

NOTA SOBRE LAS ACCIONES



AMPLIACIÓN DE CAPITAL POR IMPORTE NOMINAL DE HASTA 42.109.858,08€, POR UN IMPORTE EFECTIVO TOTAL DE HASTA 149.139.080,70€, CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS (“AUMENTO DE CAPITAL”)

Noviembre 2018

La presente Nota sobre las Acciones ha sido redactada de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y la Orden EHA3537/2005, de 10 de noviembre, así como conforme al modelo establecido en el Anexo III y XXII del Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo.

La presente Nota sobre las Acciones se complementa con el Documento de Registro (redactado de conformidad con el Anexo I del Reglamento (CE) Nº 809/2004 de la Comisión, de 29 de abril de 2004) inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 19 de abril de 2018, el cual se incorpora por referencia.

INDICE

I.	NOTA DE SÍNTESIS (ANEXO XXII DEL REGLAMENTO (CE) N°809/2004 DE LA COMISION DE 29 DE ABRIL DE 2004)	3
II.	RIESGOS ESPECIFICOS DE LOS VALORES.	25
III.	NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) N°809/2004 DE LA COMISION DE 29 DE ABRIL DE 2004).	28
	1. PERSONAS RESPONSABLES.	28
	2. FACTORES DE RIESGO.	28
	3. INFORMACION ESENCIAL.	28
	4. INFORMACION RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.	33
	5. CLAUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA	49
	6. ACUERDOS DE ADMISION A COTIZACION Y NEGOCIACION.	63
	7. TENEDORES Y VENDEDORES DE VALORES.	63
	8. GASTOS DE ADMISION.	64
	9. DILUCION.	64
	10. INFORMACION ADICIONAL.	65

I. NOTA DE SÍNTESIS

Los elementos de información de la presente nota de síntesis (la "**Nota de Síntesis**") están divididos en 5 secciones (A-E) y numerados correlativamente dentro de cada sección de conformidad con la numeración exigida en el Reglamento (CE) nº 809/2004 (por ejemplo B.1-B.50). Los números omitidos en esta Nota de Síntesis se refieren a elementos previstos en dicho Reglamento para otros modelos de folleto. Por otra parte, aquellos elementos de información exigidos para este modelo de folleto pero no aplicables por las características de la operación o del emisor se mencionan como "no procede".

Sección A - Introducción y advertencias	
A.1	<p>Advertencia:</p> <ul style="list-style-type: none"> Esta Nota de Síntesis debe leerse como introducción a la Nota sobre las Acciones (la "Nota sobre las Acciones") y el documento de registro inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") con fecha 19 de abril de 2018 (el "Documento de Registro") y, conjuntamente, con la Nota sobre las Acciones, el "Folleto Informativo" o el "Folleto". Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto. Cuando se presente ante un tribunal una demanda sobre la información contenida en el Folleto, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de los Estados Miembros, tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial. La responsabilidad civil solo se exigirá a las personas que hayan presentado la Nota de Síntesis, incluida cualquier traducción de la misma, y únicamente cuando la Nota de Síntesis sea engañosa, inexacta o incoherente en relación con las demás partes del Folleto, o no aporte, leído junto con las otras partes del Folleto, información fundamental para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores.
A.2	<p><i>Consentimiento del emisor para una venta posterior por parte de intermediarios financieros:</i></p> <p>No procede. El Emisor no ha otorgado consentimiento para la utilización del Folleto para una venta posterior o la colocación final de los valores por parte de intermediarios financieros.</p>
Sección B - Emisor	
B.1	<p><i>Nombre legal y comercial del emisor.</i></p> <p>REALIA BUSINESS, S.A. (en adelante, "REALIA", la "Sociedad" o el "Emisor") con NIF: A-81787889.</p>
B.2	<p><i>Domicilio y forma jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera y país de constitución.</i></p> <p>La Sociedad tiene carácter mercantil y reviste la forma jurídica de sociedad anónima, con domicilio social en Avda. Camino de Santiago 40, 28050 Madrid. Fue constituida en España y se rige 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 demás normativa aplicable.</p>
B.3	<p><i>Descripción y factores clave relativos al carácter de las operaciones en curso del emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados, e indicación de los mercados principales en los que compete el Emisor.</i></p> <p><u>Principales áreas de negocio</u></p> <p>El Grupo REALIA está organizado en 2 áreas de negocio:</p> <ul style="list-style-type: none"> Patrimonio (gestión de activos de alquiler).- El Grupo REALIA realiza su actividad patrimonial principalmente a través de la filial Realía Patrimonio, S.L.U. (íntegramente participada por REALIA) y las filiales de ésta última, en particular, Hermanos Revilla S.A. Explota edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio en España. A 30 de septiembre de 2018, este área de actividad suponía el 83,7% del total de ingresos de explotación* del Grupo REALIA. A 31 de diciembre del ejercicio 2017, representaba el 76,4% de dichos ingresos; el 77,4%, a 31 de diciembre 2016; y el 84,3%, a 31 de diciembre de 2015. Promoción y Gestión de Suelo. La actividad de promoción consiste en la promoción, desarrollo y venta de productos inmobiliarios (viviendas) mientras que la gestión de suelo consiste en la compra y gestión de suelo para obtener terrenos que permitan el desarrollo de la actividad de promoción o de gestión patrimonial, así como para la venta de dicho suelo a terceros. A los efectos del desarrollo de las actividades de promoción y suelo, REALIA está organizada en 4 delegaciones por áreas geográficas, 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. Además, el Grupo REALIA realizó una expansión internacional de las actividades de promoción y suelo, mediante la constitución/compra de filiales en Portugal, Polonia y Rumanía. En este momento, la Sociedad no cuenta con reserva de suelo en Portugal ni Polonia.

		La actividad de promoción y suelo, a 30 de septiembre de 2018, suponía el 16,3% del total de los ingresos de explotación* del Grupo REALIA. A 31 de diciembre del ejercicio 2017, representaba el 23,6% de dichos ingresos; a 31 de diciembre de 2016, el 22,6%; y a 31 de diciembre de 2015 el 15,7%.																																				
B.4	Descripción de las tendencias recientes más significativas.	Desde el 31 de diciembre de 2017, REALIA ha continuado desarrollando su actividad, no habiendo existido circunstancias que puedan afectar significativamente a su negocio. A partir de 2014, estamos asistiendo a una recuperación del mercado inmobiliario, apreciándose una cierta aceleración en los años 2016-2018, sobre todo en determinadas zonas con demanda estable, y una estabilización progresiva para el resto de zonas. El 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 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. No obstante, dicha recuperación es selectiva en cuanto a la tipología de producto y ubicación del mismo.																																				
B.5	Grupo del emisor.	La Sociedad es la entidad dominante de un grupo de sociedades (el "Grupo REALIA" o el "Grupo") que opera principalmente en el sector inmobiliario. 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 ("Ley del Mercado de Valores") y del artículo 42 del Código de Comercio, por Inversora Carso S.A. de C.V. ("IC").																																				
B.6	Posibles intereses de terceros en el capital o derechos de voto del emisor.	<p>La siguiente tabla muestra, de acuerdo con la información publicada en la web de la CNMIV, una relación de los accionistas significativos que tienen a la fecha de la presente Nota de Síntesis una participación significativa en su capital social, es decir, una participación directa o indirecta igual o superior al 3% del capital:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre o denominación social del accionista</th> <th>Nº de acciones directas</th> <th>Nº de acciones indirectas</th> <th>Nº total de acciones</th> <th>% Directo</th> <th>% Indirecto</th> <th>% sobre el capital</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. ("FCC")</td> <td>221.450.368</td> <td>16.643.770</td> <td>238.094.138</td> <td>34,344%</td> <td>2,581%</td> <td>36,925%</td> </tr> <tr> <td>INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.</td> <td>218.231.829</td> <td>238.094.138 (1)</td> <td>456.325.967</td> <td>33,844%</td> <td>36,925%</td> <td>70,769%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) La participación indirecta de IC es a través de FCC.</p> <p>Adicionalmente, las siguientes entidades tienen declarados porcentajes de derechos de voto a través de instrumentos financieros:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Polygon European Equity Opportunity Master Fund: 8,014% - Polygon Global Partners LLP: 10,450% - Blackwell Partners LLC: 3,183% <p>Todas las acciones que conforman el capital social de REALIA otorgan los mismos derechos de voto.</p> <p>La Sociedad cuenta con 1.462.902 acciones propias en autocartera directa a la fecha de la presente Nota de Síntesis, representativas del 0,2269% del capital de la Sociedad.</p> <p>REALIA no tiene conocimiento de otras participaciones iguales o superiores al 3% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad o que, siendo inferiores a dicho porcentaje, en la actualidad permitan ejercer una influencia relevante en la Sociedad o de pactos de accionistas sobre las mismas.</p>	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. ("FCC")	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 (1)	456.325.967	33,844%	36,925%	70,769%															
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. ("FCC")	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 (1)	456.325.967	33,844%	36,925%	70,769%																																
B.7	Información financiera fundamental.	<p>A continuación se muestran los datos consolidados del Grupo REALIA correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, auditados y preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"):</p> <p>Balance de situación</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Balances de situación consolidados 2017-2015</th> </tr> <tr> <th>ACTIVO</th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">% Var.</th> <th></th> </tr> <tr> <th>(En miles de euros excepto porcentajes)</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>'17-'16</th> <th>2015</th> <th>'16-'15</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">ACTIVO NO CORRIENTE:</td> </tr> <tr> <td>Activos intangibles</td> <td>45</td> <td>48</td> <td>-6,30%</td> <td>31</td> <td>54,80%</td> </tr> <tr> <td>Inmovilizado material</td> <td>4.755</td> <td>5.028</td> <td>-5,40%</td> <td>5.346</td> <td>-5,90%</td> </tr> </tbody> </table>	Balances de situación consolidados 2017-2015						ACTIVO			% Var.			(En miles de euros excepto porcentajes)	2017	2016	'17-'16	2015	'16-'15	ACTIVO NO CORRIENTE:						Activos intangibles	45	48	-6,30%	31	54,80%	Inmovilizado material	4.755	5.028	-5,40%	5.346	-5,90%
Balances de situación consolidados 2017-2015																																						
ACTIVO			% Var.																																			
(En miles de euros excepto porcentajes)	2017	2016	'17-'16	2015	'16-'15																																	
ACTIVO NO CORRIENTE:																																						
Activos intangibles	45	48	-6,30%	31	54,80%																																	
Inmovilizado material	4.755	5.028	-5,40%	5.346	-5,90%																																	

Inversiones inmobiliarias	1.383.076	1.355.740	2,00%	1.354.436	0,10%
Inversiones en empresas asociadas	48.498	45.220	7,20%	47.323	-4,40%
Activos financieros no corrientes	13.873	14.500	-4,30%	1.250	1060,00%
Activos por impuestos diferidos	122.151	124.115	-1,60%	120.817	2,70%
Otros activos no corrientes	9.116	9.168	-0,60%	8.880	3,20%
Total activo no corriente	1.581.514	1.553.819	1,80%	1.538.083	1,00%
ACTIVO CORRIENTE:					
Activos mantenidos para la venta	-	53.000	-	-	100,00%
Existencias	295.855	315.479	-6,20%	376.345	-16,20%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar					
Clientes por ventas y prestación de servicios	7.096	6.768	4,80%	11.945	-43,30%
Otros deudores	3.419	3.705	-7,70%	93.060	-96,00%
Activos por impuesto corriente	3.485	2.013	73,10%	3.381	-40,50%
Otros activos financieros corrientes	33.350	19.440	71,60%	34.407	-43,50%
Otros activos corrientes	4.356	3.720	17,10%	3.618	2,80%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	85.075	101.130	-15,90%	183.870	-45,00%
Total activo corriente	432.636	505.255	-14,40%	706.626	-28,50%
TOTAL ACTIVO	2.014.150	2.059.074	-2,20%	2.244.709	-8,30%

Balances de situación consolidados 2017-2015

PASIVO Y PATRIMONIO NETO

(En miles de euros excepto porcentajes)

	2017	2016	% Var. '17-'16	2015	% Var. '16-'15
PATRIMONIO NETO:					
Capital social	154.754	154.754	0,00%	110.580	39,90%
Prima de emisión	421.463	421.463	0,00%	318.391	32,40%
Reservas	202.221	86.648	133,40%	69.559	24,60%
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-675	-675	0,00%	-675	0,00%
Ajustes por valoración	-1.892	-969	95,30%	-822	17,90%
Resultado del ejercicio atribuido a dominante	30.461	115.696	-73,70%	17.205	572,50%
Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	806.332	776.917	3,80%	514.238	51,10%
Intereses minoritarios	237.922	231.819	2,60%	227.948	1,70%
Total patrimonio neto	1.044.254	1.008.736	3,50%	742.186	35,90%
PASIVO NO CORRIENTE:					
Provisiones no corrientes	6.298	7.030	-10,40%	6.867	2,40%
Pasivos financieros no corrientes					
Deudas con entidades de crédito	584.444	157.585	270,90%	665.448	-76,30%
Derivados	847	-	100,00%	-	0,00%
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	-	96.215	-100,00%
Pasivos por impuestos diferidos	155.200	150.715	3,00%	135.562	11,20%
Otros pasivos no corrientes	16.108	15.830	1,80%	16.008	-1,10%
Total pasivo no corriente	762.897	331.160	130,40%	920.100	-64,00%
PASIVO CORRIENTE:					
Provisiones corrientes	3.421	1.140	200,10%	1.462	-22,00%
Pasivos financieros corrientes					
Deudas con entidades de crédito	174.968	601.132	-70,90%	104.359	476,00%

Derivados	2.769	-	100,00%	-	0,00%
Otros pasivos financieros corrientes (1)	2.635	94.693	-97,20%	454.206	-79,20%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar					
Proveedores	7.170	7.627	-6,00%	6.810	12,00%
Otros acreedores	14.646	13.226	10,70%	13.850	-4,50%
Pasivos por impuesto corriente	595	584	1,90%	1.267	-53,90%
Otros pasivos corrientes	795	776	2,40%	469	65,50%
Total pasivo corriente	206.999	719.178	-71,20%	582.423	23,50%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.014.150	2.059.074	-2,20%	2.244.709	-8,30%

(1) En la partida "Otros Pasivos Financieros Corrientes", en el ejercicio 2015, se incluye, entre otros, el "préstamo participativo" y en los ejercicios 2017, 2016 y 2015, se incluyen, entre otros, "proveedores de inmovilizado y otros"; ambas partidas no forman parte del cálculo del Endeudamiento Financiero Bruto (EFB)*.

Cuenta de pérdidas y ganancias

Cuentas de pérdidas y ganancias (En miles de euros, excepto porcentajes)	% Var.			% Var.	
	2017	2016	'17-'16	2015	'16-'15
Importe neto de la cifra de negocios	83.492	79.834	4,60%	75.983	5,10%
Otros ingresos de explotación	17.216	16.900	1,90%	18.831	-10,30%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-17.149	-16.562	-3,50%	-14.177	-16,80%
Aprovisionamientos	-554	-1.633	66,10%	-792	-106,20%
Gastos de personal	-6.673	-6.645	-0,40%	-8.971	25,90%
Otros gastos de explotación	-31.509	-30.552	-3,10%	-30.522	-0,10%
Variaciones de provisiones de tráfico	1.076	-49.738	102,20%	-11.596	-328,90%
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario	-	437	-	115	280,00%
Resultado por enajenación de inmovilizado	4	-7	157,10%	-9	22,20%
Dotación a la amortización	-314	-376	16,50%	-444	15,30%
Otros resultados	33	-5	760,00%	-7	28,60%
Resultado de explotación	45.622	-8.347	646,60%	28.411	-129,40%
Resultado Variación de valor en Invers.Inmobiliarias	20.559	49.186	-58,20%	26.757	83,80%
Ingresos financieros	558	114.105	-99,50%	5.306	2050,50%
Gastos financieros	-14.797	-8.185	-80,80%	-24.778	67,00%
Var.del valor razonable de instrum.financ.no ctes.	-1.974	-	-	-	-
Diferencias de cambio	24	109	-78,00%	-	100,00%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-25	-	36	-169,40%
Resultado Financiero	-16.189	106.004	-115,30%	-19.436	645,40%
Resultados de entidades valoradas por el método de participación	4.751	-1.047	-553,80%	3.289	-131,80%
Resultados netos por deterioro	-	-	-	-2	100,00%
Resultado antes de impuestos	54.743	145.796	-62,50%	39.019	273,70%
Impuestos sobre beneficios	-11.403	-15.681	27,30%	-12.972	-20,90%
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	43.340	130.115	-66,70%	26.047	399,50%
Resultado consolidado del ejercicio	43.340	130.115	-66,70%	26.047	399,50%

Atribuible a:

Accionistas de la Sociedad Dominante	30.461	115.696	-73,70%	17.205	572,50%
Intereses minoritarios	12.879	14.419	-10,70%	8.842	63,10%
Beneficio por acción básico:	0,047	0,252	-81,30%	0,056	350,00%

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 calculados sobre los estados auditados.

Ratios	2017	2016	2015
Loan-to-value (LTV) (*)	37,00%	40,00%	56,40%
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) / EBITDA (*)	15,1	17,9	26,5
EPRA NNAV por acción (€/ acción deducida autocartera) (*)	1,29	1,25	1,20

A continuación se muestran los datos consolidados del Grupo Realia correspondientes al 3T 2018 no auditados, comparados con los de diciembre de 2017 auditados, preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

Balance de situación

Balances de situación consolidados 3T 2018 - 2017

ACTIVO	% Var.		
(En miles de euros excepto porcentajes)	3T 2018	2017	3T 18-'17
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	60	45	33,33%
Inmovilizado material	2.734	4.755	-42,50%
Inversiones inmobiliarias	1.408.266	1.383.076	1,82%
Inversiones en empresas asociadas	48.941	48.498	0,91%
Activos financieros no corrientes	-	13.873	-100,00%
Activos por impuestos diferidos	120.207	122.151	-1,59%
Otros activos no corrientes	9.434	9.116	3,49%
Total activo no corriente	1.589.642	1.581.514	0,51%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	318.104	295.855	7,52%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar			
Clientes por ventas y prestación de servicios	8.201	7.096	15,57%
Otros deudores	3.073	3.419	-10,12%
Activos por impuesto corriente	2.480	3.485	-28,84%
Otros activos financieros corrientes	33.275	33.350	-0,22%
Otros activos corrientes	5.353	4.356	22,89%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	54.724	85.075	-35,68%
Total activo corriente	425.210	432.636	-1,72%
TOTAL ACTIVO	2.014.852	2.014.150	0,03%

Balances de situación consolidados 3T 2018 - 2017

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	% Var.		
(En miles de euros excepto porcentajes)	3T 2018	2017	3T 18-'17
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	154.754	154.754	0,00%
Prima de emisión	421.463	421.463	0,00%

Reservas	237.751	202.221	17,57%
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-1.536	-675	127,56%
Ajustes por valoración	-2.002	-1.892	5,81%
Resultado del ejercicio atribuido a dominante	23.989	30.461	-21,25%
Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	834.419	806.332	3,48%
Intereses minoritarios	236.292	237.922	-0,69%
Total patrimonio neto	1.070.711	1.044.254	2,53%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Provisiones no corrientes	4.488	6.298	-28,74%
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas con entidades de crédito	698.939	584.444	19,59%
Derivados	731	847	-13,70%
Pasivos por impuestos diferidos	161.493	155.200	4,05%
Otros pasivos no corrientes	16.000	16.108	-0,67%
Total pasivo no corriente	881.651	762.897	15,57%
PASIVO CORRIENTE:			
Provisiones corrientes	3.004	3.421	-12,19%
Pasivos financieros corrientes			
Deudas con entidades de crédito	25.030	174.968	-85,69%
Derivados	2.715	2.769	-1,95%
Otros pasivos financieros corrientes	1.498	2.635	-43,15%
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Proveedores	7.225	7.170	0,77%
Otros acreedores	19.494	14.646	33,10%
Pasivos por impuesto corriente	2.531	595	325,38%
Otros pasivos corrientes	993	795	24,91%
Total pasivo corriente	62.490	206.999	-69,81%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.014.852	2.014.150	0,03%

Cuenta de pérdidas y ganancias.

