENTO DIEZ MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (110.580.335,52 €), y estaba representado por 460.751.398 acciones numeradas de la 1 a la 460.751.398, ambos inclusive, de veinticuatro céntimos de euro (0,24€) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Tras la ampliación de capital aprobada en octubre de 2016 que se describe en el apartado 21.1.7 siguiente, el capital social de REALIA es de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NUEVE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (154.753.909,44 €), y está representado por 644.807.956 acciones numeradas de la 1 a la 644.807.956, ambos inclusive, de veinticuatro céntimos de euro (0,24€) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El importe nominal del capital social de REALIA emitido a la fecha del presente Documento de Registro de Acciones no muestra variación respecto al detallado en el párrafo anterior.

21.1.2 Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de estas acciones

No existen acciones que no representen capital.

21.1.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales

La Junta General Ordinaria de Accionistas de 22 de junio de 2015, acordó autorizar a REALIA así como a las sociedades de su Grupo en las que concurra cualquiera de las circunstancias del artículo 42, párrafos 1 y 2, y del Real Decreto de 22 de agosto de 1885, por el que se aprueba el Código de Comercio (“**Código de Comercio**”), 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: (i) como valor máximo, el que resulte de incrementar en un diez por ciento la cotización máxima de los tres meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición; (ii) como valor mínimo, el que resulte de deducir un diez por ciento la cotización mínima también de los tres 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 artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

La vigencia de la autorización es 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.

En el ejercicio 2010, REALIA firmó un contrato de gestión de su autocartera con una entidad especializada.

El movimiento de las acciones propias durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013 y a la fecha del presente Documento de Registro, ha sido el siguiente:

- A 31 de diciembre de 2013, el número de acciones propias directas e indirectas que poseía la Sociedad ascendía a 1.160.000, representativas de un 0,380% del capital social.

- A 31 de diciembre de 2014, el número de acciones propias directas e indirectas que poseía la Sociedad ascendía a 610.000, representativas de un 0,198% del capital social, cifra que no ha variado hasta la fecha.
- A 31 de diciembre de 2015, el número de acciones propias directas e indirectas que poseía la Sociedad ascendía a 610.000, representativas de un 0,132% del capital social, cifra que no ha variado hasta la fecha.

Las operaciones realizadas con las acciones propias durante los ejercicios 2013, 2014 y 2015 han generado, respectivamente, una minusvalía imputada al patrimonio neto de la Sociedad de 303,4 miles de euros y una plusvalía de 113,2 miles de euros, sin que en el ejercicio 2015 y en lo transcurrido de 2016 se hayan generado movimientos en la autocartera.

El precio medio de compra por operaciones de autocartera en los ejercicios 2013,y 2014 fue, respectivamente, de 1,042 € por acción y de 1,106 € por acción. En el ejercicio de 2015 y en lo transcurrido del ejercicio de 2016 no se han generado movimientos en la autocartera. El valor medio de la autocartera a 30 de Septiembre de 2.016 es de 1,11€/acción.

21.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción

A la fecha de registro del presente Documento de Registro de Acciones, la Sociedad no ha emitido ni existen valores canjeables ni convertibles en acciones o con garantía.

21.1.5 Información sobre cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar capital

No existen derechos de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

21.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones

A la fecha de registro del presente Documento de Registro de Acciones, no existe ningún acuerdo de opción sobre el capital de la Sociedad o de su grupo.

21.1.7 Historial del capital social, resaltando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica

Desde el 1 de enero de 2013 y hasta la fecha del presente Documento de Registro de Acciones el capital social de la Sociedad se ha visto incrementado:

- En 7.198.706,40 euros (por compensación de la parte del Préstamo Participativo de FCC) en virtud del aumento de capital que quedó formalizado en la escritura otorgada ante el

notario de Madrid D. Valerio Pérez de Madrid y Palá el día 29 de noviembre de 2013, con el número 3.034 de su protocolo, inscrita el 4 de diciembre de 2013 en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 306ª de la Sociedad. Dicho aumento de capital supuso la emisión de 29.994.610 acciones con un valor nominal de 0,24 euros cada una. En el apartado 10.3 del presente Documento de Registro se encuentra un mayor detalle de la operación; y

