

DOCUMENTO DE REGISTRO DE ACCIONES



19 de abril de 2018

El presente Documento de Registro de Acciones está inscrito en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 19 y, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y la Orden EHA3537/2005, de 10 de noviembre, ha sido redactado conforme al modelo establecido en el Anexo I del Reglamento (CE) n° 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.

ÍNDICE

I. FACTORES DE RIESGO	3
II. DOCUMENTO DE REGISTRO. INFORME SOBRE EL EMISOR	19
1. PERSONAS RESPONSABLES	19
2. AUDITORES DE CUENTAS	20
3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	21
4. FACTORES DE RIESGO	27
5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	27
6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	39
7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	68
8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPOS	72
9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO	74
10. RECURSOS DE CAPITAL	75
11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS	85
12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS	85
13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS	85
14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS	86
15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS	93
16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN	99
17. EMPLEADOS	113
18. ACCIONISTAS PRINCIPALES	115
19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS	116
20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS	117
21. INFORMACIÓN ADICIONAL	141
22. CONTRATOS IMPORTANTES	151
23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS	151
24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA	151
25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES	152
26. GLOSARIO DE APM´S	152

I. FACTORES DE RIESGO

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

1. RIESGOS ASOCIADOS A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO

(La información financiera contenida en el presente apartado ha sido auditada, salvo los indicadores financieros señalados como APM’s, que se encuentran descritos en el apartado 26 de este Documento de Registro)

1.1 Riesgos financieros

a) Riesgos de solvencia

El riesgo de solvencia se refiere a la capacidad de una compañía para hacer frente a sus deudas, particularmente en relación a sus activos.

En este sentido, el riesgo de solvencia del Grupo Realia ha evolucionado de la manera siguiente en los últimos tres años:

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.

* APM cuya definición, explicación, uso y conciliación se recoge en el apartado 26 del presente Documento de Registro.

Durante el ejercicio 2017, el EBITDA* del Grupo REALIA ha sido 44,9 millones de euros, lo que supone 2,8 veces el gasto financiero del ejercicio 2017

A 31 de diciembre de 2017, la mayor parte de la deuda del Grupo REALIA deriva de dos financiaciones:

a.1 Crédito Sindicado Patrimonio

Crédito asociado a la actividad de patrimonio. Crédito sindicado 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*. Durante la vigencia de dicho contrato sindicado, Realia Patrimonio, S.L.U. debe cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda y a los niveles de apalancamiento con relación al GAV Valor Reposición de los activos inmobiliarios de Realia Patrimonio. El principal pendiente a 31 de Diciembre de 2017 es de 575,9 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., por importe inicial de 183,6 millones de euros, con un interés igual al EURIBOR a 3 meses más un diferencial del 0,7% y vencimiento el 30 de junio de 2018 (el “**Préstamo Caixa**”), y que presenta un saldo de 133,6 millones de euros al 31 de diciembre de 2017.

Los administradores de la Sociedad estiman que, a su vencimiento, este préstamo se refinanciará por un importe inferior (€ 120 millones), amortizando el resto (€ 13,3 millones) con cargo a la tesorería disponible. Las condiciones del nuevo préstamo se estima que sean similares a las existentes. El proceso de refinanciación se encuentra ya en fase de negociación.

A 31 de diciembre de 2017 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.

* APM cuya definición, explicación, uso y conciliación se recoge en el apartado 26 del presente Documento de Registro.

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 estructura de financiación

REALIA lleva a cabo sus actividades en sectores que requieren un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos y acometer sus proyectos de promoción, REALIA recurre a créditos bancarios y financiaciones hipotecarias.