A continuación se muestra la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del 3T 2018 no auditada del Grupo Realía, preparada conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

Cuentas de pérdidas y ganancias	
(En miles de euros, excepto porcentajes)	3T 2018
Importe neto de la cifra de negocios	57.157
Otros ingresos de explotación	12.929
Variación de existencias de productos terminados o en curso	12.728
Aprovisionamientos	-22.827
Gastos de personal	-5.178
Otros gastos de explotación	-21.559
Variaciones de provisiones de tráfico	6.491
Resultado por enajenación de inmovilizado	-27
Dotación a la amortización	-237
Otros resultados	2
Resultado de explotación	39.479

		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Resultado Variación de valor en Invers.Inmobiliarias</th> <th>15.524</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ingresos financieros</td> <td>290</td> </tr> <tr> <td>Gastos financieros</td> <td>-13.088</td> </tr> <tr> <td>Var.del valor razonable de instrum.financ.no ctes.</td> <td>292</td> </tr> <tr> <td>Diferencias de cambio</td> <td>-4</td> </tr> <tr> <td>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</td> <td>1.023</td> </tr> <tr> <td>Activación de carga financiera</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Resultado Financiero</td> <td>-11.483</td> </tr> <tr> <td>Resultados de entidades valoradas por el método de participación</td> <td>1.923</td> </tr> <tr> <td>Resultado antes de impuestos</td> <td>45.443</td> </tr> <tr> <td>Impuestos sobre beneficios</td> <td>-11.205</td> </tr> <tr> <td>Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas</td> <td>34.238</td> </tr> <tr> <td>Resultado consolidado del ejercicio</td> <td>34.238</td> </tr> <tr> <td>Atribuible a:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Accionistas de la Sociedad Dominante</td> <td>23.989</td> </tr> <tr> <td>Intereses minoritarios</td> <td>10.249</td> </tr> <tr> <td>Beneficio por acción básico:</td> <td>0,037</td> </tr> </tbody> </table> <p>La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados del Grupo REALIA, a 30 de septiembre de 2018:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ratios</th> <th>3T 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Loan-to-value (LTV) (*)</td> <td>36,04%</td> </tr> <tr> <td>Endeudamiento Financiero Neto (EFN) / EBITDA (*)</td> <td>20,25</td> </tr> <tr> <td>EPRA NNAV por acción (€/ acción deducida autocartera) (*)</td> <td>1,34</td> </tr> </tbody> </table>	Resultado Variación de valor en Invers.Inmobiliarias	15.524	Ingresos financieros	290	Gastos financieros	-13.088	Var.del valor razonable de instrum.financ.no ctes.	292	Diferencias de cambio	-4	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1.023	Activación de carga financiera	4	Resultado Financiero	-11.483	Resultados de entidades valoradas por el método de participación	1.923	Resultado antes de impuestos	45.443	Impuestos sobre beneficios	-11.205	Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	34.238	Resultado consolidado del ejercicio	34.238	Atribuible a:		Accionistas de la Sociedad Dominante	23.989	Intereses minoritarios	10.249	Beneficio por acción básico:	0,037	Ratios	3T 2018	Loan-to-value (LTV) (*)	36,04%	Endeudamiento Financiero Neto (EFN) / EBITDA (*)	20,25	EPRA NNAV por acción (€/ acción deducida autocartera) (*)	1,34
Resultado Variación de valor en Invers.Inmobiliarias	15.524																																											
Ingresos financieros	290																																											
Gastos financieros	-13.088																																											
Var.del valor razonable de instrum.financ.no ctes.	292																																											
Diferencias de cambio	-4																																											
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1.023																																											
Activación de carga financiera	4																																											
Resultado Financiero	-11.483																																											
Resultados de entidades valoradas por el método de participación	1.923																																											
Resultado antes de impuestos	45.443																																											
Impuestos sobre beneficios	-11.205																																											
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	34.238																																											
Resultado consolidado del ejercicio	34.238																																											
Atribuible a:																																												
Accionistas de la Sociedad Dominante	23.989																																											
Intereses minoritarios	10.249																																											
Beneficio por acción básico:	0,037																																											
Ratios	3T 2018																																											
Loan-to-value (LTV) (*)	36,04%																																											
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) / EBITDA (*)	20,25																																											
EPRA NNAV por acción (€/ acción deducida autocartera) (*)	1,34																																											
B.8	<i>Información financiera seleccionada pro forma, identificada como tal.</i>	No procede, puesto que el Documento de Registro del Emisor no contiene información pro forma.																																										
B.9	<i>Si se realiza una previsión o estimación de los beneficios, indíquese la cifra.</i>	No procede, puesto que el Documento de Registro no contiene estimaciones de beneficios.																																										
B.10	<i>Descripción de la naturaleza de cualquier salvedad en el informe de auditoría sobre la información financiera histórica.</i>	<p>Las cuentas anuales individuales y consolidadas para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017, 2016, y 2015 de REALIA han sido objeto de informe de auditoría emitido por Deloitte en los ejercicios 2016 y 2015 y por Ernst&Young en el ejercicio 2017. Los informes de auditoría, a pesar de que han resultado favorables y sin salvedades, respecto de los ejercicios 2016 y 2015 (tanto individuales como consolidadas) incluyen los párrafos de énfasis que se detallan a continuación:</p> <p><u>Cuentas anuales individuales y consolidadas 2017:</u> No existe párrafo de énfasis</p> <p><u>Cuentas anuales individuales 2016:</u> No existe párrafo de énfasis.</p> <p><u>Cuentas consolidadas 2016 consolidadas:</u> "Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 20 y 30 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que el fondo de maniobra* del Grupo es negativo por importe de 214 millones de euros, como consecuencia del vencimiento en el corto plazo de la deuda sindicada patrimonial, que asciende a un importe de 678 millones de euros. El Grupo se encuentra en proceso de financiación de dicho préstamo, siendo intención de los Administradores de la Sociedad Dominante finalizar dicho proceso de manera exitosa. Esta cuestión no modifica nuestra opinión."</p> <p><u>Cuentas anuales individuales 2015:</u> "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</p>																																										

		<p>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.</p> <p>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.”</p> <p><u>Cuentas anuales consolidadas 2015:</u> “Llamamos la atención respecto a lo incluido en la Nota 2.h, en la que se indica que el Grupo ha cambiado el criterio de presentación de las inversiones inmobiliarias de coste de adquisición o mercado, el menor, a valor razonable, determinado en base a valoraciones realizadas por expertos independientes basadas en estimaciones sobre flujos futuros, rentabilidades esperadas y otras variables. La situación anterior, que debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas, ha supuesto la reexpresión de las cifras comparativas del ejercicio 2014, que en consecuencia, difieren de las incluidas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.</p> <p>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.</p> <p>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.”activos”.</p>																																						
<p>B.11</p>	<p>Si el capital de explotación no es suficiente para los actuales requisitos del emisor, inclúyase una explicación.</p>	<p>El fondo de maniobra* a 30 de septiembre de 2018 es positivo por importe de 362,7 millones de euros.</p> <p>En la siguiente tabla, figuran los componentes del fondo de maniobra* del Grupo Realia a 30 de septiembre de 2018 (dicha información no ha sido auditada):</p> <table border="1" data-bbox="432 1003 1350 1845"> <thead> <tr> <th>(En miles de euros)</th> <th>3T 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terrenos y solares</td> <td>680.934</td> </tr> <tr> <td>Materiales diversos</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Obras en curso de construcción de ciclo largo</td> <td>73.023</td> </tr> <tr> <td>Edificios construidos</td> <td>51.816</td> </tr> <tr> <td>Anticipos a proveedores</td> <td>2.981</td> </tr> <tr> <td>Deterioro de existencias</td> <td>-490.656</td> </tr> <tr> <td>Total existencias</td> <td>318.104</td> </tr> <tr> <td>Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar</td> <td>13.754</td> </tr> <tr> <td>Otros activos financieros corrientes</td> <td>33.275</td> </tr> <tr> <td>Otros activos corrientes</td> <td>5.353</td> </tr> <tr> <td>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</td> <td>54.724</td> </tr> <tr> <td>Total Activo Corriente</td> <td>425.210</td> </tr> <tr> <td>Provisiones corrientes</td> <td>3.004</td> </tr> <tr> <td>Pasivos financieros corrientes</td> <td>29.243</td> </tr> <tr> <td>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</td> <td>29.250</td> </tr> <tr> <td>Otros pasivos corrientes</td> <td>993</td> </tr> <tr> <td>Total Pasivo Corriente</td> <td>62.490</td> </tr> <tr> <td>Fondo de maniobra*</td> <td>362.720</td> </tr> </tbody> </table>	(En miles de euros)	3T 2018	Terrenos y solares	680.934	Materiales diversos	6	Obras en curso de construcción de ciclo largo	73.023	Edificios construidos	51.816	Anticipos a proveedores	2.981	Deterioro de existencias	-490.656	Total existencias	318.104	Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar	13.754	Otros activos financieros corrientes	33.275	Otros activos corrientes	5.353	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	54.724	Total Activo Corriente	425.210	Provisiones corrientes	3.004	Pasivos financieros corrientes	29.243	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	29.250	Otros pasivos corrientes	993	Total Pasivo Corriente	62.490	Fondo de maniobra*	362.720
(En miles de euros)	3T 2018																																							
Terrenos y solares	680.934																																							
Materiales diversos	6																																							
Obras en curso de construcción de ciclo largo	73.023																																							
Edificios construidos	51.816																																							
Anticipos a proveedores	2.981																																							
Deterioro de existencias	-490.656																																							
Total existencias	318.104																																							
Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar	13.754																																							
Otros activos financieros corrientes	33.275																																							
Otros activos corrientes	5.353																																							
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	54.724																																							
Total Activo Corriente	425.210																																							
Provisiones corrientes	3.004																																							
Pasivos financieros corrientes	29.243																																							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	29.250																																							
Otros pasivos corrientes	993																																							
Total Pasivo Corriente	62.490																																							
Fondo de maniobra*	362.720																																							
<p>Sección C- Valores</p>																																								
<p>C.1</p>	<p>Descripción del tipo y clases de los valores ofertados, incluyendo, en su caso, el</p>	<p>Los valores que se ofertan son 175.457.742 de acciones ordinarias de REALIA, de la misma clase y serie que las existentes en la actualidad, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas (las “Acciones Nuevas”) de nueva emisión y que otorgarán a sus titulares los mismo derechos que las restantes acciones en circulación. La numeración de estas Acciones Nuevas será de la 644.807.957 a la 820.265.698 ambas inclusive, en caso de que el Aumento de Capital sea completo.</p>																																						

	<i>número de identificación del valor.</i>	Las Acciones Nuevas se emiten con una prima de emisión de 0,61 € por cada Acción Nueva, lo que equivale a una prima de emisión global de 107.029.222,62 € en caso de suscripción completa. La cantidad resultante de la suma del valor nominal (0,24 €) y la prima de emisión (0,61 €), esto es, 0,85 €, será en adelante denominada “ Precio de Suscripción ”. La Agencia Nacional de Codificación ha asignado a los derechos de suscripción preferente y a las Acciones Nuevas emitidas los Códigos ISIN ES0673908929 y ES0173908049, respectivamente. Una vez admitidas a negociación, todas las acciones de REALIA tendrán asignado idéntico Código ISIN: ES0173908015.
C.2	<i>Divisa de emisión de los valores.</i>	Euros.
C.3	<i>Número de acciones emitidas y desembolsadas.</i>	El capital social de la Sociedad, que actualmente asciende a 154.753.909,44€ y está dividido en 644.807.956 acciones, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, representadas por medio de anotaciones en cuenta.
C.4	<i>Descripción de los derechos vinculados a los valores.</i>	Las Acciones Nuevas son acciones ordinarias que gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 6º de los estatutos sociales de REALIA, la Ley de Sociedades de Capital y demás legislación vigente. Todas las acciones confieren a su titular legítimo la condición de accionista y le atribuyen los siguientes derechos: <ul style="list-style-type: none"> ○ El de participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación. ○ El de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones. No habrá lugar al derecho de suscripción preferente en los casos previstos en la ley o cuando el interés social así lo exija (previo cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley). ○ El de decidir y votar en las Junta Generales de accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales. Cada acción da derecho a un voto. La Sociedad podrá emitir acciones sin derecho a voto en la proporción y respetando los límites y requisitos establecidos por la Ley. ○ El de información y demás derechos recogidos en la legislación vigente.
C.5	<i>Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.</i>	Los estatutos sociales de la Sociedad no contienen restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones, por lo que serán libremente transmisibles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores, y demás normativa de desarrollo.
C.6	<i>Negociación.</i>	Se solicitará la admisión a cotización de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).
C.7	<i>Descripción de la política de dividendos.</i>	La Sociedad no tiene una política de dividendos definida, no tiene acordado pagar ningún dividendo y no tiene limitación alguna derivada de sus operaciones financieras para el reparto de dividendos. El último dividendo pagado por la Sociedad fue el correspondiente a un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2008. El pago efectivo de dividendos depende de los beneficios y las condiciones financieras de REALIA en cada momento, sus necesidades de liquidez y otros factores relevantes. Asimismo, otro de los factores que pueden incidir en el reparto de dividendos de REALIA será la situación financiera de su filial Realia Patrimonio, S.L.U., dado que ésta constituye la sociedad principal, en materia de ingresos, del Grupo REALIA. Con respecto al área de patrimonio, el reparto de dividendos de Realia Patrimonio, S.L.U. está actualmente condicionado al cumplimiento de lo establecido en el contrato de financiación (<i>covenants</i> /obligaciones) suscrito por dicha sociedad en abril de 2017 por importe de 582.000.000 euros y vencimiento el 27 de abril de 2024 (“ Contrato Sindicado Patrimonio ”). A fecha de la presente Nota de Síntesis, los <i>covenants</i> y ratios de dicha financiación se están cumpliendo por la sociedad.
Sección D- Riesgos.		
D.1	<i>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del emisor o de su sector de actividad.</i>	<p>1.- Riesgos asociados a la Sociedad y su negocio</p> <p>(La información financiera contenida en el presente apartado ha sido auditada, salvo la del 3T de 2018 y los indicadores financieros señalados como APM’s, que se encuentran descritos en el apartado 10.5.3 de la Nota sobre los Valores)</p> <p>1.1 Riesgos financieros</p> <p>a) Riesgos de solvencia</p> <p>El riesgo de solvencia se refiere a la capacidad de una compañía para hacer frente a sus deudas, particularmente en relación a sus activos.</p> <p>En este sentido, el riesgo de solvencia del Grupo Realia ha evolucionado de la manera siguiente en los últimos tres años:</p>

A 31 de diciembre de 2017, el Endeudamiento Financiero Bruto (EFB)* del Grupo REALIA es de 763 millones de euros frente a los 851 y 1.255 millones de euros, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2017, el Endeudamiento Financiero Neto (EFN)* del Grupo REALIA era de 678 millones de euros, frente a los 750 y 1.071 millones de euros, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2017, si el Endeudamiento Financiero Neto (EFN)* lo enfrentamos con el GAV Valor de Reposición*, por importe de 1.830 millones de euros, se obtiene un loan-to-value (LTV)* del 37%. Este ratio (LTV) era 40% a 31 de Diciembre de 2016 y 56,4% a 31 de Diciembre de 2015.

Durante el ejercicio 2017, el EBITDA* del Grupo REALIA ha sido 44,9 millones de euros, lo que supone 3,0 veces el gasto financiero del ejercicio 2017.

A 30 de septiembre de 2018, el Endeudamiento Financiero Bruto (EFB)* del Grupo REALIA es de 727 millones de euros; el Endeudamiento Financiero Neto (EFN)* es de 673 millones de euros, que si lo enfrentamos con el GAV Valor de Reposición*, por importe de 1.867 millones de euros, se obtiene un loan-to-value (LTV)* del 36%; y el EBITDA* ha sido de 33,2 millones de euros.

A 30 de septiembre de 2018, la mayor parte de la deuda del Grupo REALIA deriva de dos financiaciones:

a.1 Contrato Sindicado Patrimonio

Contrato asociado a la actividad de patrimonio que se suscribió en abril de 2017 por un importe inicial de 582 millones de euros, que vence el 27 abril 2024 y al que se le aplica un tipo de interés igual al Euribor a tres meses más un margen (entre 170 y 200 p.b.) que varía en función del LTV* (en la actualidad, el margen es de 170 puntos básicos anuales). 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 de los activos inmobiliarios de Realia Patrimonio. El principal pendiente a 30 de septiembre de 2018 es de 569 millones de euros.

a.2 Financiación 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., que fue novado los días 26 de abril de 2017 y 21 de junio de 2018, por importe inicial de 183,6 millones de euros (120.000.000 € tras la última novación), con un interés igual al EURIBOR a 3 meses más un diferencial del 0,7% y vencimiento el 30 de diciembre de 2020 (el "Préstamo Caixa"), y que presenta un saldo de 120 millones de euros a 30 de septiembre de 2018.

A 30 de septiembre de 2018 las sociedades de Grupo REALIA cumplían con los ratios exigidos por las distintas financiaciones.

El fondo de maniobra* al cierre del ejercicio 2017 es positivo por importe de 225,6 millones de euros y, al cierre del ejercicio 2016, fue negativo por importe de 213,9 millones de euros. A 30 de septiembre de 2018 el fondo de maniobra* de la Sociedad es positivo por importe de 362,7 millones de euros.

Cualquier evolución negativa del negocio o las condiciones de mercado podría afectar a la solvencia de la Sociedad, y a su capacidad de hacer frente a sus compromisos financieros.

b) Riesgos relativos a la nueva 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 siempre que se le ofrezcan en condiciones asumibles por la Sociedad.

Desde finales de 2014, se han reactivado las líneas de financiación, pero de forma selectiva y con elevadas garantías para su concesión. La liquidez para el área residencial del sector inmobiliario ha mejorado ligeramente, por las actuaciones de los bancos centrales, aunque todavía persiste un notable control sobre la financiación otorgada a las empresas del sector. 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, así como a evaluaciones sobre 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)* del Grupo REALIA se ha reducido en el periodo 31 diciembre 2016 a 31 de diciembre de 2017 en un 9,6%, pasando de 750 millones de euros a 678 millones de euros. El Endeudamiento Financiero Neto (EFN)* a 30 de septiembre de 2018 es de 673 millones de euros. Aunque se ha reducido significativamente el endeudamiento, existe el riesgo de que si las condiciones del mercado o de explotación del

* APM cuya definición, relevancia y cálculo se recoge en el apartado 10.5.3 de la Nota sobre las Acciones

negocio se deterioraran, el negocio del Grupo REALIA fuera 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 nivel de endeudamiento del Grupo REALIA tiene o puede tener, además, consecuencias significativas 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;
- que el Grupo REALIA vea limitada su capacidad para pedir prestados fondos adicionales o vea incrementado el coste de dichos fondos.

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:

- incurrir en endeudamiento adicional autorizado bajo los términos de los contratos de financiación existentes;
- reestructurar o refinanciar nuevamente su endeudamiento;
- retrasar o reducir las inversiones necesarias para mantener sus operaciones;
- proceder a la venta de activos;
- realizar ampliaciones de capital;
- retrasar la ejecución de sus planes estratégicos.

c) Riesgo de liquidez

Desde 2014 el sector inmobiliario muestra síntomas de recuperación, pero dicha recuperación es muy selectiva en cuanto a la tipología de producto y ubicación del mismo.

En este contexto de persistencia de una cierta dificultad en las condiciones de financiación, hay que señalar que la Sociedad novó el pasado 21 de junio de 2018 el Préstamo Caixa para, entre otros extremos, retrasar su fecha de vencimiento al día 30 de diciembre de 2020 y fijar su importe en 120.000.000 €.

En el área Patrimonial las distintas sociedades no presentan problemas de liquidez para hacer frente durante el 2018 a todos sus compromisos adquiridos (los vencimientos en ese año se limitan a 40,4 millones de euros), y una parte muy significativa (72,6%) tiene vencimiento en abril 2024, 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.

El fondo de maniobra* a 30 de septiembre de 2018 es de 362,7 millones de euros. El citado fondo de maniobra* se ha incrementado respecto del que existía a 31 de diciembre de 2017 (225,6 millones de euros) debido principalmente a la novación antes referida del Préstamo Caixa de 21 de junio de 2018, que redujo el importe del préstamo a 120 millones de euros (a 31 de diciembre de 2017 la deuda derivada de dicho préstamo ascendía a 133,6 millones de euros) y retrasó su vencimiento a 30 de diciembre de 2020.

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 mejor posición posible, el Grupo REALIA mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés.

En este momento, el Grupo REALIA tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. En particular, el Contrato Sindicado Patrimonio cuenta con una cobertura total por el 70% de su importe, y hasta su vencimiento. La cobertura consiste en una combinación de un floor y un swap que elimina el riesgo del Euribor, y lo mantiene fijo en 0,68% durante todo el período hasta el vencimiento del préstamo en abril de 2024.

A 30 de septiembre de 2018, la sensibilidad del resultado antes de impuestos del Grupo REALIA al incremento de un 1% en el tipo de interés, supondría un impacto negativo de aproximadamente 2,2 millones de euros.

Por otra parte, una disminución de 25 puntos básicos en los tipos de interés del Endeudamiento Financiero Neto (EFN)* tendría un impacto de -1,6 millones de euros en los resultados del Grupo REALIA, por el efecto del cambio de valor de la cobertura

e) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito del Grupo REALIA es atribuible principalmente a las deudas comerciales procedentes de las ventas de suelo y de promociones y a las que resultan de los contratos de arrendamiento, por la entrada de los inquilinos en dificultades financieras, concurso de acreedores, u otras situaciones similares. Adicionalmente, REALIA incurre en riesgos al colocar sus excedentes de tesorería en Entidades Financieras, o al realizar contratos de derivados para cubrir su riesgo de tipo de interés.

En lo que se refiere al riesgo con Entidades Financieras, hay que señalar que el Grupo REALIA efectúa sus operaciones de colocación de excedentes de tesorería, o de contratación de derivados de tipo de interés siempre con Entidades de la máxima solvencia.

En cuanto a los riesgos comerciales, el Grupo REALIA sigue políticas de disminución del riesgo de impagados, puesto que los contratos de arrendamiento se suscriben, con carácter general, con garantías del arrendatario que aseguren, al menos parcialmente, el cobro en caso de impago. 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 el cobro a sus clientes de promociones se produce con anterioridad a que el bien sea transmitido.

A 30 de septiembre de 2018, el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8,2 millones de euros, que la Sociedad ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 5,9 millones de euros. Con respecto a provisiones por el resto de insolvencias, el Grupo REALIA tiene un saldo acumulado de 1,2 millones de euros, correspondientes en su totalidad a riesgos de alquileres incobrados del área de Patrimonio y otros deudores. El Grupo REALIA continúa con una política prudente de análisis del riesgo, atendiendo a la normativa contable.

1.2 Riesgos asociados al negocio

a) Concentración de la actividad en España.

El negocio patrimonial supone gran parte de la actividad del Grupo REALIA ya que, a 31 de diciembre de 2017, representa el 76,4% del total de los ingresos de explotación*. La totalidad del negocio patrimonial está situada en España.

Asimismo, la práctica totalidad de la actividad de promoción se desarrolla en España.

En consecuencia, cualquier cambio desfavorable en las condiciones políticas o económicas generales de España, o en la demanda de vivienda o de inmuebles comerciales para alquiler, podría afectar negativamente al negocio de REALIA.

El crecimiento anual del PIB en España fue el 3,3% y 3,1% respectivamente en 2016 y 2017, el más elevado de las grandes economías de la UE. No obstante lo anterior, el Banco de España ha revisado a la baja sus proyecciones de crecimiento para el periodo 2018-2020 como consecuencia del empeoramiento de la evolución de los mercados exteriores y por el encarecimiento del petróleo, y prevé que el PIB crezca un 2,6% este año (una décima menos que la previsión inicial), y se desacelere al 2,2% en 2019 (dos décimas menos) y al 2% en 2020 (una décima menos).

La economía española afronta ciertos riesgos, algunos de carácter endógeno, consecuencia de algunas variables que aún mantienen niveles elevados preocupantes (déficit público, deuda pública y privada, paro, etc ...), y otros exógenos, relacionados con incertidumbres geopolíticas (Brexit, etc ...), volatilidad de los precios de las materias primas, y cambios en las políticas monetarias de los bancos centrales, particularmente el BCE y la Reserva Federal en USA. El mantenimiento de estas incertidumbres podría afectar a la fortaleza y el ritmo de la recuperación económica, lo que tendría un efecto material adverso en el desarrollo y resultados del negocio de REALIA.