- En 36.811.311,84 euros por aportación dineraria, en virtud del aumento de capital que quedó formalizado en la escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Jaime Recarte Casanova el día 7 de enero de 2016, con el número 3 de su protocolo, inscrita el 13 de enero de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 328ª de la Sociedad. Dicho aumento de capital supuso la emisión de 153.380.466 acciones con un valor nominal de 0,24 euros cada una. En el apartado 10.3 del presente Documento de Registro se encuentra un mayor detalle de la operación.
- En 44.173.573,92 euros por aportación dineraria, en virtud del aumento de capital que quedó formalizado en la escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Jaime Recarte Casanova el día 30 de diciembre de 2016 con el número 5.897 de su protocolo, inscrita el 10 de enero de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 338ª de la Sociedad. Dicho aumento de capital supuso la emisión de 184.056.558 acciones con un valor nominal de 0,24 euros cada una. En el apartado 10.3 del presente Documento de Registro se encuentra un mayor detalle de la operación.

21.2 Estatutos y Escritura de constitución

21.2.1 Descripción de los objetivos y fines del emisor y dónde pueden encontrarse en los estatutos y en la escritura de emisión

A continuación se reproduce lo dispuesto en el artículo 4º de los Estatutos Sociales donde se establece el objeto social de la Sociedad:

“Artículo 4º.- Objeto

Constituye el objeto social de la Sociedad:

1. La adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, administración, 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. Servicios de estudio, asesoramiento, administración y gestión, para terceros, de solares, terrenos, conjuntos residenciales, urbanizaciones o promociones inmobiliarias y, en general, de toda clase de bienes inmuebles.

3. *El estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, construcción, promoción, asesoramiento, administración, gestión, explotación en arrendamiento o en cualquier forma, de centros comerciales, recreativos y de ocio.*

4. *La prestación de servicios técnicos de ingeniería, incluidos proyectos, estudios e informes, así como la realización de estudios de preinversión, controles de calidad, auditorías internas y explotación electrónica de datos.*

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas tanto en España como en el extranjero, bien sea directamente por parte de la Sociedad, bien de forma indirecta, total o parcialmente, mediante la titularidad de acciones o participaciones en empresas con objeto idéntico o análogo. La participación comprenderá tanto la suscripción, compra o adquisición por cualquier medio válido en Derecho, de Títulos o valores mercantiles que confieran una participación en el capital social, o en los beneficios de dichas Sociedades, como toda modalidad de asociación entre empresas.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.”

Los estatutos sociales y la escritura de constitución de la Sociedad pueden consultarse en los lugares indicados en el apartado 24 posterior del presente Documento de Registro de Acciones.

21.2.2 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativo a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión

Las cláusulas relativas a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión, se recogen en los estatutos sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración y en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad. Al amparo de lo establecido en el artículo quinto de la Orden EHA/3537/2005 se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dichos documentos, que pueden consultarse en los lugares indicados en el apartado 24 siguiente del presente Documento de Registro.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se indica de forma resumida la regulación del Consejo de Administración:

- **Composición cuantitativa:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de los estatutos sociales de REALIA, el Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de cinco (5) miembros y un máximo de quince (15), cuya fijación corresponderá a la Junta General.

Para ser elegido Consejero no se requiere la cualidad de accionista. No podrán ser Consejeros los que estén incurso, por causa de incapacidad o de

incompatibilidad, en cualquiera de las prohibiciones establecidas por la legislación vigente.

- Composición cualitativa: Las personas designadas como consejeros habrán de reunir, además de las condiciones exigidas por la Ley y los estatutos sociales, las previstas por el Reglamento del Consejo de Administración, comprometiéndose formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes en él previstos.
- Nombramiento: Las propuestas 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 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros independientes.
- Duración del cargo: Los miembros del Consejo de Administración ejercerán su cargo por un período de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.
- Reuniones: El Consejo de Administración se reunirá, al menos, una vez al trimestre y con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y siempre que lo requiera el interés de REALIA. El propio Consejo elaborará un programa de fechas y asuntos al inicio del ejercicio. El programa podrá ser modificado por acuerdo del propio Consejo o por decisión del Presidente, que pondrá la modificación en conocimiento de los Consejeros con una antelación no inferior a diez días a la fecha inicialmente prevista para la celebración de la sesión, o a la nueva fecha fijada en sustitución de aquélla, si ésta última fuese anterior.