En los últimos años, el mercado de deuda financiera ha estado restringido aunque, desde finales de 2014, han reaparecido las líneas de financiación, pero 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. Aunque se ha reducido significativamente el endeudamiento, existe el riesgo de que si las condiciones del mercado o de explotación del 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

La situación del mercado inmobiliario residencial se deterioró paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y, en especial, a la crisis financiera española e internacional, ocasionó un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, y conllevó problemas financieros a una gran parte de empresas del sector. La situación descrita se ha ido relajando desde 2014 y el sector inmobiliario va teniendo síntomas de recuperación, pero 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 el Préstamo Caixa vence el 30 de junio de 2018, fecha en la que se debe amortizar el principal pendiente que no haya sido amortizado anticipadamente, más los respectivos intereses. Los administradores de la Sociedad estiman que, a su vencimiento, este préstamo se refinanciará por un importe inferior (€ 120 millones), amortizando el resto (€ 13,3 millones) con cargo a la tesorería disponible. Las condiciones del nuevo préstamo se estima que sean similares a las existentes. El proceso de refinanciación se encuentra ya en fase de negociación.

Se hace constar que el 29 de diciembre de 2016, se ha amortizado parcial y anticipadamente 80 millones de euros del Préstamo Caixa. Asimismo, en abril de 2017, se ha realizado una disposición contra este crédito de 50 millones de euros adicionales, de los cuales han sido amortizados parcialmente el 1 de diciembre de 2017, 20 millones de euros, de forma que a la fecha del presente Documento de Registro de Acciones el principal pendiente asciende a € 133,6 millones.

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 31 de diciembre de 2017 es de 225,6 millones de euros. El citado fondo de maniobra se ha incrementado por la ampliación de capital aprobada en octubre de 2016, a la que se hace referencia en el apartado 5.1.5, esto es, en 147,2 millones de euros y sobre todo, por la reestructuración financiera descrita en el mismo apartado.

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 Crédito Sindicado de 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 31 de diciembre de 2017, 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 3,4 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 -2,5 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 31 de diciembre de 2017, el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8,6 millones de euros, que la Sociedad ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,2 millones de euros. Con respecto a provisiones por el resto de insolvencias, el Grupo REALIA tiene un saldo acumulado de 1,3 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% 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.

Tras la crisis global comenzada en 2008 que afectó, entre otros, de manera grave al sector inmobiliario, y que resultó particularmente aguda para la economía española, asistimos a una recuperación en los últimos años. Así, 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. Este ritmo de crecimiento se ralentizará, según todas las expectativas hasta 2,4% y 2,1% en 2018 y 2019, pero aún así será superior a la media de la UE.

Sin embargo, 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.

Los acontecimientos recientes en Cataluña están afectando negativamente a la economía catalana y a la española en general, y pueden 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.

* APM cuya definición, explicación, uso y conciliación se recoge en el apartado 26 del presente Documento de Registro.

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.

Tras la etapa de crecimiento experimentada en periodos anteriores, la crisis financiera mundial y la consiguiente desaceleración económica han marcado una fase de contracción selectiva en la demanda de producto residencial, especialmente, las viviendas para segunda residencia (tales como residencias vacacionales), apreciándose desde finales de 2014 un repunte en determinadas zonas con demanda estable 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 presente Documento de Registro se incluye una breve descripción de los principales procedimientos en los que las sociedades del Grupo Realia son parte. A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene una provisión para riesgos y gastos corrientes y no corrientes por importe de 9.719 miles 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 relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Sociedad como con los Servicios de Prevención

(SEPBLAC). En el ejercicio 2010, con motivo de la nueva Ley en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación de Terrorismo, se llevó a cabo una actualización de todos los procedimientos implantados. Asimismo, en el ejercicio 2012 se volvió a actualizar el referido Manual. En el ejercicio 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 inmobiliario, que permite al área Comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y, de esta forma, evita realizar negocios con ellos.

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

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

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 expertos independientes: 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.

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

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

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

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

2.- Riesgos asociados al sector inmobiliario

a) Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

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

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 2016-2017, 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 mejoría 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

El mercado del arrendamiento de edificios de oficinas y de centros comerciales y de ocio en España ha experimentado una acusada bajada durante los años de crisis; no obstante, en los años 2015, 2016 y 2017, 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). 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, unida a la inestabilidad económica experimentada por nuestro país, provocaría una ralentización relevante en las ventas de inmuebles.