La situación socio-política en Cataluña está afectando negativamente a la economía catalana y a la española en general, y puede seguir haciéndolo en el futuro, incluso de una manera más aguda si la situación no se corrige. Esta incertidumbre puede tener un efecto negativo en el desarrollo de los negocios de la Sociedad, afectando tanto a la demanda de espacios en alquiler como a la de viviendas.

Aproximadamente un 11% del valor de los activos de Realia está situado en Cataluña, 133 millones de euros en activos del negocio patrimonial, y 55 millones en promociones y suelo.

b) 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.

Desde finales de 2014 se aprecia un repunte de la demanda de producto residencial en determinadas zonas y una estabilización progresiva para el resto de zonas.

c) 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.

d) Pérdidas derivadas de bienes no asegurados

La Sociedad suscribe 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, salvo la parte cubierta por los consorcios. 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.

e) 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. En el apartado 20.8 del Documento de Registro se incluye una breve descripción de los principales procedimientos en los que las sociedades del Grupo Realia son parte, actualizada en el apartado 10.5 de la Nota sobre los Valores. A 30 de septiembre de 2018, la Sociedad mantiene una provisión para riesgos y gastos corrientes y no corrientes por importe de 7,5 millones de euros que cubriría responsabilidad por litigios y otras reclamaciones a los que tuviera que hacer frente el Grupo REALIA.

f) 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.

g) 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 relativas 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 2017 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.

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, 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 las personas jurídicas y demás legislación aplicable. Por consiguiente, al no haberse implementado tales medidas, la Sociedad podría ser declarada responsable de un ilícito penal.

h) 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 CB Richard Ellis, S.A. ("CB

Richard Ellis”), 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 Promociones) según criterio ECO.

En particular, a 31 de diciembre de 2017, según la tasación realizada, los activos inmobiliarios del Grupo REALIA tienen un GAV Valor de Reposición* de 1.830 millones de euros, correspondiendo 1.487 millones de euros a los activos patrimoniales clasificados como inmovilizado y 343 millones de euros a los activos de promoción clasificados como existencias. A 30 de septiembre de 2018, el GAV Valor de Reposición* es de 1.866,7 millones de euros, correspondiendo 1.504,9 millones de euros a los activos patrimoniales clasificados como inmovilizado y 361,8 millones de euros a los activos de promoción clasificados como existencias.

La tasación ECO 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 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 de la presente Nota de Síntesis. 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.

Durante la crisis inmobiliaria (2007-2013), el mercado español de los activos en renta (negocio patrimonial o de alquiler) 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 sostenida 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 a la actividad de promoción residencial, de primera y segunda residencia, la financiación disponible ha sufrido una importante contracción, lo que ha supuesto un impacto en el ritmo de ventas, especialmente en los años en que la crisis fue más aguda (2008-2012), provocando un desplome de los precios, con el consecuente impacto en los márgenes de este negocio. A partir de 2014, estamos asistiendo a una recuperación de este mercado, apreciándose una cierta aceleración en los años 2016-2018, sobre todo en determinadas zonas con demanda estable, y una estabilización progresiva para el resto de zonas. Esta recuperación no ha sido todavía acompañada por un aumento comparable de la financiación disponible.

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 interrumpirá la mejora que se está apreciando. En el supuesto de que la actividad económica no mantenga la tendencia de los dos últimos ejercicios, es posible que se repita 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

En el mercado del arrendamiento de edificios de oficinas y de centros comerciales y de ocio en España, desde 2015 se van estabilizando progresivamente las rentas de mercado, 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 de los activos de patrimonio en explotación a diciembre de 2017 fue del 94,6% (96,9% en Madrid y 97,7% en Barcelona), en el ejercicio 2016 fue del 94% (96% en Madrid y 95% en Barcelona) y del 90,3% en 2015 (91,9% en Madrid, 83,5% en Barcelona). A 30 de septiembre de 2018, la citada tasa de ocupación fue del 93,2% (94,1% en Madrid y 98,9% en Barcelona). 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 2017, los contratos de arrendamiento de la cartera de patrimonio de REALIA que vencerán (o tendrán una opción de no renovación a favor del inquilino) en 2018, suponen el 28,3% de las rentas anualizadas del segmento de oficinas y el 22,9% del segmento comercial y otros. Los arrendamientos que vencerán durante el 2019 y el 2020 suponen el 22,6% y el 17,1%, respectivamente, de las rentas anualizadas del segmento de oficinas y el 27,7% y el 12,2% 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. Un posible endurecimiento de las condiciones para acceder al mercado financiero, fundamental para la adquisición de inmuebles, puede generar una crisis de liquidez que 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 rehabilitación de inmuebles para alquiler

La Sociedad compra y rehabilita edificios de oficinas construidos y adquiere solares donde realizar promociones de edificios de oficinas y de centros comerciales y de ocio. Las actividades de rehabilitación 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 al negocio de la Sociedad.

En consecuencia, la actividad de promoción y rehabilitación 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 23,6% sobre el total de los ingresos de explotación* del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2017 y el 22,6% en 2016. A 30 de septiembre de 2018, las citadas actividades representaron el 16,3% de los citados ingresos. Esta actividad es vulnerable a determinados riesgos, tales como: que los costes de los proyectos puedan exceder de las estimaciones iniciales, particularmente en una situación económica en la que los costes de la mano de obra de construcción pueden acelerarse, sin que puedan repercutirse a los compradores finales, 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% eran 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, (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, y (iv) la creación de nuevas compañías de promoción inmobiliaria que cuentan con el soporte financiero de grandes inversores internacionales, que han adquirido grandes carteras de activos y de deuda asociada, lo que les ha otorgado una posición de referencia en el sector; todo ello supone un aumento extraordinario de la competencia en el sector de la promoción residencial.

En el futuro, no es descartable una cierta concentración en el sector, lo que probablemente haría más difícil la subsistencia de empresas pequeñas con menores economías de escala y menores capacidades financieras.

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

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.

	<p>A 31 de diciembre 2017, la Sociedad tiene activados créditos fiscales y diferencias temporales de activo por 122,1 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 4,9 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%. A 30 de septiembre de 2018, el importe de los citados créditos y diferencias temporales por activo ascendía a 120,2 millones de euros.</p> <p>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 el 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.</p> <p>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.</p> <p>i) Sujeción a disposiciones medioambientales</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>j) Riesgos derivados de deterioros en la construcción</p> <p>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.</p> <p>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 suscribir 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.</p> <p>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 2017 y 4,1 millones de euros a 30 de septiembre de 2018) y/o las coberturas de los seguros contratados.</p> <p>k) Características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles</p> <p>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 pudo 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. .</p>
<p>D.2</p> <p><i>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores.</i></p>	<p>a) Incertidumbre sobre el desarrollo de un mercado activo para los derechos de suscripción preferente</p> <p>Los derechos de suscripción preferente relativos al Aumento de Capital objeto de este Folleto serán negociables en la Bolsa de Valores de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil durante un período de 15 días naturales.</p> <p>REALIA no puede asegurar que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo de los derechos de suscripción preferente en la Bolsa de Valores de Madrid y Barcelona durante dicho período o que a lo largo del mismo vaya a haber suficiente liquidez para los mencionados derechos. Asimismo, una eventual caída significativa de la cotización de las acciones de la Sociedad podría afectar negativamente al valor de los derechos de suscripción preferente, dado que el precio de negociación de los derechos de suscripción preferente depende del precio de negociación de las acciones de la Sociedad.</p> <p>La Sociedad no puede asegurar la pérdida de valor de los derechos de suscripción preferente en caso de que el valor de cotización de la acción sea inferior al Precio de Suscripción.</p>

La Sociedad no puede asegurar que el precio de negociación de sus acciones no caerá por debajo del precio de suscripción de las Acciones Nuevas después de que los titulares de los derechos de suscripción preferente hayan decidido ejercerlos.

b) Dilución

Los accionistas de la Sociedad tienen derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas que se emiten. Por tanto, en caso de que todos los accionistas ejerzan su derecho de suscripción preferente, no habrá dilución de su participación en el capital social de la Sociedad.

Aquellos accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente verán diluida su participación en el capital social de la Sociedad hasta un máximo de un 21,39%.

c) Irrevocabilidad de la suscripción y solicitud de Acciones Adicionales.

Las órdenes de suscripción serán firmes, irrevocables e incondicionales, por lo que los Accionistas Legitimados o Inversores habrán de realizar los desembolsos que en su caso les correspondan independientemente de que el Aumento de Capital fuese incompleto.

Por ser también las ordenes firmes, irrevocables e incondicionales, los Accionistas Legitimados e Inversores se verán obligados a suscribir las Acciones Nuevas aun cuando el precio de cotización de las acciones de la Sociedad se situase por debajo del Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas.

Para que un Accionista Legitimado o Inversor pueda solicitar Acciones Adicionales, deberá haber ejercitado la totalidad de sus derechos de suscripción preferente que tenga depositados en la Entidad Participante ante la que solicite Acciones Adicionales.

d) El Aumento de Capital no se encuentra asegurado.

El Aumento de Capital objeto de la presente Nota de Síntesis no está asegurado por ninguna persona o entidad, por lo que es posible que no se obtenga el importe máximo previsto y el aumento se declare incompleto. Ello sin perjuicio de la intención del accionista IC recogida en la presente sección D.2 en el riesgo relativo a la "Participación significativa como consecuencia del Aumento del Capital".

En el supuesto de que el Aumento de Capital quedara incompleto, la Sociedad no podría cumplir con las finalidades de obtención de fondos pretendidas con el mismo, que son las reflejadas en el apartado E.2 de la presente Nota de Síntesis. En tal caso, la Sociedad podrá decidir no llevar a efecto los fines no cubiertos con el Aumento de Capital o buscar financiación alternativa para acometerlos.

e) Volatilidad del precio de cotización de las acciones

La Sociedad no puede asegurar que las Acciones Nuevas como consecuencia del aumento de capital vayan a cotizar a un precio igual o similar al precio al que se realiza la emisión. El valor de cotización de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como la evolución de los resultados de la Sociedad, la publicidad negativa o en las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o en los sectores en los que la Sociedad opera, podrían tener un efecto negativo en la cotización de las acciones de la Sociedad.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato para dar liquidez de las acciones.

f) Admisión a negociación de las acciones

Está previsto que las Acciones Nuevas sean admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil en una fecha que no se estima posterior al día 18 de enero de 2019.

Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las nuevas acciones privaría de liquidez a sus suscriptores.

g) Aprobación o pago de dividendos

La Sociedad no tiene una política de dividendos definida, no tiene acordado pagar ningún dividendo y no tiene limitación alguna derivada de sus operaciones financieras para el reparto de dividendos. El último dividendo pagado por la Sociedad fue el correspondiente a un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2008.

El pago efectivo de dividendos depende de los beneficios y las condiciones financieras de REALIA en cada momento, sus necesidades de liquidez y otros factores relevantes. Asimismo, otro de los factores que pueden incidir en el reparto de dividendos de REALIA será la situación financiera de su filial Realia Patrimonio, S.L.U., dado que ésta constituye la sociedad principal, en materia de ingresos, del GRUPO REALIA.

Con respecto al área de patrimonio, el reparto de dividendos de Realia Patrimonio, S.L.U. está actualmente condicionado al cumplimiento de lo establecido en el contrato de financiación (*covenants*/obligaciones) suscrito por dicha sociedad en abril de 2017 por importe máximo inicial de 582.000.000 euros (Contrato Sindicado Patrimonio). A fecha de la presente Nota de Síntesis, los *covenants* y ratios de dicha refinanciación se están cumpliendo por la sociedad.

h) Participación significativa como consecuencia del Aumento de Capital

No cabe descartar que algún tercero o actual accionista no significativo adquiriera una participación significativa en la Sociedad tras el Aumento de Capital. Asimismo, se puede producir una disminución del *free float* de la compañía en función de la distribución accionarial resultante de la suscripción del Aumento de Capital.

IC ha manifestado que tiene la intención de suscribir directa o indirectamente a través de una sociedad de su grupo, todas las Acciones Nuevas que correspondan a su participación directa en el capital de la Sociedad en el Período de Suscripción Preferente y, adicionalmente, de solicitar todas aquellas Acciones Sobrantes que le correspondan en el

		<p>Periodo de Asignación Proporcional conforme a los términos previstos en la sección E.3 de la presente Nota de Síntesis.</p> <p>En caso de que, tras el Periodo de Asignación Proporcional quedaran acciones no suscritas (Acciones de Asignación Discrecional), IC ha manifestado que tiene la intención de solicitar la suscripción directa o indirecta a través de una sociedad de su grupo, de las acciones ofrecidas en su caso por el Consejo de Administración conforme a los términos previstos en la sección E.3 de la presente Nota de Síntesis.</p> <p>El resto de accionistas significativos no se han pronunciado a la fecha de la presente Nota de Síntesis sobre si acudirán o no al Aumento de Capital.</p> <p>i) Accionistas de jurisdicciones diferentes a la española</p> <p>Es posible que los titulares de acciones de la Sociedad residentes en jurisdicciones no pertenecientes a la Unión Europea, en función de la regulación aplicable en dichas jurisdicciones, no puedan ejercitar sus derechos de suscripción preferente, a menos que se cumplan los requisitos establecidos en sus respectivas regulaciones o resulte de aplicación algún supuesto de exención.</p> <p>j) Riesgo de tipo de cambio</p> <p>Los accionistas de países con divisas diferentes al euro tienen, en relación con la tenencia de acciones de la Sociedad, un riesgo de inversión adicional ligado a las variaciones de los tipos de cambio. Las acciones de la Sociedad cotizan solamente en euros y cualquier pago de dividendos que se efectúe en el futuro estará denominado en euros.</p> <p>k) Impacto de las ventas de acciones en el precio de cotización</p> <p>La venta de un número sustancial de acciones de REALIA en el mercado tras su admisión a cotización, o la percepción por el mercado de que esto podría ocurrir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de REALIA y la capacidad de ésta para obtener capital adicional mediante futuras emisiones.</p>
Sección E- Oferta		
E.1	<i>Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión/oferta.</i>	<p>El número máximo de acciones de la emisión asciende a 175.457.742, ampliándose por tanto el capital social, en caso de que la Aumento de Capital fuera íntegramente suscrita, en 42.109.858,08 €, más una prima de emisión global de 107.029.222,62 €, y por un importe efectivo total de 149.139.080,70€.</p> <p>Los gastos totales representan aproximadamente un 0,12% del importe máximo efectivo del aumento de capital.</p>
E.2	<i>Motivos de la oferta, destino de los ingresos, previsión del importe neto de los ingresos.</i>	<p>El importe de este Aumento de Capital se destinará a las siguientes finalidades y por el siguiente orden de prioridad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En primer lugar, en la cuantía de 120 millones €, a amortizar total y anticipadamente el préstamo concedido a la Sociedad por Caixabank, que cuenta con la fianza de IC. • En segundo lugar, el importe restante de la ampliación se destinará, hasta donde alcance, a financiar parte de los 95 millones € a los que asciende la inversión de las cuatro promociones que la Sociedad desarrolla en las localidades de Palma de Mallorca, Sabadell, Madrid y Alcalá de Henares (Madrid) y que en conjunto representan la construcción de 301 viviendas. <p>En el supuesto de que el Aumento de Capital quedara incompleto, se atenderán las finalidades antes señaladas en el orden de prioridad indicado. La Sociedad podrá decidir no llevar a efecto los fines no cubiertos con el Aumento de Capital o buscar financiación alternativa para acometerlos.</p>
E.3	<i>Descripción de las condiciones de la oferta.</i>	<p>Los principales términos y condiciones de la oferta son los siguientes:</p> <p>- Destinatarios de la oferta:</p> <p>El Aumento de Capital objeto del presente Folleto está destinado, en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Proporcional, a (i) la totalidad de los accionistas de la Sociedad, los cuales podrán ejercer sus derechos de suscripción, y (ii) a cualquier tercero o accionista que haya adquirido los derechos de suscripción preferente de cualquiera de los accionistas de la Sociedad de acuerdo con el artículo 306 LSC.</p> <p>En el Periodo de Asignación Discrecional, el Aumento de Capital objeto del presente Folleto está destinado a cualquier inversor cualificado que revista tal condición conforme al artículo 39 del Real Decreto 1310/2005 (incluyendo los Accionistas Legitimados de la Sociedad que cumplan los requisitos de dicho artículo) o hasta a un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan la condición de inversores cualificados, que soliciten todas o parte de dichas acciones no suscritas.</p> <p>- Importe total de la oferta:</p> <p>El aumento de capital se realiza por un importe nominal de hasta 42.109.858,08 € y por un importe efectivo total en caso de suscripción completa de hasta 149.139.080,70€, mediante la emisión de 175.457.742 acciones ordinarias de REALIA de nueva emisión (Acciones Nuevas), de VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE EURO (0,24€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. La numeración de estas Acciones Nuevas será de la 644.807.957 a la 820.265.698, ambas inclusive.</p> <p>Las Acciones Nuevas se emiten con una prima de emisión de 0,61 € por cada Acción Nueva, lo que equivale a una prima de emisión global de 107.029.222,62 € en caso de suscripción completa. La cantidad resultante de la suma del valor nominal (0,24 €) y la prima de emisión (0,61 €), esto es, 0,85 €, será el Precio de Suscripción.</p> <p>- Periodos de suscripción:</p> <p>A.1.- Período de Suscripción Preferente (Primera Vuelta).</p>

De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas de REALIA tendrán derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas. Tendrán derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas los Accionistas legitimados de la Sociedad que hayan adquirido sus acciones hasta el día 29 de noviembre de 2018, incluido (día de la publicación del anuncio en el BORME), y que figuren como accionistas en los registros de Iberclear el 3 de diciembre de 2018 (los "**Accionistas Legitimados**").

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y negociables, por tanto, en las Bolsas de Valores en la que cotizan las acciones de la Sociedad (Madrid y Barcelona) y a través del sistema de interconexión bursátil (SIBE).

En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los Accionistas Legitimados que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente así como los restantes inversores (incluidos los Accionistas Legitimados) que puedan adquirir los derechos en el mercado (los "**Inversores**").

El período para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente tendrá una duración de quince (15) días naturales, contados a partir del día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el BORME (el "**Período de Suscripción Preferente**").

El Aumento de Capital será suscrito en la proporción de 3 Acciones Nuevas por cada 11 acciones actualmente en circulación.

Los accionistas de REALIA que sean titulares de menos de 11 acciones no podrán acudir al Aumento de Capital, salvo que adquieran derechos de suscripción preferente adicionales de acuerdo con los términos de esta Nota de Síntesis.

Para ejercitar los derechos de suscripción preferente, sus titulares deberán dirigirse a la Entidad Participante en cuyo registro contable tengan inscritas sus acciones o sus derechos, indicando su voluntad de ejercitar los mencionados derechos de suscripción.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio del derecho de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados al finalizar el Periodo de Suscripción Preferente, se extinguirán automáticamente en el momento de finalización de dicho Periodo de Suscripción Preferente.

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, al tiempo de ejercer sus derechos de suscripción preferente, los Accionistas Legitimados e Inversores podrán solicitar la suscripción de Acciones Nuevas adicionales de la Sociedad (las "**Acciones Adicionales**") para el caso de que al término del Periodo de Suscripción Preferente quedaran Acciones Nuevas no suscritas (las "**Acciones Sobrantes**") y, por tanto, no se hubiera cubierto el importe total del Aumento de Capital.

Para que un Accionista Legitimado o Inversor pueda solicitar Acciones Adicionales, deberá haber ejercitado la totalidad de sus derechos de suscripción preferente que tenga depositados en la Entidad Participante ante la que solicite Acciones Adicionales. Los Accionistas Legitimados no podrán solicitar Acciones Adicionales en aquellas Entidades Participantes en las cuales (i) hayan vendido derechos de suscripción preferente (aun cuando compren derechos de suscripción preferente adicionales en el mercado) (ii) o bien en las que no hayan suscrito la totalidad de los derechos de suscripción preferente que les correspondan en cada Entidad Participante. La anterior prohibición no aplicará a las ventas de los derechos de suscripción preferente excedentarios que se realicen como consecuencia de la proporción requerida de 11 acciones actualmente en circulación por cada 3 Acciones Nuevas. Como máximo dichas ventas serán de 10 derechos de suscripción preferente por cada Accionista Legitimado y Entidad Participante.

Los Inversores únicamente podrán solicitar, como máximo, el mismo número de Acciones Adicionales que hayan suscrito en el Periodo de Suscripción Preferente, con independencia de las compras o ventas de derechos de suscripción preferente realizadas durante dicho periodo.

Las órdenes basadas en la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse por cada Accionista Legitimado o Inversor por un número que, como máximo, podrá ascender al número de acciones que éstos suscriban en cada Entidad Participante en el Periodo de Suscripción Preferente. Asimismo, las órdenes basadas en la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse de manera firme, incondicional e irrevocable.

A.2.- Período de Asignación Proporcional (Segunda Vuelta)

En el supuesto de que, una vez finalizado el Período de Suscripción Preferente, hubiera Acciones Sobrantes, se abrirá un proceso de asignación de Acciones Adicionales en el que se distribuirán las Acciones Sobrantes entre los Accionistas Legitimados e Inversores que hayan cursado orden de solicitud de suscripción de Acciones Adicionales, según lo previsto anteriormente.

Este proceso tendrá una duración de cuatro (4) días hábiles contados desde el día siguiente al cierre del Periodo de Suscripción Preferente, finalizando a las 17:00 horas (CET) del último día (el "**Período de Asignación Proporcional**").

La asignación de las Acciones Sobrantes se realizará por la Entidad Agente de acuerdo con las órdenes de solicitud de Acciones Adicionales realizadas por los Accionistas Legitimados e Inversores, conforme a lo

establecido en el apartado A.1 anterior. En caso de que hubiera menos Acciones Sobrantes que Acciones Adicionales solicitadas se realizará un reparto proporcional conforme a lo previsto en el apartado 5.1.3.A.2 de la Nota sobre las Acciones.