Asimismo, el Consejo se reunirá siempre que lo soliciten la Comisión Ejecutiva, el Consejero Coordinador o, al menos, un tercio de los miembros del Consejo de Administración (en cuyo caso se deberá celebrar dentro de los 4 días siguientes a la recepción de la petición) o a iniciativa del Presidente, o quien haga sus veces.

La convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, e-mail, fax, o telegrama, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario, por orden del Presidente.

En caso de urgencia, apreciada libremente por el Presidente, la antelación mínima de la convocatoria será de 24 horas, debiendo en este caso, el orden del día de la reunión limitarse a los puntos que hubieran motivado la urgencia.

- Comisiones: Para lograr mayor eficacia y transparencia en el ejercicio de las facultades y cumplimiento de las funciones que tiene atribuidas, el Consejo de Administración ordenará su trabajo mediante la constitución de Comisiones que refuercen las garantías de objetividad con las que se deben abordar determinadas cuestiones. Sin perjuicio de la capacidad estatutaria del Consejo para instituir otras Comisiones, se designarán en todo caso las siguientes: (i) Comisión Ejecutiva, (ii) Comité de Auditoría y Control y (iii) Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

21.2.3 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes

Todas las acciones de REALIA actualmente en circulación, por ser éstas en su totalidad acciones ordinarias y pertenecientes a una única clase y serie, otorgan a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos, que son los recogidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

21.2.4 Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley

Las modificaciones de los derechos de los titulares de las acciones en que se divide el capital social de REALIA requerirá la oportuna modificación estatutaria que, en caso de afectar a una sola parte de las acciones y suponer un trato discriminatorio entre las mismas, deberá ser aprobada por la mayoría de las acciones afectadas. Los Estatutos Sociales de REALIA no recogen especialidad alguna en este particular respecto de lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

21.2.5 Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales anuales y las Juntas Generales extraordinarias incluyendo las condiciones de admisión

Las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales ordinarias y las Juntas Generales extraordinarias de Accionistas, incluyendo las condiciones de asistencia, se encuentran recogidas en los estatutos sociales de REALIA, así como en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se resume la regulación que los estatutos sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas establecen en relación a la convocatoria de las juntas y el derecho de asistencia:

Convocatoria de la junta

Tal y como establece el artículo 13º de los Estatutos Sociales las juntas generales, tanto ordinarias como extraordinarias, deberán ser convocadas mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o en uno de los diarios de mayor circulación en España, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página web de la Sociedad, por lo menos un mes antes de la fecha señalada para la celebración de la Junta, salvo en los casos en los que la Ley establezca un plazo distinto. No obstante, las Juntas Generales extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince días y con los requisitos establecidos en la Ley y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, tras el acuerdo en tal sentido aprobado por la Junta General de Accionistas de 21 de junio de 2016.

Por su parte, el artículo 6º del Reglamento de la Junta General de Accionistas, establece que sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital sobre la Junta General Universal y la convocatoria judicial, corresponde al Consejo de Administración la convocatoria de la Junta General de Accionistas, debiendo realizarse: (i) en fecha tal que permita su celebración en los primeros seis meses del ejercicio, si se trata de la junta general ordinaria; (ii) siempre que el Consejo de Administración lo considere necesario o conveniente, en el caso de las juntas generales extraordinarias; (iii) en todo caso, cuando lo soliciten, mediante notificación fehaciente, accionistas que representen, al menos, un tres por ciento (3%) del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General cuya convocatoria solicitan, en este caso, la junta general deberá ser convocada para celebrarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiese requerido notarialmente a los administradores para convocarla, incluyendo necesariamente en el orden del día los asuntos que hubieren sido objeto de solicitud.