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

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

La Sociedad compra y reforma edificios de oficinas construidos y adquiere solares donde realizar promociones de edificios de oficinas y de centros comerciales y de ocio. Las actividades de reforma y promoción requieren inversiones significativas y sólo generan ingresos, en su caso, varios meses o años después, y puede que notablemente inferiores a los previstos. Por su parte, esta actividad supone asumir el riesgo de que los costes finales para completar el proyecto sean superiores a los inicialmente previstos y que se produzcan retrasos en la finalización de los mismos, lo que puede suponer pagar penalizaciones a clientes y provocar que no se alquilen todos los inmuebles, lo que podría afectar negativamente al negocio de la Sociedad.

En consecuencia, la actividad de promoción y reforma de inmuebles para alquiler está expuesta a los riesgos antes señalados a los que habría que añadir la inestabilidad de la demanda, la oferta competidora del mercado inmobiliario y los riesgos financieros

derivados de la dificultad para obtener los recursos económicos necesarios para completar los proyectos. Cualquiera de estos factores se traduciría en una pérdida de ingresos, o unos beneficios sobre la inversión inferiores a los previstos.

e) Riesgos inherentes a la promoción de viviendas

La promoción, venta de viviendas y negocio de suelo, representó aproximadamente un 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. 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% son activos financieros y el 20% activos inmobiliarios, procedentes de las entidades nacionalizadas y de las entidades que han requerido asistencia financiera; (ii) la creciente inversión extranjera en el sector inmobiliario, lo cual supone un claro incremento de la competencia dentro de dicho sector, (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, y que suponen 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.

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%.

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.

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

i) Sujeción a disposiciones medioambientales

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

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

j) Riesgos derivados de deterioros en la construcción

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

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

Aunque la Sociedad dota provisiones para esas eventualidades y tiene seguros decenales contratados en las obras de nueva edificación destinadas a vivienda como garantía contra los daños materiales causados por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales, los importes finalmente satisfechos por posibles responsabilidades, podrían exceder esas provisiones (6,3 millones euros a fecha 31 de diciembre de 2017) y/o las coberturas de los seguros contratados.

k) Características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles

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

II. DOCUMENTO DE REGISTRO. INFORME SOBRE EL EMISOR

- (i) **Las variaciones porcentuales con decimales que figuren en las tablas incluidas en el presente Documento de Registro de Acciones pueden producir pequeños descuadres en los sumatorios totales.**

1. PERSONAS RESPONSABLES

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

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

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

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

1.1 Declaración de los responsables del Documento de Registro

D. Jesús Rodrigo Fernández, D. Juan Antonio Franco Díez y D. Jaime Lloréns Coello aseguran que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el presente Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos, y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. AUDITORES DE CUENTAS

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

Las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de REALIA, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre del año 2017 han sido auditadas por la firma ERNST & YOUNG S.L. (EY) domiciliada en Raimundo Fernández Villaverde, 65, 28003, Madrid con C.I.F. B-78970506, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 12.749, libro O, folio 215, sección 8º, hoja M-23123, inscripción 116 e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número S0530.

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

2.2 Renuncia o cese de los auditores

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

Asimismo, en la Junta General Ordinaria de Accionistas de REALIA, celebrada el 21 de junio de 2016, se acordó, de conformidad con lo previsto en la Ley 22/2015 de 20 de Julio, de Auditoría de Cuentas, respecto a la rotación de los auditores, y tras haber llevado a cabo un proceso de selección de manera imparcial, transparente y no discriminatoria, y teniendo en cuenta la preferencia manifestada por el Comité de Auditoría y Control, nombrar Auditor de Cuentas de la Sociedad y de su Grupo Consolidado para los ejercicios 2017, 2018 y 2019, a Ernst and Young, S.L.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

3.1 Información financiera histórica seleccionada

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

La información financiera incluida en este apartado hace referencia a las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, preparadas bajo NIIF, que han sido objeto de informe de auditoría emitido por Ernst and Young S.L. y Deloitte, S.L. respectivamente.