A.3 Período de Asignación Discrecional (Tercera Vuelta).

En el supuesto de que, finalizado el Período de Asignación Proporcional, las acciones suscritas durante el Período de Suscripción Preferente y durante el Período de Asignación Proporcional no fueran suficientes para cubrir la totalidad del Aumento de Capital y quedaran acciones sin suscribir (las "**Acciones de Asignación Discrecional**"), la Entidad Agente del Aumento de Capital pondrá en conocimiento de la Sociedad, tan pronto como sea posible y, en todo caso, no más tarde de las 17:00 horas (CET) del día de finalización del Período de Asignación Proporcional, el número de Acciones de Asignación Discrecional. La Sociedad publicará un Hecho Relevante informando al mercado del número de Acciones de Asignación Discrecional.

Se iniciará entonces un período de asignación de las Acciones de Asignación Discrecional (el "**Período de Asignación Discrecional**"), que comenzará a las 9:00 horas (CET) del día de publicación del mencionado Hecho Relevante y terminará a las 48 horas siguientes, para la suscripción de las Acciones de Asignación Discrecional.

Durante el Período de Asignación Discrecional, la Sociedad tendrá la facultad discrecional de asignar y adjudicar a cualquier inversor cualificado que revista tal condición conforme al artículo 39 del Real Decreto 1310/2005 (incluyendo los Accionistas Legitimados de la Sociedad que cumplan los requisitos de dicho artículo) o hasta a un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan la condición de inversores cualificados, que soliciten todas o parte de dichas acciones no suscritas.

Durante el Período de Asignación Discrecional la Sociedad se pondrá en contacto con cualquier inversor cualificado o con hasta un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tenga la condición de inversor cualificado con el fin de obtener de dichos potenciales inversores órdenes de suscripción sobre las Acciones de Asignación Discrecional.

Las órdenes de suscripción serán firmes, irrevocables e incondicionales e incluirán el número de Acciones de Asignación Discrecional que cada inversor esté dispuesto a suscribir al Precio de Suscripción.

Las Entidades Participantes deberán informar a la Entidad Agente antes de las 9:00 horas del día correspondiente a la finalización del Período de Asignación Discrecional de las órdenes de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional que reciban por cuenta de sus ordenantes y del volumen total de órdenes de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional efectuadas ante ellas.

En el supuesto de que haya exceso de demanda de Acciones de Asignación Discrecional, la Sociedad, tan pronto como sea posible, determinará la asignación final de dichas acciones entre los solicitantes.

Una vez decidida la distribución de las Acciones de Asignación Discrecional, la Sociedad se lo comunicará a la Entidad Agente. La Entidad Agente notificará al inversor o inversores adjudicatarios, a través de las correspondientes Entidades Participantes, el número de Nuevas Acciones que le haya sido asignado en el Período de Asignación Discrecional para que, a través de la Entidad Participante de Iberclear de su elección, proceda a la suscripción y desembolso de las Acciones Nuevas que se les hubieran atribuido.

- Procedimiento de desembolso.

A.1 Acciones Nuevas suscritas durante el Período de Suscripción Preferente (Primera Vuelta)

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Período de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción de las Acciones Nuevas (es decir, al tiempo de formular la orden de suscripción) y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales hayan cursado sus órdenes de suscripción. Las órdenes de suscripción que no sean desembolsadas en el momento de la suscripción se tendrán por no efectuadas.

Las Entidades Participantes abonarán los importes correspondientes al desembolso de las Acciones Nuevas suscritas a la Entidad Agente a través de los medios que Iberclear pone a su disposición el sexto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Suscripción Preferente y no más tarde de las 9:00 horas (CET) de ese mismo día, con fecha del mismo día.

A.2 Acciones Nuevas suscritas durante el Período de Asignación Proporcional (Segunda Vuelta)

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita en el Período de Asignación Proporcional se realizará por los suscriptores el sexto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Suscripción Preferente y no más tarde de las 9:00 horas (CET) de ese mismo día, con fecha del mismo día. Ello se realizará a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Adicionales y a través de los medios que Iberclear pone a su disposición. Las Entidades Participantes realizarán el desembolso del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva no más tarde de las 9:00 horas (CET) del sexto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden solicitar a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Adicionales solicitadas. Dicha provisión de fondos se registrará por las respectivas normativas internas de cada Entidad Participante. En todo caso,

si el número de Acciones Adicionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Adicionales solicitadas por éste, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha valor del día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Proporcional conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes.

A.3 Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Asignación Discrecional (Tercera Vuelta).

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita en el Periodo de Asignación Discrecional se realizará por los suscriptores el segundo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional y no más tarde de las 9:00 horas (CET) de ese mismo día, con fecha del mismo día. Ello se realizará a través de las Entidades Participantes en Iberclear seleccionada por el adjudicatario de las Acciones de Asignación Discrecional, a través de los medios que Iberclear pone a disposición de éstas. Las Entidades Participantes realizarán el desembolso del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva no más tarde de las 9:00 horas (CET) del segundo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional

- Cierre anticipado y suscripción incompleta.

Una vez haya finalizado el Periodo de Suscripción Preferente o el Periodo de Asignación Proporcional, la Sociedad dará por concluida la emisión de forma anticipada en cualquier momento siempre y cuando hubiera quedado íntegramente suscrito el Aumento de Capital. En caso de que se produzca el cierre anticipado del Aumento de Capital, la Sociedad comunicará al mercado dicha circunstancia a través de la publicación del correspondiente Hecho Relevante, al cual adjuntará un nuevo calendario orientativo que preverá las fechas en las que se realizará el resto de actuaciones que quedaran pendientes.

En el supuesto de que el Aumento de Capital no fuera suscrito íntegramente dentro de los Periodos de Suscripción Preferente, Asignación Proporcional y de Asignación Discrecional, el capital social de la Sociedad podrá ampliarse exclusivamente en la cuantía de las suscripciones efectuadas y se declarará la suscripción incompleta del Aumento de Capital.

Calendario orientativo

ACTUACIÓN	FECHA
Aprobación y Registro de la Nota sobre las Acciones del Aumento de Capital por la CNMV	27-11-18
Publicación del en el BORME y última fecha de cotización de las acciones con derechos (Last Trading Date)	29-11-18
Inicio del Periodo de Suscripción Preferente (incluido día 30 de noviembre de 2018) .y de solicitud de Acciones Adicionales. Fecha de cotización de acciones sin derechos (Fecha Ex -Date).	30-11-18
Determinación por Iberclear de las posiciones para la asignación de los derechos de suscripción preferente (Fecha Record Date).	3-12-18
Fecha en la que Iberclear da de alta los derechos de suscripción preferente a los titulares de los mismos (Fecha Payment Date).	4-12-18
Finalización del Periodo de Suscripción Preferente (incluido día 14 de diciembre de 2018) y de solicitud de Acciones Adicionales	14-12-18
Último día de cotización de los derechos y poder acudir al Aumento de Capital (Guaranteed Participation Date)	14-12-18
Inicio del Periodo de Asignación Proporcional (incluido el día 17 de diciembre de 2018)	17-12-18
Finalización del Periodo de Asignación Proporcional	20-12-18
Publicación de Hecho Relevante comunicando el número de Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Proporcional. Inicio del Periodo de Asignación Discrecional 1	21-12-18
Finalización del Periodo de Asignación Discrecional	23-12-18

		<table border="1"> <tr> <td>Desembolso del importe correspondiente a las acciones suscritas en el Período de Suscripción Preferente y en el Período de Asignación Proporcional</td> <td>24-12-18</td> </tr> <tr> <td>Desembolso, en su caso, del importe correspondiente a las Acciones Nuevas suscritas en el Período de Asignación Discrecional</td> <td>27-12-18</td> </tr> <tr> <td>Publicación de Hecho Relevante comunicando el número de Acciones Nuevas suscritas y desembolsadas en el Período de Asignación Discrecional</td> <td>27-12-18</td> </tr> <tr> <td>Otorgamiento de la escritura de aumento de capital</td> <td>27-12-18</td> </tr> <tr> <td>Inscripción de la escritura en el Registro Mercantil y Admisión a negociación de las Acciones Nuevas.</td> <td>Entre 28-12-18 y 18 -1- 2019</td> </tr> </table>	Desembolso del importe correspondiente a las acciones suscritas en el Período de Suscripción Preferente y en el Período de Asignación Proporcional	24-12-18	Desembolso, en su caso, del importe correspondiente a las Acciones Nuevas suscritas en el Período de Asignación Discrecional	27-12-18	Publicación de Hecho Relevante comunicando el número de Acciones Nuevas suscritas y desembolsadas en el Período de Asignación Discrecional	27-12-18	Otorgamiento de la escritura de aumento de capital	27-12-18	Inscripción de la escritura en el Registro Mercantil y Admisión a negociación de las Acciones Nuevas.	Entre 28-12-18 y 18 -1- 2019
Desembolso del importe correspondiente a las acciones suscritas en el Período de Suscripción Preferente y en el Período de Asignación Proporcional	24-12-18											
Desembolso, en su caso, del importe correspondiente a las Acciones Nuevas suscritas en el Período de Asignación Discrecional	27-12-18											
Publicación de Hecho Relevante comunicando el número de Acciones Nuevas suscritas y desembolsadas en el Período de Asignación Discrecional	27-12-18											
Otorgamiento de la escritura de aumento de capital	27-12-18											
Inscripción de la escritura en el Registro Mercantil y Admisión a negociación de las Acciones Nuevas.	Entre 28-12-18 y 18 -1- 2019											
E.4	<i>Descripción de cualquier interés que sea importante para la emisión/oferta, incluidos los conflictivos.</i>	CaixaBank, S.A. es la Entidad Agente de la Sociedad y a su vez, la entidad financiadora del Préstamo Caixa.										
E.5	<i>Nombre de la persona o de la entidad que se ofrece a vender el valor.</i>	El oferente es Realía Business S.A.										
E.6	<i>Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta. En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta.</i>	Aquellos accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente verán diluida su participación en el capital social de la Sociedad hasta un máximo de un 21,39%.										
E.7	<i>Gastos estimados aplicados al inversor por el emisor o el oferente.</i>	<p>El Emisor no repercutirá los gastos al suscriptor por la suscripción de las Acciones Nuevas. No obstante, las Entidades Participantes en Iberclear que lleven cuentas de los titulares de las acciones de REALIA podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.</p> <p>Dichas comisiones y gastos constan en los folletos de tarifas publicados y registrados en la CNMV y en el Banco de España por cada una de las Entidades Participantes.</p>										

II. RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES

a) Incertidumbre sobre el desarrollo de un mercado activo para los derechos de suscripción preferente

Los derechos de suscripción preferente relativos al Aumento de Capital objeto de este Folleto serán negociables en la Bolsa de Valores de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil durante un período de 15 días naturales.

REALIA no puede asegurar que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo de los derechos de suscripción preferente en la Bolsa de Valores de Madrid y Barcelona durante dicho período o que a lo largo del mismo vaya a haber suficiente liquidez para los mencionados derechos. Asimismo, una eventual caída significativa de la cotización de las acciones de la Sociedad podría afectar negativamente al valor de los derechos de suscripción preferente, dado que el precio de negociación de los derechos de suscripción preferente depende del precio de negociación de las acciones de la Sociedad.

La Sociedad no puede asegurar la pérdida de valor de los derechos de suscripción preferente en caso de que el valor de cotización de la acción sea inferior al Precio de Suscripción.

La Sociedad no puede asegurar que el precio de negociación de sus acciones no caerá por debajo del precio de suscripción de las Acciones Nuevas después de que los titulares de los derechos de suscripción preferente hayan decidido ejercitarlos.

b) Dilución

Los accionistas de la Sociedad tienen derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas que se emiten. Por tanto, en caso de que todos los accionistas ejerzan su derecho de suscripción preferente, no habrá dilución de su participación en el capital social de la Sociedad.

Aquellos accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente verán diluida su participación en el capital social de la Sociedad hasta un máximo de un 21,39%.

c) Irrevocabilidad de la suscripción y solicitud de Acciones Adicionales.

Las órdenes de suscripción serán firmes, irrevocables e incondicionales, por lo que los Accionistas Legitimados o Inversores habrán de realizar los desembolsos que en su caso les correspondan independientemente de que el Aumento de Capital fuese incompleto.

Por ser también las ordenes firmes, irrevocables e incondicionales los Accionistas Legitimados e Inversores se verán obligados a suscribir las Acciones Nuevas aun cuando el precio de cotización de las acciones de la Sociedad se situase por debajo del Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas.

Para que un Accionista Legitimado o Inversor pueda solicitar Acciones Adicionales, deberá haber ejercitado la totalidad de sus derechos de suscripción preferente que tenga depositados en la Entidad Participante ante la que solicite Acciones Adicionales. La anterior prohibición no aplicará a las ventas de los derechos de suscripción preferente excedentarios que se realicen como consecuencia de la proporción requerida de 11 acciones actualmente en circulación por cada 3 Acciones Nuevas.

d) El Aumento de Capital no se encuentra asegurado.

El Aumento de Capital objeto de la presente Nota sobre las Acciones no está asegurado por ninguna persona o entidad, por lo que es posible que no se obtenga el importe máximo previsto y el aumento se declare incompleto. Ello sin perjuicio de la intención del accionista IC recogida en el apartado h) siguiente.

En el supuesto de que el Aumento de Capital quedara incompleto, la Sociedad no podría cumplir con las finalidades de obtención de fondos pretendidas con el mismo que son los reflejados en el apartado 3.4 de la presente Nota sobre las Acciones. En tal caso, la Sociedad podrá decidir no llevar a efecto los fines no cubiertos con el Aumento de Capital o buscar financiación alternativa para acometerlos.

e) Volatilidad del precio de cotización de las acciones

La Sociedad no puede asegurar que las acciones emitidas como consecuencia del Aumento de Capital vayan a cotizar a un precio igual o similar al precio al que se realiza la emisión. El valor de cotización de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como la evolución de los resultados de la Sociedad, la publicidad negativa o en las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o en los sectores en los que la Sociedad opera, podrían tener un efecto negativo en la cotización de las acciones de la Sociedad.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato para dar liquidez a las acciones.

f) Admisión a negociación de las acciones

Está previsto que las Acciones Nuevas sean admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil en una fecha que no se estima posterior al día 18 de enero de 2019.

Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las nuevas acciones privaría de liquidez a sus suscriptores.

g) Aprobación o pago de dividendos

La Sociedad no tiene una política de dividendos definida, no tiene acordado pagar ningún dividendo y no tiene limitación alguna derivada de sus operaciones financieras para el reparto de dividendos. El último dividendo pagado por la Sociedad fue el correspondiente a un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2008.

El pago efectivo de dividendos depende de los beneficios y las condiciones financieras de REALIA en cada momento, sus necesidades de liquidez y otros factores relevantes.

Asimismo, otro de los factores que pueden incidir en el reparto de dividendos de REALIA será la situación financiera de su filial Realia Patrimonio, S.L.U., dado que ésta constituye la sociedad principal, en materia de ingresos, del Grupo REALIA.

Con respecto al área de patrimonio, el reparto de dividendos de Realia Patrimonio, S.L.U. está actualmente condicionado al cumplimiento de lo establecido en el contrato de financiación (*covenants*/obligaciones) suscrito por dicha sociedad en abril de 2017 por importe máximo inicial de 582.000.000 euros (“**Contrato Sindicado Patrimonio**”). A fecha de la presente Nota sobre las Acciones, los *covenants* y ratios de dicha refinanciación se están cumpliendo por la sociedad.

h) Participación significativa como consecuencia del Aumento de Capital

No cabe descartar que algún tercero o actual accionista no significativo adquiriera una participación significativa en la Sociedad tras el Aumento de Capital.

Asimismo, se puede producir una disminución del *free float* de la compañía en función de la distribución accionarial resultante de la suscripción del Aumento de Capital.

IC ha manifestado que tiene la intención de suscribir directa o indirectamente a través de una sociedad de su grupo, todas las Acciones Nuevas que correspondan a su participación directa en el capital de la Sociedad en el Periodo de Suscripción Preferente y, adicionalmente, de solicitar todas aquellas Acciones Sobrantes que le correspondan en el Periodo de Asignación Proporcional de acuerdo con los términos del apartado 5.1.3.

En caso de que, tras el Periodo de Asignación Proporcional quedaran acciones no suscritas (Acciones de Asignación Discrecional), IC ha manifestado que tiene la intención de solicitar la suscripción directa o indirecta a través de una sociedad de su grupo de las acciones ofrecidas en su caso por el Consejo de Administración conforme a los términos previstos en el apartado 5.1.3.

El resto de accionistas significativos no se han pronunciado a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones sobre si acudirán o no al Aumento de Capital.

i) Accionistas de jurisdicciones diferentes a la española

Es posible que los titulares de acciones de la Sociedad residentes en jurisdicciones no pertenecientes a la Unión Europea, en función de la regulación aplicable en dichas jurisdicciones, no puedan ejercitar sus derechos de suscripción preferente, a menos que se cumplan los requisitos establecidos en sus respectivas regulaciones o resulte de aplicación algún supuesto de exención.

j) Riesgo de tipo de cambio

Los accionistas de países con divisas diferentes al euro tienen, en relación con la tenencia de acciones de la Sociedad, un riesgo de inversión adicional ligado a las variaciones de los tipos de cambio. Las acciones de la Sociedad cotizan solamente en euros y cualquier pago de dividendos que se efectúe en el futuro estará denominado en euros.

k) Impacto de las ventas de acciones en el precio de cotización

La venta de un número sustancial de acciones de REALIA en el mercado tras su admisión a cotización, o la percepción por el mercado de que esto podría ocurrir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de REALIA y la capacidad de ésta para obtener capital adicional mediante futuras emisiones.

III. NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) 8092004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004)

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Personas que asumen la responsabilidad del contenido de la Nota sobre las Acciones

D. Juan Antonio Franco Díez, en nombre y representación de REALIA y domicilio a efectos de notificaciones en Avda. Camino de Santiago 40, 28050 Madrid, actuando en calidad de apoderado especial de la Sociedad nombrado en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de la misma de fecha 15 de noviembre de 2018.

D. José María Richi Alberti, en nombre y representación de REALIA y domicilio a efectos de notificaciones en Avda. Camino de Santiago 40, 28050 Madrid, actuando en calidad de apoderado especial de la Sociedad nombrado en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de la misma de fecha 15 de noviembre de 2018.

1.2 Declaración de responsabilidad

D. Juan Antonio Franco Díez y D. José María Richi Alberti aseguran que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la presente nota (en adelante, la “**Nota sobre las Acciones**”) es, según su conocimiento, conforme a los hechos, y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. FACTORES DE RIESGO.

Ver sección II anterior.

3. INFORMACIÓN ESENCIAL

3.1 Declaración sobre el capital circulante

A 30 de septiembre de 2018, el capital circulante del Grupo Realia asciende a 362,7 millones.

En la siguiente tabla, figuran los componentes del fondo de maniobra* del Grupo Realia a 30 de septiembre de 2018 (dicha información no ha sido auditada):

(En miles de euros)	3T 2018
Terrenos y solares	680.934
Materiales diversos	6
Obras en curso de construcción de ciclo largo	73.023
Edificios construidos	51.816
Anticipos a proveedores	2.981
Deterioro de existencias	-490.656
Total existencias	318.104

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar	13.754
Otros activos financieros corrientes	33.275
Otros activos corrientes	5.353
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	54.724
Total Activo Corriente	425.210
Provisiones corrientes	3.004
Pasivos financieros corrientes	29.243
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	29.250
Otros pasivos corrientes	993
Total Pasivo Corriente	62.490
Fondo de maniobra*	362.720

La finalidad y el destino de los fondos del Aumento de Capital vienen recogidos en el apartado 3.4 de la presente Nota sobre las Acciones.

Se hace constar que REALIA, para cubrir las necesidades financieras a corto y medio plazo que excedan del Aumento de Capital podrá recurrir a refinanciar su actual deuda, a financiación externa y/o a la realización de futuras ampliaciones de capital.

3.2 Capitalización y endeudamiento

Los cuadros que se muestran a continuación exponen las principales cifras de los recursos propios y el endeudamiento financiero de REALIA a 30 de septiembre de 2018 bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (“NIIF-UE”):

Recursos propios

(En miles de euros)	30/09/2018
Capital social	154.754
Prima de emisión	421.463
Reservas	237.751
Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	-1.536
Ajustes por valoración	-2.002
Resultado del ejercicio atribuido a dominante	23.989
Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	834.419
Intereses minoritarios	236.292
Total patrimonio neto	1.070.711

Endeudamiento Financiero Bruto (EFB)*

Préstamos y créditos bancarios corrientes y no corrientes (En miles de euros)	3T 2018	
	Límite	Dispuesto
Personal y otras garantías	166.000	147.642
Hipotecaria	18.684	18.684
Sindicado Patrimonio (1)	569.159	569.159

Derivados		3.446
Gastos de formalización	-13.572	-13.572
Intereses de deudas corrientes	-	2.056
Total Endeud. Financiero bruto (EFB)*	740.271	727.415

(1) Garantía hipotecaria y otras

A 30 de septiembre de 2018, la Sociedad tenía entregados avales y garantías a terceros por importe de 123.941 miles de euros.

En relación con el anterior cuadro, la principal deuda recogida en la categoría “Personal y otras garantías” se refiere al préstamo firmado el 6 de abril de 2016 por la Sociedad y CaixaBank S.A., y novado los días 26 de abril de 2017 y 21 de junio de 2018 (el “**Préstamo Caixa**”), cuyas principales condiciones actuales son:

- *Importe:* 120.000.000 €.
- *Vencimiento:* el 30 de diciembre de 2020.
- *Tipo de interés:* EURIBOR a 3 meses más un diferencial del 0,7%.
- *Calendario de Amortización:*

Fecha de Amortización	Importe (EUR)
28 de junio de 2019	10.000.000
30 de diciembre de 2019	10.000.000
31 de marzo de 2020	5.000.000
30 de septiembre de 2020	25.000.000
30 de diciembre de 2020	70.000.000

- *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. (“**IC**”) 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. IC ha ratificado la citada fianza con ocasión de las novaciones firmadas del Préstamo Caixa los días 26 de abril de 2017 y 21 de junio de 2018. No existen otras garantías otorgadas por REALIA, al margen de su responsabilidad personal.