En cuanto al anuncio de la convocatoria, el artículo 7º del Reglamento de la Junta General de Accionistas señala que éste expresará: (i) la denominación de la sociedad, el lugar, fecha y hora de la reunión en primera y, en su caso, segunda convocatoria, debiendo mediar entre la primera y la segunda reunión, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas, (ii) el orden del día de la Junta General, redactado con claridad y precisión, que comprenderá los asuntos que han de tratarse en la reunión, (iii) el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, (iv) la fecha en la que el accionista deberá tener registradas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la junta general, (v) el lugar y la forma en que puede obtenerse el texto completo de los documentos y propuestas de acuerdo, y (vi) la dirección de la página web de la sociedad en que estará disponible la información.

Además, el anuncio deberá contener una información clara y exacta de los trámites que los accionistas deberán seguir para participar y emitir su voto en la junta general, incluyendo, en particular, los siguientes extremos: (i) el derecho a solicitar información, a incluir puntos en el orden del día y a presentar propuestas de acuerdo, así como el plazo de ejercicio, (ii) el sistema para la emisión de voto por representación, con especial indicación de los formularios que deban utilizarse para la delegación de voto y de los medios que deban emplearse para que la Sociedad

pueda aceptar una notificación por vía electrónica de las representaciones conferidas, (iii) los procedimientos establecidos para la emisión del voto a distancia, sea por correo o por medios electrónicos.

Acceso y suministro de información

Por lo que se refiere a la información que ha de estar disponible desde la fecha de la convocatoria, el artículo 8º del Reglamento de la Junta General de Accionistas señala que además de lo que legal o estatutariamente se exija, desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la junta general, la Sociedad publicará ininterrumpidamente en su página web, al menos, la siguiente información: (i) el anuncio de la convocatoria, (ii) el número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria, desglosados por clases de acciones, en su caso, (iii) los documentos que se presentarán a la Junta General y, en particular, los informes de administradores, auditores de cuentas y expertos independientes, (iv) los textos completos de las propuestas de acuerdo sobre todos y cada uno de los puntos del orden del día o, en relación con aquellos puntos de carácter meramente informativo, un informe de los órganos competentes comentando cada uno de dichos puntos y, a medida que se reciban, las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas, (v) en el caso de nombramiento, ratificación o reelección de miembros del Consejo de Administración, la identidad, el currículo y la categoría a la que pertenezca cada uno de ellos, así como las propuestas e informes del Consejo de Administración o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, según corresponda en cada caso, de conformidad con la ley, los Estatutos Sociales o el Reglamento del Consejo de Administración; y, si se tratase de persona jurídica, la información correspondiente a la persona física que se vaya a nombrar para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo, y (vi) información sobre los cauces de comunicación entre la Sociedad y los accionistas a los efectos de poder recabar información o formular preguntas, aclaraciones o sugerencias, de conformidad con la normativa aplicable.

Conforme a lo previsto en la legislación vigente, con ocasión de la convocatoria de cualquier junta general de accionistas, se habilitará en la página web de la Sociedad un Foro Electrónico de Accionistas. El uso de dicho Foro se ajustará a su finalidad legal y a las garantías y reglas de funcionamiento establecidas por la Sociedad, sin que puedan acceder a él accionistas o agrupaciones de accionistas que no se hallen debidamente legitimados.

Solicitud de información

Conforme a lo previsto en el artículo 9º del Reglamento de la Junta General de Accionistas, hasta el quinto día anterior, inclusive, a aquel en que esté prevista la celebración de la junta general de que se trate, en primera convocatoria, los accionistas podrán formular las preguntas o peticiones de informaciones o aclaraciones que se refieran a puntos comprendidos en el orden del día, o a la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, desde la celebración de la junta general inmediatamente anterior y acerca del informe del Auditor de Cuentas.

Las solicitudes de información o aclaraciones que en relación con los asuntos del orden del día formulen los accionistas verbalmente al Presidente durante el acto de la junta general antes del examen y deliberación sobre los puntos contenidos en el orden del día o por escrito después del quinto día anterior al previsto para la celebración de la junta general, serán tratadas también verbalmente y durante el acto de la junta general por cualquiera de los administradores presentes, a indicación del Presidente.

Las solicitudes de información podrán realizarse utilizando la dirección de correo electrónico que, a tal fin, se pondrá a disposición de los accionistas en la página web de la sociedad para cada junta general o, en su caso, mediante petición escrita dirigida al Departamento de Bolsa y de Relaciones con los Accionistas en el domicilio social, personalmente o mediante su entrega por cualquier medio de correo postal o mensajería.