Se incluyen también determinadas magnitudes financieras (APM´s relacionadas en el apartado 26 de este Documento de Registro), que no han sido auditadas.

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

A continuación se muestran los datos consolidados más significativos del Grupo REALIA correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”):

Balance Consolidado

Balances de situación consolidados 2017-2015

(En miles de euros excepto porcentajes)

ACTIVO	2017	2016	% Var '17-'16	2015	% Var '16-'15
Activos no corrientes	1.581.514	1.553.819	1,8%	1.538.083	1,0%
Inversiones inmobiliarias	1.383.076	1.355.740	2,0%	1.354.436	0,1%
Resto activos no corrientes	198.438	198.079	0,2%	183.647	7,9%
Activos corrientes	432.636	505.255	-14,4%	706.626	-28,5%
Existencias	295.855	315.479	-6,2%	376.345	-16,2%
Resto activos corrientes	51.706	88.646	-41,7%	146.411	-39,5%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	85.075	101.130	-15,9%	183.870	-45,0%
TOTAL ACTIVO	2.014.150	2.059.074	-2,2%	2.244.709	-8,3%

Balances de situación consolidados 2017-2015

(En miles de euros excepto porcentajes)

PASIVO PATRIMONIO NETO	2017	2016	% Var '17-'16	2015	% Var '16-'15
Patrimonio neto	1.044.254	1.008.736	3,5%	742.186	35,9%
Pasivos financieros no corrientes	762.897	331.160	130,4%	920.100	-64,0%
Provisiones no corrientes	6.298	7.030	-10,4%	6.867	2,4%
Deuda con entidades de crédito	584.444	157.585	270,9%	665.448	-76,3%
Derivados	847	-	100,0%	-	0,0%
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	100,0%	96.215	-100,0%
Resto pasivos no corrientes	171.308	166.545	2,9%	151.570	9,9%
Pasivos financieros corrientes	206.999	719.178	-71,2%	582.423	23,5%
Provisiones corrientes	3.421	1.140	200,1%	1.462	-22,0%
Deuda con entidades de crédito	174.968	601.132	-70,9%	104.359	476,0%
Derivados	2.769	-	100,0%	-	0,0%
Otros pasivos financieros corrientes	2.635	94.693	-97,2%	454.206	-79,2%
Resto pasivos corrientes	23.206	22.213	4,5%	22.396	-0,8%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.014.150	2.059.074	-2,2%	2.244.709	-8,3%

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas

La siguiente tabla contiene las magnitudes financieras de las cuentas de pérdidas y ganancias del Grupo REALIA, a nivel consolidado, correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”):

(En miles de euros, excepto porcentajes)	2017	2016	% Var. '17-'16	2015	% Var. '16-'15
Importe neto de la cifra de negocios	83.492	79.834	4,6%	75.983	5,1%
Otros ingresos de explotación	17.216	16.900	1,9%	18.831	-10,3%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(17.149)	(16.562)	-3,5%	(14.177)	-16,8%
Aprovisionamientos	(554)	(1.633)	66,1%	(792)	-106,2%
Gastos de personal	(6.673)	(6.645)	-0,4%	(8.971)	25,9%
Otros gastos de explotación	(31.509)	(30.552)	3,1%	(30.522)	-0,1%
Variación de provisiones de tráfico	1.076	(49.738)	102,2%	(11.596)	-328,9%
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario	-	437	n/a	115	280,0%
Dotación a la amortización	(314)	(376)	16,4%	(444)	15,3%
Resultados por enajenación de inmovilizado	4	(7)	157,1%	(9)	22,2%
Otros resultados	33	(5)	760,0%	(7)	28,6%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	45.622	(8.347)	646,6%	28.411	-129,4%
EBITDA*	44.860	41.767	7,4%	40.451	3,3%
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS	20.559	49.186	-58,2%	26.757	83,8%
Ingresos financieros	558	114.105	99,5%	5.306	-2050,5%
Gastos financieros	(14.797)	(8.185)	-80,8%	(24.778)	67,0%
Var.del valor razonable de instrum.financ.no ctes.	(1.974)	-	n/a	-	n/a
Diferencias de cambio	24	109	-78,0%	-	n/a
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	(25)	n/a	36	-169,4%
RESULTADO FINANCIERO	(16.189)	106.004	-115,3%	(19.436)	-645,4%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	4.751	(1.047)	553,8%	3.289	-131,8%
Resultados netos por deterioro de inmovilizado	-	-	n/a	(2)	n/a
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	54.743	145.796	-62,5%	39.019	273,7%
Impuestos sobre beneficios	(11.403)	(15.681)	27,3%	(12.972)	-20,9%
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	43.340	130.115	-66,7%	26.047	399,5%
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	43.340	130.115	-66,7%	26.047	399,5%
Atribuible a:					
Accionistas de la Sociedad Dominante	30.461	115.696	-73,7%	17.205	572,5%
Intereses minoritarios	12.879	14.419	-10,7%	8.842	63,1%
Beneficio por acción (*):					
De operaciones continuadas €/acc					
Básico	0,047	0,252	-81,3%	0,056	350,3%