* APM cuya definición, relevancia y cálculo se recoge en el apartado 10.5.3 de la Nota sobre las Acciones

- *Causas de vencimiento anticipado:* entre ellas, (i) si los resultado de explotación de REALIA arrojasen 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. No existen ratios financieros a cumplir por parte de la Sociedad ni obligaciones adicionales para el Grupo.

En cuanto a la deuda recogida en el epígrafe “Hipotecaria” (18.684 miles de euros), se refiere a un préstamo hipotecario concedido para cubrir necesidades de tesorería y financiar la construcción de un edificio de oficinas.

Por lo que se refiere al área de Patrimonio, y dentro de la categoría de deuda “Sindicado Patrimonio” del cuadro del endeudamiento anterior, el saldo vivo a 30 de septiembre de 2018 del Contrato Sindicado Patrimonio otorgado a Realia Patrimonio S.L.U. en abril de 2017 era de 569.159 miles de euros (sin incluir los gastos de formalización de la deuda), con vencimiento abril 2024.

Los principales términos, condiciones y *covenants* de dicho préstamo sindicado se detallan a continuación:

- *Importe:* 582.000.000 €.
- *Vencimiento:* 27 de abril de 2024.
- *Tipo de interés:* EURIBOR a 3 meses más un margen que varía en función del ratio “Loan to Value”* (cociente entre el Endeudamiento Neto y la suma GAV a dominio de los activos según las últimas valoraciones RICS y el NAV de las participaciones societarias; todos los conceptos según se definen en el propio Contrato) del siguiente modo;

Ratio LTV	Margen
60% ≥ LTV > 55%	190 puntos básicos anuales
55% ≥ LTV > 50%	180 puntos básicos anuales
LTV ≤ 50%	170 puntos básicos anuales

En la actualidad el margen es de 170 puntos básicos anuales.

- *Ratios financieros:*
 - “Loan to Value” durante la vigencia del Contrato inferior al 60%.
 - El Ratio de cobertura del servicio de la deuda (Flujo de caja operativo/ Servicio de la deuda) durante la vigencia del Contrato debe ser superior a 1,10 veces.

- *Amortizaciones:*
 - *Ordinarias:* trimestrales y una amortización final del 77,5% del importe financiado.
 - *Amortización anticipada:*
 - Total: en caso de cambio de control, venta del negocio y ruptura de mercado.
 - Parcial: en caso de venta de activos (salvo reinversión), cobro de indemnización seguros (salvo reinversión), subsanación de ratios y barrido de caja anual por el 50% del flujo de caja excedentario.
- *Principales Garantías:*
 - Hipoteca sobre activos inmobiliarios.
 - Prenda de los derechos de crédito derivados los contratos de arrendamiento.
 - Prenda de los derechos de crédito derivados de las de pólizas de seguros.
 - Prenda de los dividendos y de las acciones/participaciones de las sociedades filiales.
 - Prenda de las cuentas bancarias asociadas al Contrato.
- *Cobertura:* del 70% del importe de la financiación a un EURIBOR fijo del 0,68% hasta el vencimiento del Contrato.

A fecha de la presente Nota sobre las Acciones el saldo del préstamo es de 562.349 miles euros. Asimismo, Realía Patrimonio, S.L.U. cumple con la totalidad de los compromisos asumidos en el Contrato Sindicado Patrimonio.

3.3 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión

CaixaBank, S.A., que actúa como Entidad Agente, ha prestado, presta y puede prestar en el futuro todo tipo de servicios y productos de banca comercial y de banca de inversión a REALIA, sus accionistas de referencia y a cualesquiera compañías de su Grupo en el curso ordinario de su negocio. Sin perjuicio de lo anterior y del hecho de que parte de los fondos obtenidos en el presente Aumento de Capital puedan destinarse a atender los compromisos derivados del Préstamo Caixa (de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.4 de la Nota sobre las Acciones), a la fecha actual, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ninguna vinculación o interés económico significativo de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión que se mencionan en el apartado 10.1 de la presente Nota sobre las Acciones en relación con la misma.

3.4 Motivo de la emisión y destino de los ingresos

El importe de este Aumento de Capital se destinará a las siguientes finalidades y por el siguiente orden de prioridad:

- En primer lugar, en la cuantía de 120 millones €, a amortizar total y anticipadamente el préstamo concedido a la Sociedad por CaixaBank, que cuenta con la fianza de IC.
- En segundo lugar, el importe restante de la ampliación se destinará, hasta donde alcance, a financiar parte de los 95 millones € a los que asciende la inversión de las cuatro promociones que

la Sociedad desarrolla en las localidades de Palma de Mallorca, Sabadell, Madrid y Alcalá de Henares (Madrid) y que en conjunto representan la construcción de 301 viviendas.

En el supuesto de que el Aumento de Capital quedara incompleto, se atenderán las finalidades antes señaladas en el orden de prioridad indicado. La Sociedad podrá decidir no llevar a efecto los fines no cubiertos con el Aumento de Capital o buscar financiación alternativa para acometerlos.

Dado que no existe una entidad aseguradora del Aumento de Capital (de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5.4.4 de la Nota sobre las Acciones), los ingresos netos obtenidos a través de la misma podrían ser inferiores al importe total de la emisión.

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A EMITIRSE

4.1 Descripción del tipo y la clase de valores ofertados y/o admitidos a cotización, con el Código ISIN (número internacional de identificación de valores) u otro código de identificación de valor

Los valores a los que se refiere la presente Nota sobre las Acciones ascienden a 175.457.742 de acciones ordinarias de REALIA de nueva emisión, de VEINTICUATRO CENTIMOS DE EURO (0,24€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación (las "**Acciones Nuevas**"). La numeración de estas Acciones Nuevas será de la 644.807.957 a la 820.265.698, ambas inclusive.

Las Acciones Nuevas se emiten con una prima de emisión de 0,61 € por cada Acción Nueva lo que equivale a una prima de emisión global de 107.029.222,62€ en caso de suscripción completa. La cantidad resultante de la suma del valor nominal (0,24 €) y la prima de emisión (0,61 €), esto es, 0,85€ por acción, será en adelante denominada "**Precio de Suscripción**".

Las Acciones Nuevas a emitir como consecuencia del Aumento de Capital serán acciones ordinarias de REALIA, totalmente suscritas y desembolsadas, de la misma clase y serie que las existentes.

Asimismo, las Acciones Nuevas gozarán de plenos derechos políticos y económicos y otorgan a sus titulares los mismos derechos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los registros de Iberclear de acuerdo con la legislación vigente

La Agencia Nacional de Codificación de Valores Mobiliarios, entidad dependiente de la CNMV, ha asignado el siguiente código ISIN provisional a los derechos de suscripción preferente y a las Acciones Nuevas, hasta el momento en que se equiparen a las acciones de la Sociedad actualmente en circulación ES 0673908929 y ES0173908049, respectivamente.

Así, una vez se admitan a cotización las Acciones Nuevas, todas las acciones de la Sociedad tendrán asignado el mismo código ISIN. El código ISIN correspondiente a las acciones de la Sociedad actualmente en circulación es el ES0173908015.

4.2 Legislación de los valores

La presente emisión está sometida a la legislación española y, en concreto, a las disposiciones incluidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la "**Ley de Sociedades de Capital**"), en el Real Decreto

Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, que aprobó el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores (en adelante, la “**Ley del Mercado de Valores**”), en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del Folleto exigible a tales efectos y demás legislación complementaria que resulte de aplicación.

4.3 Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de título o de anotación en cuenta. En el último caso, nombre y dirección de la entidad responsable de la llevanza de las anotaciones

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se encuentran inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”), con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1 (28014), y de sus entidades participantes autorizadas (las “**Entidades Participantes**”).

Las Acciones Nuevas estarán representadas igualmente por medio de anotaciones en cuenta y su registro contable también corresponde a Iberclear y a sus Entidades Participantes.

4.4 Divisa de la emisión

La divisa de las Acciones Nuevas es el euro (€).

4.5 Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos

Las Acciones Nuevas representan partes alícuotas del capital social de la Sociedad y atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad, recogidos en la legislación aplicable, a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los registros de Iberclear.

Los estatutos sociales de la Sociedad no establecen prestaciones accesorias, privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones ordinarias de la Sociedad.

En particular, las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares los siguientes derechos:

4.5.1 Derecho a participar en las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación

4.5.1.1.- Derecho a participar en las ganancias y derecho al dividendo

De conformidad con lo establecido en el artículo 275 y siguientes de la vigente Ley de Sociedades de Capital, la distribución de dividendos a las acciones ordinarias se realizará en proporción al capital que cada accionista hubiera desembolsado.

Las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares el derecho a participar en cualquier reparto de las ganancias sociales, de acuerdo con la legislación vigente.

El derecho del accionista a participar en las ganancias sociales es un derecho abstracto que no se concreta hasta que la Sociedad acuerde el reparto del dividendo. Por tanto, el derecho al dividendo del accionista sólo nace cuando es aprobado por la Sociedad en Junta General de Accionistas. Las Acciones

Nuevas de la Sociedad, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no otorgan el derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias.

A la fecha de registro de la presente Nota sobre las Acciones, no hay ningún dividendo cuyo reparto haya sido acordado o que esté pendiente de distribución.

Sin perjuicio de lo anterior, la política de dividendos en Realía Patrimonio S.L.U. está sujeta al cumplimiento de los *covenants* y/o condiciones establecidas en el Contrato Sindicado Patrimonio, tal y como se recoge en el apartado 3.2 anterior.

4.5.1.2. Fecha o fechas fijas en las que surge el derecho al dividendo

Como se ha indicado, el derecho al dividendo únicamente surge en el momento en el que la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprueba su reparto. Consecuentemente, no existen fechas preestablecidas en las que surge este derecho.

Sin perjuicio de lo anterior, las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares el derecho a participar en cualquier reparto de las ganancias sociales de acuerdo con la legislación vigente.

4.5.1.3 Plazo en el que caduca el derecho al dividendo

De acuerdo con el artículo 947 del Código de Comercio, el plazo de prescripción de los dividendos acordados es de 5 años, siendo beneficiario de la prescripción la Sociedad, que los aplicará a reservas en el ejercicio en que prescriban.

4.5.1.4 Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes

Dado que las Acciones Nuevas estarán representadas por anotaciones en cuenta, los derechos de cobro de los dividendos, igual que cualquier otro derecho de contenido económico al que dé lugar dichas acciones, se ejercerá a través de Iberclear y sus Entidades Participantes.

Los estatutos sociales de la Sociedad no prevén ningún tipo de restricción ni procedimiento especial para el pago de dividendos a los accionistas no residentes, sin perjuicio de las eventuales retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes que puedan ser de aplicación (véase el apartado 4.11 siguiente de la presente Nota sobre las Acciones).

4.5.1.5 Tasa de los dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos

Las Acciones Nuevas, al igual que las demás acciones que componen el capital de la Sociedad, no otorgan el derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias. El derecho al dividendo de las acciones de la Sociedad surgirá únicamente a partir del momento en que la Junta General de Accionistas o, en el caso de distribución de cantidades a cuenta de dividendo, el Consejo de Administración, acuerde un reparto de ganancias sociales.

4.5.2 Derechos de asistencia y voto

Las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares, a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los registros de Iberclear de acuerdo con la legislación vigente, el derecho de asistir y votar en las

Juntas Generales de Accionistas de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y con sujeción a las previsiones que figuran en los estatutos sociales de REALIA.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a la Junta General de accionistas, el artículo 14 de los estatutos sociales de REALIA y el artículo 13 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad establecen que podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de una o más acciones, incluidas las que no tienen derecho a voto, y se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación respecto de la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas. Los asistentes deberán estar provistos del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia facilitada por las mencionadas Entidades Participantes o del documento que conforme a derecho les acredite como accionistas.

Cada acción da derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de las personas jurídicas.

Todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista.

El titular de las Acciones Nuevas gozará del derecho de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los titulares de las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y con sujeción a los estatutos sociales de la Sociedad, que no establecen restricciones al respecto.

4.5.3 Derechos de suscripción preferente en las ofertas de suscripción de valores de la misma clase

Todas las acciones de REALIA confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de acciones nuevas (ordinarias o privilegiadas) y con cargo a aportaciones dinerarias, y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión total o parcial del citado derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308, 504, 505 y 506 (para el caso de aumentos de capital) y 417 y 511 (para el caso de emisiones de obligaciones convertibles) de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de REALIA confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

En este sentido, las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares los derechos previstos en el presente subapartado desde la fecha de la inscripción de las mismas a nombre de sus titulares en los registros de Iberclear de acuerdo con la legislación vigente.

4.5.4 Derecho de participación en los beneficios del Emisor

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales de manera proporcional a su valor nominal en los términos indicados en el apartado 4.5.1 anterior de la presente Nota sobre las Acciones.

4.5.5 Derecho de participación en cualquier excedente en caso de liquidación

Desde la fecha de su inscripción en los registros contables de Iberclear, las Acciones Nuevas otorgarán el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación de REALIA en los mismos términos que las acciones actualmente en circulación.

Dado que las Acciones Nuevas estarán representadas por anotaciones en cuenta, los derechos de contenido económico, tal como el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación, se ejercerán a través de Iberclear y sus Entidades Participantes.

4.5.6 Derecho de información

Las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en los artículos 93.d), 197, 518 y 520 de la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de dicha Ley y de la Ley 3/2009, de 3 de abril de Modificaciones Estructurales de forma pormenorizada, al tratar de la modificación de estatutos, aumento y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones convertibles, o no, en acciones, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la Sociedad, cesión global de activo y pasivo, traslado internacional del domicilio social y otros actos u operaciones societarias.

En este sentido, las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares los derechos previstos en el presente subapartado 4.5.6 desde la fecha de la inscripción de las mismas en los registros de Iberclear de acuerdo con la legislación vigente.

4.5.7 Cláusulas de amortización

No procede.

4.5.8 Cláusulas de conversión

No procede.

4.6 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores

Las Acciones Nuevas se crearán en virtud del Aumento de Capital realizado al amparo de los siguientes acuerdos:

- (i) El acuerdo adoptado por la Junta General ordinaria de Accionistas de la Sociedad con fecha 27 de junio de 2017 en virtud del cual se delega a favor del Consejo de Administración, por un plazo de cinco años, la facultad de aumentar el capital social, en una o varias veces, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo 77.376.954,72 €, equivalente a la mitad del capital social de la Sociedad, en los términos y condiciones que el Consejo de Administración decida en cada caso, con atribución de excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente y con expresa autorización para dar, en su caso, nueva redacción a los artículos estatutarios pertinentes, todo ello de acuerdo con los términos del artículo 297.1(b) de la Ley de Sociedades de Capital.
- (ii) El acuerdo del Consejo del 15 de noviembre de 2018 en virtud del cual, al amparo de la delegación de la Junta General de Accionistas previamente referida en el punto (i), se acuerda aprobar la realización del Aumento de Capital de la Sociedad por un importe nominal de

42.109.858,08€, mediante la emisión y puesta en circulación de 175.457.742 de nuevas acciones de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las ya existentes, de 0,24 € de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 0,61 € por cada nueva acción emitida.

La admisión a negociación de las Acciones Nuevas está sujeta al régimen general establecido en la Ley del Mercado de Valores.

4.7 Fecha prevista de emisión de los valores

Se prevé que el otorgamiento de la escritura del Aumento de Capital tendrá lugar el día 27 de diciembre de 2018.

4.8 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores

Según se desprende del artículo 7º de los Estatutos Sociales (*“Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho”*), no existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones de la Sociedad, por lo que las Acciones Nuevas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa vigente.

4.9 Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores

En la fecha de la presente Nota sobre las Acciones no existe ninguna oferta pública de adquisición y/o norma de retirada y recompra obligatoria en relación con las Acciones Nuevas.

4.10 Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del Emisor

En la fecha de la presente Nota sobre las Acciones no existe ninguna oferta pública de adquisición sobre las acciones de REALIA.

4.11 Por lo que se refiere al país del domicilio social del Emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se solicita la admisión a negociación, información sobre los impuestos de la renta de los valores retenidos en origen, e indicación de si el Emisor asume la responsabilidad de la retención de impuestos en origen

4.11.1 Información sobre los impuestos sobre la renta de los valores retenidos en origen

Se facilita a continuación una descripción general, de acuerdo con la legislación española vigente (incluyendo su desarrollo reglamentario) a la fecha de firma de la presente Nota sobre las Acciones, del régimen fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de las Acciones Nuevas.

Debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones ni el régimen aplicable a todas las categorías de accionistas, algunos de los cuales (como, por ejemplo, las entidades financieras, las instituciones de inversión colectiva, las cooperativas o las entidades en atribución de rentas) pueden estar sujetos a normas especiales.

Asimismo, la presente descripción tampoco tiene en cuenta los regímenes tributarios forales en vigor en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, ni la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas que, respecto de determinados impuestos, podría ser de aplicación a los accionistas.

Por tanto, se aconseja a los potenciales inversores, tanto españoles como extranjeros, que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares.

Del mismo modo, los potenciales inversores habrán de estar atentos a los cambios que la legislación vigente en este momento o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

4.11.1.1 Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de los valores

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las Acciones Nuevas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos previstos en el artículo 314 de la Ley del Mercado de Valores.

4.11.1.2 Imposición directa derivada de la titularidad y posterior transmisión de los valores

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable tanto a los accionistas residentes en territorio español, como a aquellos otros que, aun no siendo residentes, sean contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("**IRnR**") y actúen a través de establecimiento permanente en España, así como a los inversores personas físicas residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRnR, que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("**IRPF**"), de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del TRLIRnR (tal y como aparece definido más adelante).

Se considerarán accionistas residentes en España, a estos efectos, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la Doble Imposición ("**CDI**") firmados por España, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ("**LIS**"), y las personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (la "**Ley del IRPF**"), así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10.1 de la mencionada norma.

Igualmente, tendrán la consideración de accionistas residentes en España a efectos fiscales las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el periodo impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrá optarse por tributar bien por el IRPF bajo su régimen general o bien por el IRnR durante el periodo en que se efectúe el cambio de residencia y los cinco siguientes, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 93 de la Ley del IRPF.

- **Personas Físicas**

(a.1.) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

(a.1.1.) Rendimientos del capital mobiliario

De conformidad con el artículo 25 de la Ley del IRPF, tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario, entre otros, los dividendos, las primas de asistencia a juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital, y, en general, las participaciones en los beneficios de la Sociedad así como cualquier otra utilidad percibida de dicha entidad en su condición de accionista.

Los rendimientos del capital mobiliario obtenidos por los accionistas como consecuencia de la titularidad de las Acciones Nuevas se integrarán por el rendimiento neto resultante de deducir, en su caso, los gastos de administración y depósito de su importe bruto, pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera, en la base imponible del ahorro del ejercicio en que sean exigibles para su perceptor, tributando al tipo del 19% los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física, al 21% por las rentas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros y al 23% por las rentas que excedan de los 50.000 euros. Actualmente, de acuerdo con un Anteproyecto de Ley elaborado por el Gobierno español, se propone incrementar, del 23% al 27%, el tipo aplicable a las rentas que excedan de 140.000 €. No obstante, esta modificación propuesta debería ser refrendada por el Parlamento español, para su aprobación.

Asimismo, los accionistas soportarán con carácter general una retención, a cuenta del IRPF, del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 103 de la Ley del IRPF.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el valor de adquisición de las Acciones Nuevas y el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento del capital mobiliario, no encontrándose el mismo sujeto a retención.

(a.1.2.) Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las variaciones en el valor del patrimonio de los contribuyentes por el IRPF que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración de dicho patrimonio darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales que, en el caso de la transmisión a título oneroso de las Acciones Nuevas, se cuantificarán por la diferencia positiva o negativa, respectivamente, entre el valor de adquisición de estos valores y su valor de transmisión, que vendrá determinado (i) por su valor de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión o (ii) por el precio pactado cuando sea superior a dicho valor de cotización. A efectos de determinar el valor de adquisición, cuando existan valores homogéneos se considerará que los transmitidos son aquellos que se adquirieron en primer lugar. Tanto el valor de adquisición como el de transmisión se incrementará o minorará, respectivamente, en los gastos y tributos inherentes a dichas operaciones.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de las transmisiones de las Nuevas Acciones llevadas a cabo por los accionistas se integrarán y compensarán

en sus respectivas bases imponibles del ahorro del ejercicio en que tengan la alteración patrimonial, gravándose, si el saldo resultante de la integración y compensación en la base imponible del ahorro fuese positivo, a los tipos del 19, 21 o 23 %, respectivamente según el importe de dicha base imponible del ahorro sea (i) igual o inferior a 6.000 euros, (ii) entre 6.000,01 y 50.000 euros, y (iii) superior a 50.000 euros.

En el caso de que la parte de la base imponible del ahorro por ganancias y pérdidas patrimoniales arroja un saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo de las rentas del capital mobiliario referidas en el artículo 46 de la Ley de IRPF, con el límite del 25% de dicho saldo positivo, y el exceso podrá ser compensado durante los cuatro ejercicios siguientes con los mismos límites.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las Acciones Nuevas no están sometidas a retención.

Finalmente, las pérdidas derivadas de las transmisiones de las Acciones Nuevas suscritas no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la citada pérdida. En estos casos, las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

(a.1.3.) Derechos de suscripción preferente

La asignación de derecho de suscripción preferente y su suscripción en Nuevas Acciones no suponen la obtención de una renta a efectos del IRPF.

El importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción preferente sobre las Nuevas Acciones tendrá la consideración de ganancia patrimonial para el transmitente en el periodo impositivo en el que se produzca la transmisión, estando sujeta a retención a cuenta del IRPF al tipo actual del 19% por la entidad depositaria y, en su defecto, el intermediario financiero o el fedatario público que haya intervenido en la transmisión.

Esta ganancia patrimonial se integrará y compensará en la base imponible del ahorro del ejercicio en que tenga lugar la transmisión de los derechos de suscripción preferente, gravándose, si el saldo resultante de la integración y compensación en la base imponible del ahorro fuese positivo, a los tipos del 19, 21 o 23 %, respectivamente según el importe de dicha base imponible del ahorro sea (i) igual o inferior a 6.000 euros, (ii) entre 6.000,01 y 50.000 euros, y (iii) superior a 50.000 euros.