Lo dispuesto en el artículo 9º del Reglamento de la Junta General de Accionistas se entiende sin perjuicio del derecho de los accionistas de obtener los documentos de forma impresa y de solicitar su envío gratuito cuando así lo establezca la Ley.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los párrafos anteriores, salvo que esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos del socio, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extrasociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas. No procederá la denegación de la información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco (25%) por ciento del capital social.

Por su parte, los administradores no estarán obligados a responder a preguntas concretas de los accionistas cuando, con anterioridad a su formulación, la información solicitada esté clara y directamente disponible para todos los accionistas en la página web de la sociedad bajo el formato pregunta-respuesta. En este caso, los administradores podrán limitar su contestación o remitirse a la información facilitada en dicho formato.

Derecho de asistencia y representación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14º de los Estatutos Sociales, tienen derecho de asistencia a las juntas generales los accionistas titulares de una o más acciones, incluidas las que no tienen derecho a voto, cuya titularidad aparezca inscrita en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la junta y así lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitida por la sociedad, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

Los accionistas podrán asistir y votar en la junta general, así como otorgar la correspondiente representación. La forma de delegar la representación en junta está regulada en el artículo 10º

Reglamento de la Junta General de Accionistas así, los accionistas con derecho de asistencia podrán delegar su representación en otra persona, aunque ésta no sea accionista. En caso de que se hayan emitido instrucciones por parte del accionista representado, el representante emitirá el voto con arreglo a las mismas y tendrá la obligación de conservar dichas instrucciones durante un año desde la celebración de la junta correspondiente.

El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista.

La delegación podrá también incluir en aquellos puntos que, aún no previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la junta, por así permitirlo la Ley.

En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.

La representación deberá conferirse en los términos y con el alcance establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, por escrito y con carácter especial para cada junta general, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente del representado o de apoderado general en virtud de documento público, para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviese en territorio nacional.

La representación se podrá otorgar también mediante correspondencia postal, remitiendo a la Sociedad un escrito en el que conste la representación otorgada, acompañada de la tarjeta de asistencia expedida por la Sociedad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta. No obstante, podrá bastar con la propia tarjeta de asistencia cuando la misma prevea su utilización a efectos de delegación mediante correspondencia postal.

La representación se podrá igualmente otorgar por medios electrónicos u otros medios de comunicación a distancia que, garantizando debidamente la identidad del representado y del representante y la seguridad de las comunicaciones electrónicas, el Consejo de Administración determine con ocasión de la convocatoria de cada Junta, haciéndose ello público en el anuncio de la convocatoria y en la página web corporativa de la Sociedad.

A la representación otorgada por medios electrónicos le resultará de aplicación, en la medida de lo posible, la regulación contenida en el artículo 19 bis del Reglamento de la Junta General de Accionistas para la emisión del voto a distancia.

La representación conferida por cualquiera de los citados medios electrónicos u otros medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad antes de las cero horas (00,00 h.) del día inmediatamente anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En caso contrario, la representación se tendrá por no otorgada.

La representación será siempre revocable. En cualquier caso, la asistencia del accionista a la junta general, supone la revocación de cualquier delegación, cualquiera que sea la fecha de ésta.

21.2.6 Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor

No existen disposiciones estatutarias ni en reglamentos internos que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de la Sociedad.

21.2.7 Indicación de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rijan el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista

No existen preceptos estatutarios, ni reglamentos internos, que establezcan obligación alguna para los accionistas con una participación significativa de revelar esta circunstancia, sin perjuicio de las exigencias establecidas en la normativa vigente y, en particular en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, que aprobó el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

21.2.8 Descripción de las condiciones impuestas por las cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley

Las condiciones que han de cumplir las modificaciones del capital social de REALIA y de los respectivos derechos de las acciones de la misma se rigen por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, no estableciendo los estatutos sociales de la Sociedad condición distinta del régimen legal vigente a fecha del presente Documento de Registro.