* APM cuya definición, explicación, uso y conciliación se recoge en el apartado 26 del presente Documento de Registro.

Resumen de Valoración

A continuación se muestran los principales parámetros de valoración de la compañía a diciembre de 2017, 2016 y 2015. Las tablas incluyen valor de los activos (GAV) y valor neto del Patrimonio (NAV y NNAV), así como el ratio de endeudamiento o Loan-to-value (LTV).

VALOR DE LOS ACTIVOS. (GAV)

(En millones de euros). Consolidado	2017	2016	2015
Valor de liquidación:			
Activos promoción y suelo	342,8	364,3	449,3
Activos patrimonio	1.446,6	1.468,7	1.409,3
TOTAL GAV VALOR LIQUIDACIÓN*	1.789,4	1.833,0	1.858,6
Valor de reposición:			
Activos promoción y suelo	343,3	364,8	449,8
Activos patrimonio	1.486,7	1.509,3	1.448,8
TOTAL GAV VALOR REPOSICIÓN*	1.830,0	1.874,1	1.898,6

EPRA NNAV*

(En millones de euros)	2017	2016	2015
Valor de mercado consolidado (GAV. Valor de Liquidación)	1.789,4	1.833,0	1.858,6
GAV (Valor de Liquidación) a dominio (1)	1.490,3	1.541,7	1.573,9
Valor consolidado en libros (NIIF) (2)	1.155,6	1.233,3	1.324,3
Plusvalías consolidadas (3)	633,8	599,7	534,3
Plusvalías a dominio (4)	477,8	452,3	402,8
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante con criterio valor histórico (2)	474,7	465,5	249,8
Impuestos sobre las plusvalías	119,5	113,1	100,7
Valor neto después de impuestos (EPRA NNAV)	833,0	804,7	551,9
Número de acciones (excluida autocartera)	644.197.956,0	644.197.956	460.141.398
NNAV por acción	1,29	1,25	1,20

(1)GAV Valor de liquidación afectado por el % de propiedad de Realia.

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

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

(4) Plusvalías consolidadas afectadas por el % de propiedad de Realia.

* APM cuya definición, explicación, uso y conciliación se recoge en el apartado 26 del presente Documento de Registro.

La valoración de la cartera de activos inmobiliarios afectos al área de Patrimonio de REALIA es realizada según criterio RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) por expertos independientes: CB Richard Ellis, S.A. (“**CB Richard Ellis**”), 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. Las tasaciones más recientes se han realizado con fecha 31 de Diciembre de 2017. (Ver apartado 1.2. h del título Factores de Riesgo de este Documento de Registro)

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015:

Ratios	2017	2016	2015
<i>Loan-to-value (LTV) (*)</i>	37,0%	40,0%	56,4%
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) / EBITDA (*)	15,1	17,9	26,5
EPRA NNAV por acción (€/ acción deducida autocartera) (*)	1,29	1,25	1,20

* APM cuya definición, explicación, uso y conciliación se recoge en el apartado 26 del presente Documento de Registro.