En el caso de que la parte de la base imponible del ahorro por ganancias y pérdidas patrimoniales arroja un saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo de las rentas del capital mobiliario referidas en el artículo 46 de la Ley de IRPF, con el límite del 25% de dicho saldo positivo, y el exceso podrá ser compensado durante los cuatro ejercicios siguientes con los mismos límites.

(a.2.) Impuesto sobre el Patrimonio y sobre Sucesiones y Donaciones

(a.2.1.) Impuesto sobre el Patrimonio

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del IRPF, están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio por la totalidad del patrimonio neto del que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

El Impuesto sobre el Patrimonio se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, y fue materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que, sin derogar el referido impuesto, se eliminó la obligación efectiva de contribuir.

Sin embargo, el artículo único del Real Decreto 13/2011, de 16 de septiembre, reestableció el Impuesto sobre el Patrimonio con carácter temporal para los ejercicios 2011 y 2012. Para el ejercicio 2018 se ha suprimido el gravamen por el Impuesto sobre el Patrimonio, al establecerse una bonificación del 100% sobre la cuota íntegra del Impuesto. Asimismo, de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto 13/2011, de 16 de septiembre, con efectos desde el 1 de enero de 2019 se aplicará una bonificación del 100% sobre la cuota íntegra del Impuesto.

Sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio fija a estos efectos un mínimo exento, 700.000 euros, de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%. A tal efecto, aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran las Acciones Nuevas en virtud del presente Aumento de Capital y que estén obligadas a presentar declaración por el Impuesto sobre el Patrimonio, deberán declarar la Acciones Nuevas que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación medio del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Economía y Hacienda publica anualmente dicha cotización media.

(a.2.2.) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las transmisiones de Acciones Nuevas a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, "ISD") en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, siendo sujeto pasivo el adquirente de los valores.

Sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, el tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen de entre un 0% y un 81,6% de la base imponible.

- **Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRnR), con establecimiento permanente en España**

(b.1.) Dividendos

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS") o los que, siendo contribuyentes por el IRnR, actúen en España a través de establecimiento permanente, podrán integrar en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios percibidos como consecuencia de la titularidad de las Acciones Nuevas suscritas, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS y en el capítulo III del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto

Legislativo 5/2004, de 5 de marzo ("TRLIRnR"), respectivamente, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25%. Determinados tipos especiales resultan aplicables a algunas entidades (tales como las instituciones de inversión colectiva).

Los mencionados accionistas tendrán derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre dividendos y rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes y no residentes en territorio español, reguladas en el artículo 21 de la LIS, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- La participación, directa o indirecta, en el capital social o en los fondos propios de REALIA debe ser, al menos, del 5%, o bien que su valor de adquisición sea superior a 20 millones de euros.
- La participación se deberá poseer de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya, o en su defecto, se deberá mantener posteriormente el tiempo necesario para completar dicho plazo, siendo computable el plazo en el que la participación haya sido mantenida por una sociedad del mismo Grupo de sociedades, en el sentido establecido por el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.
- Es necesario que, en el ejercicio en que se hayan obtenido los beneficios que se reparten, la entidad participada haya estado sujeta y no exenta por un impuesto extranjero de naturaleza idéntica o análoga al IS español a un tipo nominal de, al menos, el 10 %, con independencia de la aplicación de algún tipo de exención, bonificación, reducción o deducción sobre aquellos.

Se considerará cumplido este requisito, cuando la entidad participada sea residente en un país con el que España tenga suscrito un CDI, que le sea de aplicación y que contenga cláusula de intercambio de información.

Asimismo, dichos accionistas soportarán una retención, a cuenta de su impuesto correspondiente, del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que les resulte aplicable la exención antes citada. La retención practicada será deducible de la cuota del IS o IRnR y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 127 de la LIS y 19 del TRLIRnR.

(b.2.) Rentas derivadas de la transmisión de los valores

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de las Acciones Nuevas, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a éstas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRnR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS y en el capítulo III del TRLIRnR, respectivamente, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25%.

La renta derivada de la transmisión de las Acciones Nuevas y la distribución, en su caso, de la prima de emisión no está sometida a retención.

Asimismo, en los términos previstos en el artículo 21 de la LIS, y siempre que se cumplan los requisitos antes mencionados, la renta que se ponga de manifiesto podría quedar exenta. Para ello, el requisito de tenencia de la participación durante, al menos, un año se debe haber cumplido en el momento en que se proceda a la transmisión de las Acciones Nuevas.

En el caso de distribución de prima de emisión, el importe recibido por los sujetos pasivos del IS reducirá, hasta su anulación, el valor fiscal de los valores afectados y solo el exceso se integrará en la base imponible, sin perjuicio de que resulte de aplicación la exención indicada en los párrafos anteriores.

La renta negativa derivada de la transmisión de las Nuevas Acciones que cumplan los requisitos del artículo 21 de la LIS no tendría la consideración de deducible en el IS de los accionistas.

Finalmente, en caso de adquisición gratuita de las Acciones Nuevas por parte de los mencionados accionistas, la renta que se genere para éste tributará igualmente de acuerdo con las normas de este impuesto, no siendo aplicable el ISD respecto de las personas jurídicas.

(b.3.) Derechos de suscripción preferente

La asignación de derechos de suscripción preferente sobre las Nuevas Acciones y su suscripción no generan renta a efectos del IS.

El importe obtenido en la venta de los derechos de suscripción preferente no está sometido a retención. La renta positiva obtenida en la venta se integra en la base imponible del IS, siéndole de aplicación la exención del artículo 21 de la LIS en el caso de que se cumplan los requisitos anteriormente descritos.

(b.4) Impuesto sobre el Patrimonio

Los sujetos pasivos del IS y las entidades no residentes con establecimiento permanente en España sujetas al IRnR no son sujetos pasivos del IP.

(b.5) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las entidades sujetos pasivos del IS o del IRnR no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravarán con arreglo a las normas del IS o del IRnR.

Inversores no residentes sin establecimiento permanente en España

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas no residentes en territorio español, excluyendo a aquéllos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente (cuyo régimen fiscal ha quedado descrito junto al de los accionistas sujetos pasivos del IS), y a quienes ejerciten la opción de tributar como residentes en España con arreglo a lo indicado en el apartado 4.11.1.2 anterior de la Nota sobre las Acciones.

Se considerarán accionistas no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del TRLIRnR.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los CDI celebrados entre terceros países y España.

(a) Impuesto sobre la Renta de no Residentes

(a.1.) Rendimientos del capital mobiliario

Los dividendos y otros rendimientos derivados de la participación en los fondos propios de una entidad, obtenidos por personas físicas o entidades no residentes en España que actúen a estos efectos sin establecimiento permanente en dicho territorio, estarán sometidos a tributación por el IRnR al tipo general del 19% sobre el importe íntegro percibido.

Con carácter general, la Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 19%.

Por su parte, el importe obtenido como consecuencia de la distribución, en su caso, de la prima de emisión de acciones emitidas a negociación en alguno de los mercados regulados de valores definidos en la Directiva 2004/39/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de abril de 2004 (como las Nuevas Acciones), minorara, hasta su anulación, el valor de adquisición de los valores afectados y solo el exceso que pudiera resultar estará sometido a tributación por el IRnR como rendimiento de capital mobiliario.

No obstante lo anterior, por los beneficios recibidos, las entidades residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea pueden tener derecho a la exención prevista en el artículo 14.1.h) del TRLIRnR cuando concurren los siguientes requisitos:

1. Que la entidad no residente esté sujeta y no exenta a alguno de los tributos que gravan los beneficios de las entidades jurídicas en los Estados miembros de la Unión Europea, mencionados en el artículo 2.c) de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de junio de 2011, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes, y los establecimientos permanentes estén sujetos y no exentos a imposición del Estado en el que estén situados.
2. Que la distribución del beneficio no sea consecuencia de la liquidación de la sociedad.
3. Que la entidad no residente revista alguna de las formas previstas en el Anexo de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de junio de 2011, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes.
4. Que la entidad no residente posea en el capital de REALIA una participación directa o indirecta de, al menos, el 5%, o bien que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros.
5. La mencionada participación deberá haberse mantenido de forma ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar un año.

Dicha exención se aplicará igualmente a las entidades residentes en Estados integrantes del Espacio Económico Europeo o a los establecimientos permanentes de estas sociedades matrices que estén situados en otros Estados integrantes siempre que se cumplan determinados requisitos establecidos en el TRLIRnR.

La citada exención no resultará aplicable si el dividendo se obtiene a través de un territorio calificado como paraíso fiscal. Tampoco será de aplicación cuando la mayoría de los derechos de voto de la entidad no residente se posea, directa o indirectamente, por personas físicas o jurídicas que no residan en Estados miembros de la Unión Europea o en estados integrantes del Espacio Económico Europeo con los que exista un efectivo intercambio de información en materia tributaria en los términos previstos en apartado 4 de la disposición adicional primera de la ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, excepto cuando la constitución y operativa de aquella responda de motivos económicos válidos y razones empresariales sustantivas.

No obstante, cuando en virtud de la residencia a efectos fiscales del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, se aplicará, en su caso, el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa la acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. A estos efectos, en la actualidad se encuentra vigente un procedimiento especial, aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, para hacer efectivas las retenciones a accionistas no residentes, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, la Sociedad practicará una retención sobre el importe íntegro del dividendo al tipo del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten, en la forma establecida, el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual éstos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, el citado formulario en lugar del certificado) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. El certificado de residencia mencionado anteriormente tiene, a estos efectos, una validez de un año desde su fecha de emisión.

Cuando resultara de aplicación una exención, o por la aplicación de algún CDI, el tipo de retención fuera inferior al 19%, y el accionista no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto, aquél podrá solicitar de la Hacienda Pública española la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo aprobado en cada caso.

En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRnR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRnR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar las mencionadas devoluciones a la Hacienda Pública española.

(a.2.) Ganancias y pérdidas patrimoniales

De acuerdo con el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en España por la transmisión de valores o cualquier otra ganancia de capital relacionada con dichos valores, estarán sometidas a tributación por el IRnR y se cuantificarán, con carácter general, conforme a las normas previstas en la Ley del IRPF.

En particular, las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de Acciones Nuevas tributarán por el IRnR al tipo del 19%, salvo que resulte aplicable una exención interna o un CDI suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho CDI.

En este sentido estarán exentas, por aplicación de la ley interna española, las ganancias patrimoniales siguientes:

- (i) Las derivadas de la transmisión de las acciones en mercados secundarios oficiales de valores españoles (como es el caso de REALIA), obtenidas sin mediación de establecimiento permanente en España por personas físicas o entidades residentes en un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.
- (ii) Las derivadas de la transmisión de las acciones obtenidas sin mediación de establecimiento permanente en España por personas físicas o entidades residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea o por establecimientos permanentes de dichos residentes situados en otro Estado miembro de la Unión Europea, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

La exención no alcanza a las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones o derechos de una entidad cuando (i) el activo de dicha entidad consista principalmente, de forma directa o indirecta, en bienes inmuebles situados en territorio español, o (ii) en algún momento, dentro de los doce meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo haya participado, directa o indirectamente, en, al menos, el 25% del capital o patrimonio de la sociedad emisora y (iii) en el caso de transmitentes que sean entidades no residentes, y que la transmisión no cumpla los requisitos para la aplicación de la exención prevista en el artículo 21 de la LIS.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo. Su cuantificación se efectuará aplicando las reglas del artículo 24 del TRLIRnR.

De acuerdo con lo dispuesto en el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRnR.

El accionista no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las Acciones Nuevas, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en cada caso.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor no residente habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. Dicho certificado de residencia tiene, a estos efectos, una validez de un año desde su fecha de emisión y se debe referir al periodo impositivo en el que se ha obtenido la ganancia patrimonial.

(a.3) Derechos de suscripción preferente

La asignación de derechos de suscripción preferente sobre las Nuevas Acciones y su suscripción no supone la obtención de una renta a efectos del IRnR.

El importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción preferente sobre las Nuevas Acciones, tendrá la consideración de ganancia patrimonial para el transmitente en el periodo impositivo en el que se produzca la transmisión quedando sujeta a tributación conforme a los criterios descritos en el apartado anterior.

(b) Impuesto sobre el Patrimonio y sobre Sucesiones y Donaciones

(b.1) Impuesto sobre el Patrimonio

La Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio, se generaliza el sistema de devolución mensual en el Impuesto sobre el Valor Añadido, y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria, modificó la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, introduciendo una bonificación del 100% en la cuota de dicho impuesto y eliminando la obligación de declarar con efectos desde el 1 de enero de 2008.

No obstante lo anterior y con efectos desde el 17 de septiembre de 2011, con carácter temporal, para los años 2011 y siguientes se ha restablecido el Impuesto sobre el Patrimonio en virtud del Real Decreto-ley 13/2011 de 16 de septiembre, por el cual se modifican determinados artículos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio. Para el ejercicio 2018 se ha suprimido el gravamen por el Impuesto sobre el Patrimonio, al establecerse una bonificación del 100% sobre la cuota íntegra del Impuesto. Asimismo, de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto 13/2011, de 16 de septiembre, con efectos desde el 1 de enero de 2019 se aplicará una bonificación del 100% sobre la cuota íntegra del Impuesto.

Sin perjuicio de lo que resulte de los convenios para evitar la doble imposición suscritos por España, está sujeta al Impuesto sobre el Patrimonio las personas físicas que no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley del IRPF y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en el territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo. Estos bienes o derechos serán los únicos gravados por el Impuesto sobre el Patrimonio, pudiendo practicarse la minoración correspondiente al mínimo exento (a la fecha de firma de la presente Nota sobre las Acciones, 700.000 euros), aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio en todo caso.

En caso de que proceda su gravamen por el Impuesto sobre el Patrimonio, las acciones propiedad de personas físicas no residentes, que estén admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español, se valorarán, a estos efectos, por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Economía y Hacienda pública anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto.

Las personas físicas que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por las

Comunidades Autónomas donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, donde estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las entidades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto.

(b.2.) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, y cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio.

Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRnR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

4.11.2 Indicación de si el emisor asume la responsabilidad de la retención de impuestos en origen

La Sociedad, en cuanto emisor y pagador de las rentas que puedan derivarse de la titularidad de las Acciones Nuevas del Aumento de Capital objeto de esta Nota sobre las Acciones, asume la responsabilidad de practicar la correspondiente retención a cuenta de impuestos en España con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente.

5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

5.1 Condiciones, estadísticas de la emisión, calendario previsto y procedimiento para la suscripción

5.1.1 Condiciones a la que está sujeta la emisión

El Aumento de Capital, de conformidad con los acuerdos adoptados por la Junta General y el Consejo de Administración, no está sujeto a condición alguna.

5.1.2 Importe total de la emisión

El aumento de capital se realiza por un importe nominal de 42.109.858,08 € y por un importe efectivo total en caso de suscripción completa de 149.139.080,70€, mediante la emisión de 175.457.742 acciones ordinarias de REALIA de nueva emisión, de VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE EURO (0,24€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. La numeración de estas Acciones Nuevas será de la 644.807.957 a la 820.265.698, ambas inclusive.

Las Acciones Nuevas se emiten con una prima de emisión de 0,61 € por cada Acción Nueva, lo que equivale a una prima de emisión global de 107.029.222,62 € en caso de suscripción completa. La cantidad resultante de la suma del valor nominal (0,24 €) y la prima de emisión (0,61 €), esto es, 0,85 €, será en adelante denominada “**Precio de Suscripción**”.

Las Acciones Nuevas, en caso de suscripción completa del Aumento de Capital, representan un 27,21% del capital social actual de REALIA y un 21,39% del capital social de REALIA resultante tras el Aumento de Capital. Asimismo el Aumento de Capital en caso de suscripción completa representa el 54,42% del capital autorizado por la Junta del 27 de junio de 2017.

5.1.3 Plazo, incluida cualquier posible modificación, de la emisión, y proceso de solicitud

El Consejo de Administración de la Sociedad, en ejercicio de las facultades delegadas por la Junta General, acordó el 15 de noviembre de 2018, establecer un proceso de suscripción de acciones en la forma y con los plazos que se describen seguidamente:

A.- Períodos de Suscripción

A.1.- Período de Suscripción Preferente (Primera Vuelta)

De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas de REALIA tendrán derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas. Tendrán derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas los accionistas legitimados de la Sociedad que hayan adquirido sus acciones hasta el día 29 de noviembre de 2018, incluido (día de la publicación del anuncio en el BORME), y que figuren como accionistas en los registros de Iberclear el 3 de diciembre de 2018 (los “**Accionistas Legitimados**”).

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y negociables, por tanto, en las Bolsas de Valores en la que cotizan las acciones de la Sociedad (Madrid y Barcelona) y a través del sistema de interconexión bursátil (SIBE).

En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los Accionistas Legitimados que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente así como los restantes inversores (incluidos los Accionistas Legitimados) que puedan adquirir los derechos en el mercado (los “**Inversores**”).

El período para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente tendrá una duración de quince (15) días naturales, contados a partir del día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el BORME (el “**Período de Suscripción Preferente**”).

Se hace constar que, a 15 de noviembre de 2018, fecha en la que se aprobó por el Consejo de Administración de la Sociedad el Aumento de Capital, REALIA mantiene 1.462.902 acciones propias en autocartera, representativas del 0,2269% del capital de la Sociedad. Dicha cifra de autocartera se mantiene a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones y se mantendrá durante el Periodo de Suscripción Preferente, el Periodo de Asignación Proporcional y el Periodo de Asignación Discrecional. REALIA no cuenta con acciones propias en autocartera indirecta. Será de aplicación a las acciones mantenidas en autocartera por REALIA lo dispuesto en el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital, de tal forma que los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. En consecuencia, las acciones actualmente en circulación que ostentarán derechos de suscripción preferente en el Aumento de Capital ascienden a 643.345.054. Dicha cifra se obtiene de restar al número total de acciones emitidas de REALIA (644.807.956) menos las acciones de autocartera (1.462.902).

El Aumento de Capital será suscrito en la proporción de 3 Acciones Nuevas por cada 11 acciones actualmente en circulación.

Los accionistas de REALIA que sean titulares de menos de 11 acciones no podrán acudir al Aumento de Capital, salvo que adquieran derechos de suscripción preferente adicionales de acuerdo con los términos de esta Nota sobre las Acciones.

Para ejercitar los derechos de suscripción preferente, sus titulares deberán dirigirse a la Entidad Participante en cuyo registro contable tengan inscritas sus acciones o sus derechos, indicando su voluntad de ejercitar los mencionados derechos de suscripción.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio del derecho de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados al finalizar el Periodo de Suscripción Preferente, se extinguirán automáticamente en el momento de finalización de dicho Periodo de Suscripción Preferente.

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, al tiempo de ejercer sus derechos de suscripción preferente, los Accionistas Legitimados e Inversores podrán solicitar la suscripción de Acciones Nuevas adicionales de la Sociedad (las "**Acciones Adicionales**") para el caso de que al término del Periodo de Suscripción Preferente quedaran Acciones Nuevas no suscritas (las "**Acciones Sobrantes**") y, por tanto, no se hubiera cubierto el importe total del Aumento de Capital.

Para que un Accionista Legitimado o Inversor pueda solicitar Acciones Adicionales, deberá haber ejercitado la totalidad de sus derechos de suscripción preferente que tenga depositados en la Entidad Participante ante la que solicite Acciones Adicionales. Los Accionistas Legitimados no podrán solicitar Acciones Adicionales en aquellas Entidades Participantes en las cuales (i) hayan vendido derechos de suscripción preferente (aun cuando compren derechos de suscripción preferente adicionales en el mercado) (ii) o bien en las que no hayan suscrito la totalidad de los derechos de suscripción preferente que les correspondan en cada Entidad Participante. La anterior prohibición no aplicará a las ventas de los derechos de suscripción preferente excedentarios que se realicen como consecuencia de la proporción requerida de 11 acciones actualmente en circulación por cada 3 Acciones Nuevas. Como máximo dichas ventas serán de 10 derechos de suscripción preferente por cada Accionista Legitimado y Entidad Participante.

Los Inversores únicamente podrán solicitar, como máximo, el mismo número de Acciones Adicionales que Acciones Nuevas hayan suscrito en el Periodo de Suscripción Preferente, con independencia de las compras o ventas de derechos de suscripción preferente realizadas durante dicho periodo.

Las órdenes basadas en la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse por cada Accionista Legitimado o Inversor por un número que, como máximo, podrá ascender al número de acciones que éstos suscriban en cada Entidad Participante en el Periodo de Suscripción Preferente. Asimismo, las órdenes basadas en la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse de manera firme, incondicional e irrevocable.

Las Entidades Participantes en Iberclear serán responsables de verificar que los Accionistas Legitimados e Inversores que soliciten Acciones Adicionales hayan ejercido previamente la totalidad de los derechos de suscripción preferente que tengan depositados en ese momento con la Entidad Participante en cuestión y que no soliciten más Acciones Adicionales que las acciones suscritas.

La tramitación de las órdenes de suscripción y las de compra o venta de derechos de suscripción preferente, estarán sujetas a las comisiones vigentes que libremente establezcan las Entidades Participantes en Iberclear a través de las que se tramiten estas órdenes. Dichas comisiones y gastos constan en los folletos de tarifas publicados y registrados en la CNMV y en el Banco de España por cada una de las Entidades Participantes.

A.2.- Período de Asignación Proporcional (Segunda Vuelta)

En el supuesto de que, una vez finalizado el Período de Suscripción Preferente, hubiera Acciones Sobrantes, se abrirá un proceso de asignación de Acciones Adicionales en el que se distribuirán las Acciones Sobrantes entre los Accionistas Legitimados e Inversores que hayan cursado orden de solicitud de suscripción de Acciones Adicionales, según lo previsto anteriormente.

Este proceso tendrá una duración de cuatro (4) días hábiles contados desde el día siguiente al cierre del Periodo de Suscripción Preferente, finalizando a las 17:00 horas (CET) del último día (el "**Período de Asignación Proporcional**").