22. CONTRATOS IMPORTANTES

Resumen de cada contrato importante, al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial, del cual es parte el emisor o cualquier miembro del grupo, celebrado durante los dos años inmediatamente anteriores a la publicación del documento de registro

REALIA considera que no existe ningún contrato cuya evolución tenga individualmente una importancia significativa para su situación patrimonial, salvo las financiaciones a las que se ha hecho referencia en la sección “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro de Acciones y el apartado 10.3 del mismo Documento de Registro.

23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS

En este Documento de Registro no se incluyen informaciones de terceros, ni declaraciones de expertos ni declaraciones de interés, salvo los datos en los que se hace referencia expresa, indicando la fuente de información correspondiente.

24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro, pueden inspeccionarse en los lugares que se indican a continuación los siguientes documentos:

1. Estatutos sociales vigentes y la escritura de constitución de la Sociedad. La información financiera histórica de REALIA consistente en las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas correspondientes a los ejercicios sociales cerrados a 31 de diciembre de 2013, 31 de diciembre de 2014, y 31 de diciembre de 2015 (incluyendo los informes de auditoría) y la información trimestral a 30 de septiembre de 2016 y 2015.
2. Reglamento de la Junta General de Accionistas vigente.
3. Reglamento del Consejo de Administración vigente.
4. Reglamento Interno de Conducta.
5. Informe Anual de Gobierno Corporativo de los ejercicios 2015, 2014 y 2013.
6. Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas de los ejercicios 2015 y 2014.

Estos documentos estarán a disposición de los interesados tanto en el domicilio social de REALIA (Madrid, Paseo de la Castellana, número 216, 28046), en su página web (www.realia.es), así como en la web de la CNMV (www.cnmv.es) -salvo los documentos establecidos en el punto 1-, y en el Registro Mercantil de Madrid -salvo los documentos establecidos en los puntos 5, 6 y 7-.

25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES

En el apartado 7.2 del presente Documento de Registro se incluye información sobre las participaciones accionariales de REALIA en el capital de otras sociedades que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos posición, financiera o pérdidas y beneficios. No existen otras participaciones accionariales distintas de las descritas en dicho apartado que puedan tener efecto significativo en la valoración de la Sociedad.

26. GLOSARIO DE APM'S.

A continuación se incluye un glosario de todas las Alternative Performance Measures (APM's), no auditadas por Deloitte, que a nuestro leal saber y entender contiene este documento, incluyendo la definición, cálculo y relevancia de las mismas para Realia, de acuerdo a las recomendaciones de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas el 05 de Octubre de 2015 (ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures),

| ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURE | DEFINICIÓN | RELEVANCIA | CÁLCULO DE APMS | | | | |
|--|---|--|---|--------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Ingresos de explotación | Son los ingresos obtenidos por la sociedad en el ejercicio de su actividad habitual y se compone del importe neto de la cifra de negocios, los otros ingresos de explotación y el Resultado por venta de patrimonio inmobiliario | Magnitud relevante para el análisis del negocio operativo de la sociedad | Ingresos de explotación Datos cuenta de pérdidas y ganancias: + Importe neto de la cifra de negocios + Otros ingresos de explotación + Resultado por venta patrimonio inmobiliario | miles de euros | | | |
| | | | | 3t 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
| | | | | 58.487 | 75.983 | 97.631 | 93.342 |
| | | | | 12.718 | 18.831 | 17.716 | 17.210 |
| | | | | 437 | 115 | 39 | 724 |
| | | | | 71.642 | 94.929 | 115.386 | 111.276 |
| Margen Bruto | Es la diferencia entre el total de ingresos de explotación (importe neto de la cifra de negocios, otros ingresos de explotación y Resultado por venta de patrimonio inmobiliario) y los costes operativos (Variación de existencias de productos terminados o en curso, Aprovisionamiento, Otros gastos de explotación (deducida la parte imputada a gastos generales), Resultado por enajenación de inmovilizado y otros resultados) | Magnitud relevante para el análisis del resultado operativo de la actividad. | Margen Bruto Datos cuenta de pérdidas y ganancias: + Importe neto de la cifra de negocios + Otros ingresos de explotación + Resultado por venta patrimonio inmobiliario - Variación de existencias prod.terminado y curso - Aprovisionamiento - Otros gastos de explotación (deducido lo imputado a gastos generales) - Rtdo.enajenación de inmovilizado - Otros resultados | miles de euros | | | |
| | | | | 3t 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
| | | | | 58.487 | 75.983 | 97.631 | 93.342 |
| | | | | 12.718 | 18.831 | 17.716 | 17.210 |
| | | | | 437 | 115 | 39 | 724 |
| | | | | -12.421 | -14.177 | -36.394 | -15.852 |
| | | | | -1.644 | -792 | -7.980 | -8.940 |
| | | | | -21.421 | -27.779 | -28.845 | -32.016 |
| | | | | -7 | -9 | 0 | -61 |
| | | | | -3 | -7 | -61 | -380 |
| | | | | 36.146 | 52.165 | 42.106 | 54.027 |
| Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization (EBITDA) | Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación deducido el impacto de las dotaciones a la amortización y de la variación de las provisiones de tráfico. | Ratio de especial relevancia para el análisis de los negocios e inversiones inmobiliarias. | Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization (EBITDA) Datos cuenta de pérdidas y ganancias: + Resultado de explotación - Dotación amortización - Variación provisiones tráfico | miles de euros | | | |
| | | | | 3t 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
| | | | | -18.654 | 28.411 | 35.696 | -5.824 |
| | | | | -285 | -444 | -454 | -376 |
| | | | | -48.524 | -11.596 | 5.244 | -45.735 |
| | | | | 30.155 | 40.451 | 30.906 | 40.287 |
| Endeudamiento Financiero bruto (EFB) | Es la deuda con entidades de créditos 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. | Magnitud relevante que determina la situación financiera del Grupo Realia sin tener en cuenta la tesorería y equivalentes | Endeudamiento Financiera bruto (EFB) <i>Datos balance de situación</i> + Deudas entidades de crédito corrientes + Deudas entidades de crédito no corrientes + Otros pasivos financieros corrientes + Otros pasivos financieros no corrientes - Préstamos participativos - Proveedores de inmovilizado y otros | miles de euros | | | |
| | | | | 3t 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
| | | | | 598.428 | 104.359 | 97.020 | 144.778 |
| | | | | 230.363 | 665.448 | 855.493 | 1.524.236 |
| | | | | 114.007 | 454.206 | 219.986 | 204.559 |
| | | | | 0 | 96.215 | 600.752 | 437.484 |
| | | | | 0 | 61.295 | 61.060 | 58.520 |
| | | | | 1.568 | 4.211 | 1.259 | 28.463 |
| | | | | 941.230 | 1.254.722 | 1.710.932 | 2.224.074 |
| Endeudamiento Financiero Neto (EFN) | Es el endeudamiento financiero bruto menos el efectivo y otros activos líquidos equivalentes | Magnitud relevante que determina la situación financiera del Grupo Realia sin tener en cuenta la tesorería y equivalentes | Endeudamiento Financiero Neto (EFN) <i>Datos balance de situación</i> + Endeudamiento Financiera bruto (EFB) - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | miles de euros | | | |
| | | | | 3t 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
| | | | | 941.230 | 1.254.722 | 1.710.932 | 2.224.074 |
| | | | | 40.976 | 183.870 | 617.545 | 120.946 |
| | | | | 900.254 | 1.070.852 | 1.093.387 | 2.103.128 |