La asignación de las Acciones Sobrantes se realizará por la Entidad Agente de acuerdo con las órdenes de solicitud de Acciones Adicionales realizadas por los Accionistas Legitimados e Inversores, conforme a lo establecido en el apartado A.1 anterior. En caso de que hubiese menos Acciones Sobrantes que Acciones Adicionales solicitadas:

1. El reparto de Acciones Sobrantes se realizará de forma proporcional a las Acciones Adicionales solicitadas, utilizando para ello el porcentaje que cada petición de Acciones Adicionales represente sobre el total de Acciones Adicionales solicitadas y aplicándolo respecto del total de Acciones Sobrantes. Ese porcentaje a utilizar para la asignación proporcional se redondeará a la baja hasta tres cifras decimales.

Como regla general, en caso de fracciones en la adjudicación se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano de forma que resulte un número exacto de Acciones Adicionales a adjudicar a cada solicitante.

2. Si tras la aplicación del prorrateo referido en el párrafo anterior hubiese Acciones Sobrantes no adjudicadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de Acciones Adicionales y, en caso de igualdad, por orden alfabético de los Accionistas Legitimados o Inversores que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo "Nombres y apellidos o razón social", sea cual sea el contenido que figure en las transacciones electrónicas (o, en su defecto, en los soportes magnéticos), remitidos por las Entidades Participantes a partir de la letra A.

La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se formularon las respectivas solicitudes de Acciones Adicionales el número de Acciones Sobrantes asignadas a los solicitantes de Acciones Adicionales una vez finalizado el Periodo de Asignación Proporcional.

A.3 Período de Asignación Discrecional (Tercera Vuelta)

En el supuesto de que, finalizado el Periodo de Asignación Proporcional, las acciones suscritas durante el Período de Suscripción Preferente y durante el Período de Asignación Proporcional no fueran suficientes para cubrir la totalidad del Aumento de Capital y quedaran acciones sin suscribir (las "**Acciones de Asignación Discrecional**"), la Entidad Agente del Aumento de Capital pondrá en conocimiento de la Sociedad, tan pronto como sea posible y, en todo caso, no más tarde de las 17:00 horas (CET) del día de finalización del Período de Asignación Proporcional, el número de Acciones de Asignación Discrecional. La Sociedad publicará un Hecho Relevante informando al mercado del número de Acciones de Asignación Discrecional.

Se iniciará entonces un período de asignación de las Acciones de Asignación Discrecional (el "**Período de Asignación Discrecional**"), que comenzará a las 9:00 horas (CET) del día de la publicación del Hecho Relevante y terminará a las 48 horas siguientes, para la suscripción de las Acciones de Asignación Discrecional.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad tendrá la facultad discrecional de asignar y adjudicar a cualquier inversor cualificado que revista tal condición conforme al artículo 39 del Real Decreto 1310/2005 (incluyendo los Accionistas Legitimados de la Sociedad que cumplan los requisitos de dicho artículo) o hasta a un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan la condición de inversores cualificados, que soliciten todas o parte de dichas acciones no suscritas.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional la Sociedad se pondrá en contacto con cualquier inversor cualificado o con hasta un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tenga la condición de inversor cualificado con el fin de obtener de dichos potenciales inversores órdenes de suscripción sobre las Acciones de Asignación Discrecional.

Las órdenes de suscripción serán firmes, irrevocables e incondicionales e incluirán el número de Acciones de Asignación Discrecional que cada inversor o accionista esté dispuesto a suscribir al Precio de Suscripción.

Las Entidades Participantes deberán informar a la Entidad Agente antes de las 9:00 horas del día correspondiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional de las órdenes de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional que reciban por cuenta de sus ordenantes y del volumen total de órdenes de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional efectuadas ante ellas.

En el supuesto de que haya exceso de demanda de Acciones de Asignación Discrecional, la Sociedad, tan pronto como sea posible, determinará la asignación final de dichas acciones entre los solicitantes.

Una vez decidida la distribución de las Acciones de Asignación Discrecional, la Sociedad se lo comunicará a la Entidad Agente. La Entidad Agente notificará al inversor o inversores adjudicatarios, a través de las correspondientes Entidades Participantes, el número de Nuevas Acciones que les haya sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional para que, a través de la Entidad Participante de Iberclear de su elección, proceda a la suscripción y desembolso de las Acciones Nuevas que se les hubieran atribuido.

B.- Comunicaciones de las Entidades Participantes a la Entidad Agente

Tan pronto como se publique el anuncio en el BORME del Aumento de Capital al que se refiere el artículo 503 de la Ley de Sociedades de Capital, en las instrucciones que remite la Entidad Agente a través de Iberclear a todas las Entidades Participantes, se informará de los plazos de tramitación del aumento y de los plazos de suscripción de Acciones Nuevas.

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, las Entidades Participantes comunicarán a la Entidad Agente, diariamente y no más tarde de las 17:00 horas, por correo electrónico, el número total de Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente así como el número total de las Acciones Adicionales solicitadas, en todos los casos en términos acumulados desde el inicio del Periodo de Suscripción Preferente.

Las Entidades Participantes deberán comunicar, por cuenta de sus ordenantes y, en su caso, en nombre propio, el volumen total de suscripciones de Acciones Nuevas efectuadas ante ellas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y, de forma separada, el volumen total de solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales efectuadas ante ellas, lo antes posible y no más tarde de las 17:00 horas de Madrid del mismo día hábil bursátil de finalización del Periodo de Asignación Proporcional (es decir, según el calendario previsto, el día 20 de diciembre de 2018), siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto se hubieran establecido por la Entidad Agente. Las Entidades Participantes deberán remitir la información de las acciones suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y durante el Periodo de Asignación Proporcional de acuerdo con las especificaciones indicadas en la Guía de Actuación de Eventos Corporativos distribuida por Iberclear.

Los ficheros o soportes magnéticos o transmisiones electrónicas, según sea el caso, deberán ser recibidos con el detalle de los inversores descrito en la Guía Práctica antes mencionada, sin que en ningún caso sea responsabilidad de la Entidad Agente verificar la integridad y exactitud de los datos facilitados por las Entidades Participantes. De los errores u omisiones en la información suministrada por las Entidades Participantes, de los defectos en los ficheros o soportes magnéticos remitidos o transmisiones electrónicas realizadas y, en general, del incumplimiento de lo previsto en el presente apartado por parte de las Entidades Participantes serán únicamente responsables las Entidades Participantes, sin que la Entidad Agente, ni la Sociedad, asuman al respecto responsabilidad alguna.

No se admitirán aquellas comunicaciones o transmisiones electrónicas de ficheros de las Entidades Participantes que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualquiera de los requisitos o instrucciones que para esas comunicaciones se exigen en la presente Nota sobre las Acciones o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por parte de la Sociedad y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo y forma ante dicha entidad.

C.- Calendario orientativo

La Sociedad espera que el proceso descrito tenga lugar conforme al siguiente calendario orientativo:

ACTUACIÓN	FECHA
Aprobación y Registro de la Nota sobre las Acciones del Aumento de Capital por la CNMV	27-11-18
Publicación del en el BORME y última fecha de cotización de las acciones con derechos (Last Trading Date)	29-11-18
Inicio del Período de Suscripción Preferente (incluido día 30 de noviembre de 2018) .y de solicitud de Acciones Adicionales. Fecha de cotización de acciones sin derechos (Fecha Ex -Date).	30-11-18
Determinación por Iberclear de las posiciones para la asignación de los derechos de suscripción preferente (Fecha Record Date).	3-12-18
Fecha en la que Iberclear da de alta los derechos de suscripción preferente a los titulares de los mismos (Fecha Payment Date).	4-12-18
Finalización del Período de Suscripción Preferente (incluido día 14 de diciembre de 2018) y de solicitud de Acciones Adicionales	14-12-18
Último día de cotización de los derechos y poder acudir al Aumento de Capital (Guaranteed Participation Date)	14-12-18
Inicio del Período de Asignación Proporcional (incluido el día 17 de diciembre de 2018)	17-12-18
Finalización del Período de Asignación Proporcional	20-12-18
Publicación de Hecho Relevante comunicando el número de Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Período de Asignación Proporcional. Inicio del Período de Asignación Discrecional 1	21-12-18
Finalización del Período de Asignación Discrecional	23-12-18
Desembolso del importe correspondiente a las acciones suscritas en el Período de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Proporcional	24-12-18

Desembolso, en su caso, del importe correspondiente a las Acciones Nuevas suscritas en el Período de Asignación Discrecional	27-12-18
Publicación de Hecho Relevante comunicando el número de Acciones Nuevas suscritas y desembolsadas en el Período de Asignación Discrecional	27-12-18
Otorgamiento de la escritura de aumento de capital	27-12-18
Inscripción de la escritura en el Registro Mercantil y Admisión a negociación de las Acciones Nuevas.	Entre 28-12-18 y 18 -1- 2019

La Sociedad ha establecido el anterior calendario atendiendo a las fechas más probables en que se espera que tenga lugar cada uno de los hitos en él descritos. No obstante, los plazos indicados cuyo control es ajeno a la Sociedad podrían no cumplirse y las operaciones descritas podrían retrasarse en su ejecución. De ser así, REALIA lo comunicaría mediante el correspondiente Hecho Relevante. No obstante lo anterior, la Sociedad no prevé que el retraso en las operaciones descritas se extienda por plazo superior a cinco (5) días como consecuencia de cualesquiera razones técnicas o imponderables sucedan durante la tramitación del Aumento de Capital.

D.- Cierre anticipado y suscripción incompleta

No obstante lo previsto en los apartados anteriores, una vez haya finalizado el Periodo de Suscripción Preferente o el Período de Asignación Proporcional, la Sociedad dará por concluida la emisión de forma anticipada en cualquier momento siempre y cuando hubiera quedado íntegramente suscrito el Aumento de Capital. En caso de que se produzca el cierre anticipado del Aumento de Capital, la Sociedad comunicará al mercado dicha circunstancia a través de la publicación del correspondiente Hecho Relevante, al cual adjuntará un nuevo calendario orientativo que preverá las fechas en las que se realizará el resto de actuaciones que quedaran pendientes.

En el supuesto de que el Aumento de Capital no fuera suscrito íntegramente dentro de los Períodos de Suscripción Preferente, Asignación Proporcional y de Asignación Discrecional, el capital social de la Sociedad podrá ampliarse exclusivamente en la cuantía de las suscripciones efectuadas y se declarará la suscripción incompleta del Aumento de Capital.

En caso de retraso en las operaciones descritas en el calendario orientativo, será de aplicación lo dispuesto en el apartado C anterior.

5.1.4 Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la emisión y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación

No se ha previsto ninguna causa de desistimiento ni de revocación del Aumento de Capital objeto de esta Nota sobre las Acciones al margen del cumplimiento de una resolución judicial o administrativa.

5.1.5 Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes

El derecho de suscripción preferente respecto de las Acciones Nuevas se ejercerá conforme a lo previsto en el apartado 5.1.3 anterior de la presente Nota sobre las Acciones.

Como ya se ha indicado en dicho apartado, las órdenes de ejercicio de suscripción preferente, de asignación proporcional y de asignación discrecional tienen el carácter de firme e irrevocable, por lo que no existe la posibilidad de reducir suscripciones.

5.1.6 Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud (ya sea por el número de los valores o por el importe total de la inversión)

La cantidad máxima de solicitud de Acciones Nuevas a suscribir durante el Período de Suscripción Preferente estará limitada por las acciones que le correspondan a cada accionista de REALIA o Inversor en el ejercicio de sus derechos de suscripción preferente.

El número máximo de Acciones Adicionales que cada Accionista Legitimado o Inversor puede solicitar para suscribir durante el Período de Asignación Proporcional se corresponde con el número de acciones que hayan suscrito en cada Entidad Participante durante el Período de Suscripción Preferente, de acuerdo con lo previsto en el apartado 5.1.3 (A-1) de la presente Nota sobre las Acciones.

Cada inversor podrá solicitar que en el Período de Asignación Discrecional le sea atribuido, como máximo, el número total de Acciones de Asignación Discrecional.

5.1.7 Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada

No es posible retirar las suscripciones y las solicitudes de Acciones Nuevas solicitadas durante el Período de Suscripción Preferente, de Acciones Adicionales y de Acciones de Asignación Discrecional, ya que las mismas se formularán con carácter firme e irrevocable.

5.1.8 Método y plazos para el pago y la entrega de los valores

A.- Desembolso de las Acciones Nuevas.

1. Acciones Nuevas suscritas durante el Período de Suscripción Preferente (Primera Vuelta)

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Período de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción de las Acciones Nuevas (es decir, al tiempo de formular la orden de suscripción) y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales hayan cursado sus órdenes de suscripción. Las órdenes de suscripción que no sean desembolsadas en el momento de la suscripción se tendrán por no efectuadas.

Las Entidades Participantes abonarán a la Entidad Agente los importes correspondientes al desembolso de las Acciones Nuevas suscritas a través de los medios que Iberclear pone a su disposición el sexto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Suscripción Preferente y no más tarde de las 9:00 horas (CET) de ese mismo día, con fecha del mismo día.

2. Acciones Nuevas suscritas durante el Período de Asignación Proporcional (Segunda Vuelta)

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita en el Período de Asignación Proporcional se realizará por los suscriptores el sexto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Suscripción Preferente y no más tarde de las 9:00 horas (CET) de ese mismo día, con fecha del mismo día. Ello se realizará a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Adicionales y a través de los medios que Iberclear pone a su disposición. Las Entidades Participantes realizarán el desembolso a la Entidad Agente del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva no más tarde

de las 9:00 horas (CET) del sexto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden solicitar a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Adicionales solicitadas. Dicha provisión de fondos se regirá por las respectivas normativas internas de cada Entidad Participante. En todo caso, si el número de Acciones Adicionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Adicionales solicitadas por éste, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha valor del día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Proporcional conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes.

3. Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Asignación Discrecional (Tercera Vuelta)

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita en el Período de Asignación Discrecional se realizará por los suscriptores el segundo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Asignación Discrecional y no más tarde de las 9:00 horas (CET) de ese mismo día, con fecha del mismo día. Ello se realizará a través de las Entidades Participantes en Iberclear seleccionada por el adjudicatario de las Acciones de Asignación Discrecional, a través de los medios que Iberclear pone a disposición de éstas. Las Entidades Participantes realizarán el desembolso a la Entidad Agente del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva no más tarde de las 9:00 horas (CET) del segundo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Asignación Discrecional.

Hasta que proceda abonar los fondos en la cuenta de REALIA, se mantendrán los fondos que le hayan sido abonados a las Entidades Participantes en una cuenta bancaria abierta a su propio nombre y por cuenta de los suscriptores. La Entidad Agente procederá a cargar, a través de los medios técnicos de Iberclear, el importe del desembolso de las acciones suscritas a las Entidades Participantes procediendo a abonar dichos fondos en la cuenta de REALIA, abierta en la Entidad Agente.

Si alguna de las Entidades Participantes que hubiera comunicado el ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente o la solicitud de Acciones Adicionales conforme a lo indicado en la presente Nota sobre las Acciones no efectúa en su totalidad el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones o solicitudes dentro de los plazos establecidos al efecto, se tendrán por no efectuadas tales comunicaciones y solicitudes, sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente, ni la Sociedad y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los accionistas o Inversores que presentaron las mencionadas comunicaciones y solicitudes en plazo. En caso de que las Acciones Nuevas solicitadas por cualquier Accionista Legitimado o Inversor durante el Periodo de Suscripción Preferente o el Periodo de Asignación Proporcional no sean efectiva e íntegramente desembolsadas por éstos o por la Entidad Participante que corresponda, aquéllas se sumarán al total de Acciones Nuevas a asignar durante el Periodo de Asignación Discrecional por parte del Consejo de Administración de la Sociedad, de acuerdo con lo previsto en el apartado 5.1.3.A-3 anterior.

B.- Forma y plazo de entrega a los suscriptores de las copias de los boletines de suscripción

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante ante la que haya tramitado la suscripción una copia firmada del boletín de suscripción con el contenido requerido por el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital, en el plazo máximo de una semana desde

que curse la solicitud de suscripción. Los citados boletines indicarán, en su caso, el número de Acciones Adicionales solicitadas por el suscriptor.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que sean asignadas por Iberclear las referencias de registro correspondientes a las acciones suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios en caso de eventuales reclamaciones o incidencias.

C.- Entrega de las acciones

Una vez desembolsado íntegramente el importe de las Acciones Nuevas suscritas mediante aportaciones dinerarias en la forma prevista en la presente Nota sobre las Acciones, el Consejo de Administración o, las personas facultadas al efecto, declararán cerrado y suscrito el Aumento de Capital, procediéndose a otorgar la correspondiente escritura de Aumento de Capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

Efectuada dicha inscripción, se hará entrega de la correspondiente escritura de Aumento de Capital, debidamente inscrita, a la CNMV, a Iberclear y a las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.

Al tratarse de valores representados por medio de anotaciones en cuenta, las Acciones Nuevas se crearán mediante su inscripción en el registro central a cargo de Iberclear una vez realizados los trámites descritos en el párrafo anterior.

El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo de Iberclear se practicarán por las Entidades Participantes las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los suscriptores de las Acciones Nuevas.

Los titulares de las Acciones Nuevas tendrán derecho a obtener de las Entidades Participantes los certificados de legitimación correspondientes a dichas acciones.

5.1.9 Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la emisión

La Sociedad comunicará al mercado mediante Hecho Relevante el número de Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente, así como el número de Acciones Sobrantes suscritas durante el Periodo de Asignación Proporcional.

En caso de que la suscripción no haya sido completa en primera y segunda vuelta, se comunicará la apertura del Periodo de Asignación Discrecional, en cuyo caso se publicará un Hecho Relevante adicional comunicando la suscripción efectiva de acciones, una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional.

5.1.10 Derecho de suscripción preferente

(i) Tramitación

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, los titulares de derechos de suscripción preferente podrán cursar la orden de ejercicio de sus derechos de suscripción ante las Entidades Participantes en cuyo registro tengan o vayan a tener inscritos los valores en la forma que se detalla en el apartado 5.1.3 anterior.

No se podrán admitir aquellas comunicaciones de las Entidades Participantes que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualquiera de los requisitos o instrucciones que para esas comunicaciones se exigen en la presente Nota sobre las Acciones o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente, ni REALIA y sin perjuicio

de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo y forma ante dicha Entidad.

(ii) Negociabilidad

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital. Por tanto, los derechos de suscripción preferente serán libremente negociados en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, sin que pueda anticiparse la valoración que el mercado otorgará a los mismos.

El valor teórico de cada derecho de suscripción preferente se calculará sobre el precio de cierre del día anterior al inicio del Período de Suscripción Preferente, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\text{VTD} = \frac{(\text{PC}-\text{PE}) * \text{NAN}}{\text{NAP}+\text{NAN}}$$

VTD: Valor teórico del derecho

PC: Precio de cotización de cierre correspondiente a la sesión bursátil del día anterior al inicio del Período de suscripción preferente

PE: Precio de emisión (0,85 €)

NAN: Número de acciones nuevas (175.457.742 acciones)

NAP: Número de acciones previo al Aumento de Capital (644.807.956 acciones)

Por ejemplo, si se aplicara dicha fórmula al precio de cotización de la acción de REALIA a 0,880 € euros a cierre de sesión del 23 de 11 de 2018, el valor teórico de cada derecho de suscripción preferente sería de 0,0064 €.

Finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, los derechos de suscripción preferente que no hayan sido ejercitados se extinguirán.

5.2 Plan de distribución y asignación.

5.2.1 Inversores a los que va dirigida la emisión

Durante el Periodo de Suscripción Preferente se ofrecen las Acciones Nuevas a los Accionistas Legitimados e Inversores de la Sociedad.

Tendrán derecho a las Acciones Sobrantes durante el Periodo de Asignación Proporcional, los Accionistas Legitimados e Inversores de la Sociedad de acuerdo con los términos del apartado 5.1.3 de la presente Nota sobre las Acciones.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, las acciones serán ofrecidas a inversores, de acuerdo con los términos del apartado 5.1.3.A-3 de la presente Nota sobre las Acciones.

5.2.2 Indicar si los accionistas o los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor tienen intención de suscribir la oferta, o si alguna persona tiene intención de suscribir más del cinco por ciento de la oferta.

El presente Aumento de Capital podrá ser suscrito por los accionistas de la Sociedad titulares de derechos de suscripción preferente y por cualquier Inversor que adquiera los correspondientes derechos de suscripción preferente. Asimismo, durante el Período de Asignación Discrecional, la Sociedad podrá ofrecer las Acciones de Asignación Discrecional a inversores, de acuerdo con los términos del apartado 5.1.3.A-3 de la presente Nota sobre las Acciones.

IC ha manifestado a la Sociedad que tiene la intención de suscribir, directa o indirectamente a través de una sociedad de su grupo, todas las Acciones Nuevas que correspondan a su participación directa en el capital de la Sociedad en el Periodo de Suscripción Preferente y, adicionalmente, de solicitar todas aquellas Acciones Sobrantes que le correspondan en el Periodo de Asignación Proporcional de acuerdo con los términos del apartado 5.1.3.

En caso de que, tras el Periodo de Asignación Proporcional quedaran acciones no suscritas (Acciones de Asignación Discrecional), IC ha comunicado a la Sociedad que tiene la intención de solicitar la suscripción directa o indirecta a través de una sociedad de su grupo de las acciones ofrecidas en su caso por el Consejo de Administración conforme a los términos previstos en el apartado 5.1.3.

El resto de accionistas significativos no se han pronunciado a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones sobre si acudirán o no al Aumento de Capital.

5.2.3 Información previa sobre la adjudicación.

- a) División de la oferta en tramos, incluidos los tramos institucional, al por Menor y de empleados del emisor y otros tramos.

No procede.

- b) Condiciones en las que puede utilizarse la recuperación, tamaño máximo de esa recuperación y cualquier porcentaje mínimo aplicable a cada tramo.

No procede.

- c) Método o métodos de asignación que deben utilizarse para el tramo al por menor y para el de empleados del emisor en caso de suscripción excesiva de estos tramos.

No procede.

- d) Descripción de cualquier trato preferente predeterminado que se conceda a ciertas clases de inversores o a ciertos grupos afines (incluidos los amigos y programas de familia) en la asignación, el porcentaje de la oferta reservada a ese trato preferente y los criterios para la inclusión en tales clases o grupos.

No procede.