| EPRA Net Net Asset Value (NNAV) | Se calcula en base al 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. Ver 10.5.3 | Ratio o indicador recomendado por EPRA (European Public Real Estate Association) en la determinación del valor de las sociedades patrimoniales inmobiliarias | Net Net Asset Value (NNAV) (Ultimo cálculo de 30/06/2016) Patrimonio neto atribuido a dominante + Plusvalías netas de inmovilizado + Plusvalías netas de existencias + Ajuste reversión provisión | millones de euros | | | |
| | | | | 1S 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
| | | | | 644,35 | 514,24 | 406,10 | 469,89 |
| | | | | 6,26 | 5,83 | 2,87 | 44,21 |
| | | | | 29,86 | 31,85 | 31,93 | 33,20 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | 8,30 | 8,30 |
| | | | | 680,47 | 551,92 | 449,20 | 555,60 |
| EPRA Net Net Asset Value (NNAV) por acción | Se calcula dividiendo el EPRA NNAV por el número de acciones deducida las autocartera al final del periodo analizado. | Indicador relevante para los inversores de la sociedades cotizadas. | EPRA Net Net Asset Value (NNAV) (Ultimo cálculo de 30/06/2016) <i>Net Net Asset Value (NNAV) (Ultimo cálculo de 30/06/2016)</i> Nº de acciones deducida la autocartera | euros/acción | | | |
| | | | | 1S 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
| | | | | 680,47 | 551,92 | 449,20 | 555,60 |
| | | | | 460.141.398 | 460.141.398 | 306.760.932 | 306.210.932 |
| | | | | 1,48 | 1,20 | 1,46 | 1,81 |
| Resultado por acción | Se determina como el cociente entre el resultado atribuible a la sociedad dominante del grupo Realia, y el número de acciones ponderadas en circulación (deducida la autocartera), al finalizar el período al que se refiere. | Indicador relevante para los inversores de la sociedades cotizadas. | Resultado por acción Cociente entre Resultado atribuido a sociedad dominante Nº de acciones en circulación | euros/acción | | | |
| | | | | 3t 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
| | | | | 89.165 | 17.205 | -77.492 | -35.353 |
| | | | | 460.141.398 | 307.181.152 | 306.760.932 | 306.210.932 |
| | | | | 0,194 | 0,056 | -0,253 | -0,115 |
| 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) | Indicador del nivel de endeudamiento de la sociedad respecto al conjunto de sus activos afectos a la actividad | Loan to Value (LTV) Cociente entre Endeudamiento Financiero Neto (EFN) GAV Valor de reposición de activos | miles de euros | | | |
| | | | | 3t 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
| | | | | 900.254 | 1.070.852 | 1.093.387 | 2.103.128 |
| | | | | 1.837.330 | 1.898.500 | 1.889.500 | 3.497.380 |
| | | | | 49,0% | 56,4% | 57,9% | 60,1% |
| Fondo de Maniobra | Se calcula como la diferencia entre el activo corriente y el pasivo corriente | Indicador de la capacidad de atender los pasivos a corto plazo o corrientes con la realización de los activos a corto o corriente. | Fondo de Maniobra <i>Datos balance de situación</i> + Activo corriente - Pasivo corriente | miles de euros | | | |
| | | | | 3t 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
| | | | | 410.940 | 706.626 | 1.067.396 | 651.541 |
| | | | | 740.638 | 582.423 | 344.449 | 417.962 |
| | | | | -329.698 | 124.203 | 722.947 | 233.579 |
| GAV. Valor de Reposición | Valor de mercado de los Activos, incrementados por los costes de transacción | Indicador del valor de mercado de los activos de la sociedad, a efectos del cálculo de su apalancamiento. | GAV. Valor de Reposición Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB Valor de tasación de activos de promoción TNSA | millones de euros | | | |
| | | | | 3t 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
| | | | | 1.463,43 | 1.448,80 | 1.412,70 | 2.972,61 |
| | | | | 373,90 | 449,70 | 476,80 | 524,77 |
| | | | | 1.837,33 | 1.898,50 | 1.889,50 | 3.497,38 |
| GAV. Valor de Liquidación. | Valor de mercado de los Activos. | Indicador del valor de mercado de los activos de la sociedad, a efectos del cálculo de su valor liquidativo (NAV, NNAV, etc). | GAV. Valor de Liquidación. Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB Valor de tasación de activos de promoción TNSA | millones de euros | | | |
| | | | | 3t 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
| | | | | 1.423,70 | 1.409,36 | 1.373,90 | 2.860,60 |
| | | | | 373,30 | 449,26 | 476,00 | 523,88 |
| | | | | 1.797,00 | 1.858,62 | 1.849,90 | 3.384,48 |

Madrid, a 20 de febrero de 2017.

D. Jesús Rodrigo Fernández
Secretario del Consejo de Administración
REALIA BUSINESS, S.A.

D. Juan Antonio Franco Díez
Subdirector General. Director de Administración y Finanzas
REALIA BUSINESS, S.A.

D. Jaime Lloréns Coello
Director de Estrategia Corporativa y Relaciones con Inversores
REALIA BUSINESS, S.A.