- e) Si el tratamiento de las suscripciones u ofertas de suscripción en la asignación puede determinarse sobre la base de por qué empresa o a través de qué empresa se hacen.

No procede.

- f) Objetivo de asignación individual mínima, en su caso, en el tramo al por menor.

No procede.

- g) Condiciones para el cierre de la oferta así como la fecha más temprana en la que puede cerrarse la oferta.

No procede.

- h) Si se admiten las suscripciones múltiples, y cuando no se admiten, cómo se manejan las suscripciones múltiples.

No procede.

5.2.4 Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación

Nos remitimos a lo expuesto en el apartado 5.1.3 anterior de la presente Nota sobre las Acciones.

La admisión a negociación de las Acciones Nuevas no se llevará a cabo antes de efectuarse las notificaciones.

5.2.5 Sobre-adjudicación y “green shoe”

No procede.

5.3 Precio

5.3.1 Precio al que se ofertan los valores

El Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 27 de junio de 2017, procedió a la fijación del Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas, y por tanto de la fijación del importe nominal máximo del aumento de capital y de la correspondiente prima de emisión, así como todas las demás condiciones del aumento.

El Consejo de Administración de REALIA acordó que las Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital se emitiesen a VEINTICUATRO CENTIMOS DE EURO (0,24€) de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 0,61 € por cada Acción Nueva.

La cantidad resultante de la suma del valor nominal (0,24 €) y la prima de emisión (0,61 €) será el “**Precio de Suscripción**” de las Acciones Nuevas, esto es, 0,85€ por acción

La Sociedad no repercutirá gasto alguno al suscriptor. No se devengarán, a cargo de los Inversores que acudan a la emisión, gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas de REALIA en los registros contables de las Entidades Participantes en Iberclear. No obstante, las Entidades Participantes en Iberclear que lleven cuentas de los titulares de las acciones de REALIA podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables. Dichas comisiones y gastos constan en los folletos de tarifas publicados y registrados en la CNMV y en el Banco de España por cada una de las Entidades Participantes.

La tramitación de las órdenes de suscripción y las de compra o venta de derechos de suscripción preferente, estarán sujetas a las comisiones vigentes que libremente establezcan las Entidades Participantes en Iberclear a través de las que se tramiten estas órdenes.

Cada suscriptor tendrá que confirmar con la Entidad Participante respectiva ante la que tramite las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas y las de compra o venta de derechos así como las órdenes de Acciones Adicionales y de las Acciones de Asignación Discrecional, las comisiones y gastos que le serán cargados.

5.3.2 Publicación del precio de los valores

Ver apartado 5.1.3 anterior de la presente Nota sobre las Acciones.

5.3.3 Limitación o supresión del derecho de suscripción preferente de los accionistas; precio de emisión de los valores

Se reconoce el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad en relación con las Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital (excluyéndose las acciones correspondientes a la autocartera que no gozarán de dichos derechos).

5.3.4 Disparidad entre el Precio de Suscripción y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la oferta pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas

Durante el último año, ningún consejero ni alto directivo actual de REALIA ha comunicado a la CNMV la adquisición de acciones de la Sociedad por su parte o parte de personas vinculadas a ellos.

5.4 Colocación y aseguramiento

5.4.1 Nombre y dirección del coordinador o coordinadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el Emisor, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la oferta

No procede.

5.4.2 Entidad Agente

CaixaBank, S.A., con domicilio social en calle Pintor Sorolla 2-4, Valencia.

5.4.3 Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de «mejores esfuerzos». Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidas las cuotas. En los casos en que no se suscriba toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de suscripción y de la comisión de colocación.

No hay una entidad financiera aseguradora ni colocadora del Aumento de Capital.

5.4.4 Fecha del acuerdo de aseguramiento

No procede.

6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

6.1 Admisión a cotización de los valores

REALIA solicitará la admisión a cotización de las Acciones Nuevas emitidas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y su incorporación al sistema de interconexión bursátil estimando que, salvo imprevistos, las Acciones Nuevas serán admitidas a cotización en dichas Bolsas de Valores el o antes del 18 de enero de 2019.

En todo caso, las Acciones Nuevas serán admitidas a cotización en el plazo máximo de un (1) mes desde el otorgamiento de la escritura de ejecución del Aumento de Capital. No obstante, en caso de que se retrasase por cualquier motivo dicha admisión a cotización, la Sociedad comunicará al mercado y a la CNMV dicha circunstancia mediante Hecho Relevante, indicando los motivos del correspondiente retraso y lo publicará asimismo en los boletines de las Bolsas de Madrid y Barcelona, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiera incurrir la Sociedad en caso de que pudiera deberse a causas atribuibles a ella.

La admisión a cotización de las Nuevas Acciones se comunicará en los boletines oficiales de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, respectivamente.

REALIA conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión a negociación, permanencia y exclusión de las acciones en los mercados secundarios organizados antes referidos, y acepta cumplirlos.

6.2 Mercados de cotización de valores de la misma clase y serie

Las Acciones Nuevas son de la misma clase y serie que las acciones ordinarias de la Sociedad, que se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

6.3 Colocación privada de valores de la misma clase o serie

No procede.

6.4 Entidades de liquidez

No existe ningún contrato suscrito por la Sociedad para dar liquidez a las acciones de ésta.

6.5 Estabilización

No procede.

7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES

7.1 Nombre y dirección profesional de la persona o de la entidad que se ofrece a vender los valores, naturaleza de cualquier cargo u otra relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos tres años con el Emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas

No procede, dado que el oferente y el emisor son la propia Sociedad.

7.2 Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores

No procede.

7.3 Compromisos de no disposición (*lock-up agreement*)

No procede.

8. GASTOS DE LA ADMISIÓN

Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión

Los gastos estimados de la oferta y de la admisión a cotización de las Acciones Nuevas (sin incluir IVA), suponiendo que la suscripción del Aumento de Capital sea completa, son los que se indican a continuación:

Concepto	Miles Euros
Aranceles de Registro Mercantil y notariales	20
Tasas de la CNMV	14,4
Tarifas y cánones de la Bolsa de Madrid y la Bolsa de Barcelona e Iberclear	55
Otros gastos (Entidad Agente, BORME, imprenta, ...)	85
Total	174,4

Los gastos de la emisión representan, aproximadamente, el 0,12% del importe efectivo del Aumento de Capital.

9. DILUCIÓN

9.1 Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la emisión

Tal y como se ha indicado en la presente Nota sobre las Acciones, los accionistas de la Sociedad tienen derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas que se emiten. Por tanto, en caso de que todos los accionistas ejerzan su derecho de suscripción preferente, no habrá dilución de su participación en el capital social de la Sociedad.

Aquellos accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente verán diluida su participación en el capital social de la Sociedad hasta un máximo de un 21,39%.

9.2 En el caso de una oferta de suscripción de los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no se suscriben el Aumento de Capital

Tratándose de una emisión de Acciones Nuevas de la Sociedad, aquellos accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente verán diluida su participación en el capital de la Sociedad en hasta un 21,39% de su participación actual teniendo en cuenta la suscripción del 100% de las Acciones Nuevas.

10. INFORMACIÓN ADICIONAL

10.1 Si en la Nota sobre los Valores se menciona a los consejeros relacionados con una emisión, declaración de capacidad en que hayan actuado los consejeros

CaixaBank S.A. actúa como Entidad Agente en el presente Aumento de Capital.

10.2 Información de la Nota sobre las Acciones que haya sido auditada o revisada por auditores

No hay.

10.3 Cuando en la Nota sobre los valores se incluya una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de esas personas, dirección profesional, cualificaciones e interés importante en el emisor, según proceda. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración a ese efecto de que se incluye la declaración o informe, la forma y el contexto en que está incluido, con el consentimiento de la persona que ha autorizado el contenido de esa parte de la Nota sobre los valores.

No procede.

10.4 En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa

No procede

10.5 Actualización de la información contenida en el Documento de Registro de Acciones de la Sociedad aprobado por la CNMV con fecha 19 de abril de 2018.

Desde la fecha del Documento de Registro de la Sociedad aprobado por la CNMV con fecha 19 de abril de 2018 no se han producido hechos que afecten a la Sociedad distintos de los comunicados al mercado mediante Hechos Relevantes y los descritos a continuación en la presente Nota sobre Acciones o incorporados a ella por referencia, que puedan afectar la evaluación de los valores por el Inversor.

- Actualización del Apartado 20.8 del Documento Registro de Acciones: 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 la presente fecha, 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 17 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 8 y actuando como demandante en otros 9.

De entre estos procedimientos, cabe destacar:

- Demanda de reclamación de vicios constructivos de la Comunidad de Propietarios de Albor III, 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. Actualmente el procedimiento se encuentra suspendido al estar negociando las partes un acuerdo transaccional.

- 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 mediante una Unión Temporal de Empresas. Cuantía indeterminada. Hay una sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia de Las Palmas que anula dicha licencia, que se está ejecutando contra el 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 ha dado lugar, en ejecución de sentencia, a una modificación del Plan Parcial para legalizar dicho acceso. El acuerdo de legalización adoptado por el Ayuntamiento de Valencia fue nuevamente recurrido, habiendo sido desestimado este último por auto del TSJ de la Comunidad Valenciana que ha sido declarada firme por diligencia de ordenación de fecha 22 de noviembre de 2018, susceptible de recurso.-
Recurso contra licencia de obras para la construcción de noventa y seis apartamentos a Realia – Vallehermoso, UTE Golf Maresme (Vallserena). Hay sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo que estimó el recurso y anuló la licencia, confirmada por el Tribunal Superior de Justicia y el Tribunal Supremo. Adicionalmente se impugnó por el mismo particular el procedimiento administrativo tramitado ante el Ayuntamiento para la legalización de la licencia de obras anulada. El procedimiento se sigue ante el Juzgado de lo Contencioso administrativo nº 5 de Barcelona y está en trámite de contestación a la demanda. La cuantía es indeterminada.

- Recurso frente a Decreto por el que se aprueba el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, que afecta a la finca Guadalquitón, propiedad de Servicios Índice, S.A. La cuantía es indeterminada. Se ha recurrido igualmente el Decreto por el que se aprueba el PORN de Los Alcornocales y la ampliación del Parque Natural, que amplía el ámbito del Parque a dicha finca.

- Recurso planteado por una asociación de vecinos reclamando la caducidad de la licencia de obras Las Torres de El Canódromo, solicitud que ha sido desestimada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo, pero ha sido apelada por REALIA por considerar erróneo el cómputo del plazo de caducidad recogido en la sentencia. Se está tramitando un segundo procedimiento, también ante los tribunales de lo contencioso administrativo, por el que dicha asociación de vecinos está impugnando la desestimación presunta por parte del Ayuntamiento de Las Palmas de una nueva solicitud de caducidad de la citada licencia de obras realizada al amparo de la primera sentencia que se dictó en este asunto y que está apelada por REALIA.

- Demanda de reclamación cantidad por vicios efectuada por la Comunidad de Propietarios Jardín del Vivero I, que está valorada por la actora en 972.601,07€. Ha sido fijada fecha para Audiencia Previa. Cabría repetición de las cantidades que finalmente tenga que abonar REALIA al resto de agentes intervinientes en la promoción.

- Demanda de reclamación cantidad por vicios efectuada por la Comunidad de Propietarios de Boulevard del Mar, que ha sido valorada por la actora en 519.264,29€. Pendiente de contestación a la

demanda. Cabría repetición de las cantidades que finalmente tenga que abonar REALIA al resto de agentes intervinientes en la promoción.

A 30 de septiembre de 2018, las sociedades del Grupo Realia mantienen una provisión para riesgos y gastos por importe de 7.492 miles de euros que cubriría, tanto, la cuantía de los procedimientos vivos en los que sociedades del Grupo REALIA han sido demandadas, cómo aquellos riesgos donde estima posibles reclamaciones futuras, teniendo en cuenta la responsabilidad de los distintos agentes que intervienen el proceso constructivo. La mayoría de los procedimientos judiciales son relativos a defectos de la construcción., demandas urbanísticas y liquidaciones de impuestos autonómicos y locales.

- Apartados 5.1.5 y 10. 3 respecto al Préstamo Caixa

La información sobre el Préstamo Caixa contenida en los apartados 5.1.5 y 10. 3 del Documento de Registro se actualiza en lo que respecta a la novación firmada el día 21 de junio de 2018 por la Sociedad y CaixaBank S.A, en cuya virtud:

- Se modificó el capital del préstamo a 120.000.000 €.
- Se retrasó la fecha de vencimiento al 30 de diciembre de 2020.
- Se incluyó el siguiente calendario de amortización:

Fecha de Amortización	Importe (EUR)
28 de junio de 2019	10.000.000
30 de diciembre de 2019	10.000.000
31 de marzo de 2020	5.000.000
30 de septiembre de 2020	25.000.000
30 de diciembre de 2020	70.000.000

- Información incorporada por referencia.

La información intermedia correspondiente al segundo semestre y al tercer trimestre del ejercicio 2018 se incorpora por referencia, se encuentra depositada en la CNMV y en la web de REALIA y se puede consultar en los siguientes enlaces:

- Información segundo semestre de 2018

<https://www.cnmv.es/portal/ALDia/DetalleIFIALDia.aspx?nreg=2018096508>

<https://www.realia.es/uploads/PDFs/RESULTADOS%20ENERO%20JUNIO%202018.pdf>

- Información tercer trimestre de 2018

<https://www.cnmv.es/portal/ALDia/DetalleIFIALDia.aspx?nreg=2018128553>

<https://www.realia.es/accionistas-e-inversores/informacion-economico-financiera>

Asimismo, se incorpora por referencia el Documento de Registro aprobado por la CNMV el 19 de abril de 2018, que se puede consultar en los siguientes enlaces:

<https://www.cnmv.es/portal/consultas/Folletos/FolletosEmisionOPV.aspx?nif=A-81787889>

<https://www.realia.es/uploads/PDFs/Emisiones/Folleto%20Realia%2019%20Abril%202018.pdf>

Por último se incorpora por referencia el Hecho Relevante publicado en la página web de la CNMV el 12 de septiembre de 2018, con el número de registro 269508, mediante el cual la Sociedad comunicó el acuerdo adoptado por el Consejo de Administración relativo al traslado de su domicilio social a la Avda, Camino de Santiago 40, Madrid, que supuso la consiguiente modificación del artículo 3ª de los estatutos sociales.

<https://www.cnmv.es/portal/HR/verDoc.axd?t={b6d84f6e-bbod-4f2f-aobd-f72f59e6fecf}>

10.5.3 Glosario de Alternative Performance Measures (APM's)

A continuación se incluye un glosario de las Alternative Performance Measures (APM's) contenidas en este documento, incluyendo la definición, cálculo y relevancia de las mismas para la Sociedad, 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). Dichas AMP's no están auditadas.

....

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 2018	2017	2016	2015
				57.157	83.492	79.834	75.983
				12.929	17.216	16.900	18.831
				-	-	437	115
				70.086	100.708	97.171	94.929
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 2018	2017	2016	2015
				39.479	45.622	-8.347	28.411
				-237	-314	-376	-444
				6.491	1.076	-49.738	-11.596
				33.225	44.860	41.767	40.451
Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization (EBITDA) sobre gasto financiero	Es el cociente entre Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación deducido el impacto de las dotaciones a la amortización y de la variación de las provisiones de tráfico y el gasto financiero.	Ratio indicativo de la capacidad de generar recursos para atender el gasto financiero de las compañías.	EBITDA /Gasto financiero EBITDA Gasto financiero	miles de euros			
				3T 2018	2017	2016	2015
				33.225	44.860	41.767	40.451
				13.088	14.797	8.185	24.778
				2,5	3,0	5,1	1,6
Endeudamiento Financiera 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 y otros, y por tanto, considerando únicamente los préstamos y otras deudas con terceros deduciendo sus gastos de formalización y añadiendo sus intereses. Las sociedades consolidadas por el método de la participación, cuyos valores de los activos se incluyen en el GAV, no tienen endeudamiento financiero bruto.	Magnitud relevante que determina la situación financiera del Grupo Realia.	Endeudamiento Financiera bruto (EFB) Datos balance de situación + Deudas entidades de crédito no corrientes + Derivados + Otros pasivos financieros no corrientes + Deudas entidades de crédito corrientes + Derivados + Otros pasivos financieros corrientes - Préstamos participativos - Proveedores de inmovilizado y otros	miles de euros			
				3T 2018	2017	2016	2015
				698.939	584.444	157.585	665.448
				731	847	-	-
				-	-	-	96.215
				25.030	174.968	601.132	104.359
				2.715	2.769	-	-
				1.498	2.635	94.693	454.206
				-	-	-	-61.295
				-1.498	-2.635	-2.712	-4.211
				727.415	763.028	850.698	1.254.722
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 deduciendo el "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes".	Endeudamiento Financiero Neto (EFN) Datos balance de situación + Endeudamiento Financiera bruto (EFB) - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	miles de euros			
				3T 2018	2017	2016	2015
				727.415	763.028	850.698	1.254.722
				54.724	85.075	101.130	183.870
				672.691	677.953	749.568	1.070.852
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) sobre EBITDA	Es el cociente entre el endeudamiento financiero neto (EFN) y el EBITDA, ambos definidos anteriormente.	Magnitud financiera indicativa del número de veces que el endeudamiento financiero neto supera al resultado de explotación deducido el impacto de las dotaciones a la amortización y de la variación de las provisiones de tráfico.	Endeudamiento Financiero Neto (EFN)/EBITDA Endeudamiento Financiero Neto (EFN) EBITDA Cociente	miles de euros			
				3T 2018	2017	2016	2015
				672.691	677.953	749.568	1.070.852
				33.225	44.860	41.767	40.451
				20,2	15,1	17,9	26,5
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.	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) Patrimonio neto atribuido a dominante + Plusvalías netas de inmovilizado material + Plusvalías netas de existencias	millones de euros			
				3T 2018	2017	2016	2015
				834,42	806,33	776,92	514,24
				1,85	7,30	7,00	5,83
				23,50	19,39	20,79	31,85
				859,77	833,02	804,70	551,92

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURE	DEFINICIÓN	RELEVANCIA	CÁLCULO DE APMS				
EPRA Net Net Asset Value (NNAV) por acción	Se calcula dividiendo el EPRA NNAV por el número de acciones al final del periodo analizado deducida la autocartera.	Indicador relevante para los inversores de las sociedades cotizadas.	EPRA Net Net Asset Value (NNAV) <i>Net Net Asset Value (NNAV)</i> Nº de acciones al final del periodo Nº de acciones en autocartera Nº de acciones al final del periodo deducida la autocartera	euros/acción			
				3T 2018	2017	2016	2015
				859,77	833,02	804,70	551,92
				644.807.956	644.807.956	644.807.956	460.751.398
				1.432.232	610.000	610.000	610.000
	643.375.724	644.197.956	644.197.956	460.141.398			
	1,34	1,29	1,25	1,20			
Beneficio por acción básico	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 periodo al que se refiere.	Indicador relevante para los inversores de las sociedades cotizadas.	Beneficio por acción básico Cociente entre Resultado atribuible a accionistas sociedad dominante Nº medio ponderado de acciones en circulación	euros/acción			
				3T 2018	2017	2016	2015
				23.989	30.461	115.696	17.205
				643.375.724	644.197.956	459.637.133	307.181.152
				0,037	0,047	0,252	0,056
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 2018	2017	2016	2015
				672.691	677.953	749.568	1.070.852
				1.866.645	1.830.000	1.874.100	1.898.600
				36,0%	37,0%	40,0%	56,4%
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> + Total Activo corriente - Total Pasivo corriente	miles de euros			
				3T 2018	2017	2016	2015
				425.210	432.636	505.255	706.626
				62.490	206.999	719.178	582.423
				362.720	225.637	-213.923	124.203
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 TINSA	millones de euros			
				3T 2018	2017	2016	2015
				1.504,86	1.486,70	1.509,30	1.448,80
				361,78	343,30	364,80	449,70
				1.866,65	1.830,00	1.874,10	1.898,50
Costes de transacción	Es la estimación de los gastos totales medios derivados de una operación de compraventa según el volumen de la inversión. Estos gastos de compraventa engloban los honorarios legales, de agentes, registrales y el impuesto de actos jurídicos documentados.	Indicador de gastos ligados a las transacciones inmobiliarias.	Costes de transacción + GAV Valor de reposición - GAV Valor de liquidación	millones de euros			
				3T 2018	2017	2016	2015
				1.866,65	1.830,00	1.874,10	1.898,50
				1.824,45	-1.789,40	-1.833,00	-1.858,62
				42,20	40,60	41,10	39,88
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 TINSA	millones de euros			
				3T 2018	2017	2016	2015
				1.463,11	1.446,60	1.468,70	1.409,36
				361,33	342,80	364,30	449,26
				1.824,45	1.789,40	1.833,00	1.858,62
GAV. Valor de liquidación versus Valor de mercado Cuentas Anuales	Conciliación entre el valor de liquidación de los activos valorados por expertos independientes, Richard Ellis CB y TINSA, y el valor de mercado de esos activos reflejados en la cuentas anuales del Grupo Realia		GAV. Valor de Liquidación. Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB - Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación - Valoración de inmovilizado material (autoconsumo) +Valoración Campo de Golf Guillena no considerado activo patrimonial - Valoración de inversiones inmobiliarias destinadas a la venta +Valor contable de Anticipos de inversiones inmobiliarias no valorados Valor de mercado Inversiones Inmobiliarias Cuentas Anuales del Grupo Valor de tasación de activos de promoción TINSA - Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación -Valoración Campo de Golf Guillena no incluido como existencias Valor de mercado de Existencias Cuentas Anuales del Grupo	millones de euros			
					2017	2016	2015
					1.446,60	1.468,70	1.409,36
					-54,00	-50,80	-49,00
					-15,31	-14,78	-12,85
					4,93	4,93	6,41
					-	-53,00	-
					0,86	0,69	0,52
					1.383,08	1.355,74	1.354,44
					342,80	364,30	449,26
	-18,16	-18,16	-22,72				
	-4,93	-4,93	-6,41				
	319,71	341,21	420,13				

Madrid, a 26 de noviembre de 2018.

D. Juan Antonio Franco Díez

Director Corporativo

REALIA BUSINESS, S.A.

D. José María Richi Alberti

Director Asesoría Jurídica

REALIA BUSINESS, S.A