Segmentos de negocio

La siguiente tabla muestra el importe neto de la cifra de negocios y los diferentes resultados de cada una de las líneas de actividad o segmentos de negocio del Grupo REALIA, durante los ejercicios 2017, 2016 y 2015:

	Miles de Euros											
	Promociones Inmobiliarias y Suelo			Patrimonio en Renta			Ajustes de Consolidación			Total Grupo		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015	2017	2016	2015	2017	2016	2015
Ingresos:												
Ventas externas (1)	23.791	22.008	14.945	76.917	75.163	79.984	-	-	-	100.708	97.171	94.929
Ventas entre segmentos	1.866	1.895	1.896	409	410	409	-2.275	-2.305	-2.305	-	-	-
Total ingresos de explotación*	25.657	23.903	16.841	77.326	75.573	80.393	-2.275	-2.305	-2.305	100.708	97.171	94.929
Resultados:												
Resultado de explotación-	-2.506	-53.943	-12.658	48.128	45.596	41.069	-	-	-	45.622	-8.347	28.411
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	82	-1.398	17	20.477	50.584	26.740	-	-	-	20.559	49.186	26.757
Resultado financiero	-1.649	107.825	-16.999	-14.540	-1.821	-2.437	-	-	-	-16.189	106.004	-19.436
Participación del resultado en empresas asociadas	6	-4.721	-36	4.745	3.674	3.325	-	-	-	4.751	-1.047	3.289
Pérdidas netos por deterioro	-	-	-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-2
Resultado antes de impuestos	-4.067	47.763	-29.678	58.810	98.033	68.697	-	-	-	54.743	145.796	39.019
Impuesto sobre Beneficios	2.662	27.611	3.824	-14.065	-43.292	-16.796	-	-	-	-11.403	-15.681	-12.972
Intereses minoritarios	15	-2.927	6	12.864	17.346	8.836	-	-	-	12.879	14.419	8.842
Resultado de segmento	-1.420	78.301	-25.860	31.881	37.395	43.065	-	-	-	30.461	115.696	17.205

(1) Los ingresos del segmento "Patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias que no fueron objeto de aplicación de la NIC 40 a valor razonable y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos y otros, dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

* APM cuya definición, explicación, uso y conciliación se recoge en el apartado 26 del presente Documento de Registro.

La siguiente tabla muestra un resumen de la situación de endeudamiento del emisor.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO			
	2017	2016	2015
Sindicado	575.860	678.158	1.188.002
Préstamo hipotecario	21.195	37.388	50.354
Préstamos sin garantía real	175.204	135.998	18.056
Derivados	3.616	-	-
Intereses	2.234	265	528
Gastos Formalización	-15.081	-1.111	-2.218
Endeudamiento Financiero Bruto (EFB)*	763.028	850.698	1.254.722
Tesorería y equivalentes	85.075	101.130	183.870
Endeudamiento Financiero Neto (EFN)*	677.953	749.568	1.070.852

Las sociedades consolidadas por el método de la participación, cuyos valores de los activos se incluyen en el GAV, no tienen endeudamiento financiero bruto.

4. FACTORES DE RIESGO

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

5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

5.1 Historia y evolución de la Sociedad

5.1.1 Nombre legal y comercial de la Sociedad

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

5.1.2 Lugar de registro del emisor y número de registro

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

* APM cuya definición, explicación, uso y conciliación se recoge en el apartado 26 del presente Documento de Registro.

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

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

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

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

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

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

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

A. Derecho inmobiliario general

En cuanto a la legislación en materia de construcción, la Ley de Ordenación de la Edificación, impone determinadas obligaciones y responsabilidades a los agentes que intervienen en el proceso de edificación (promotor y constructor, entre otros). En particular, para los promotores que perciban cantidades de los adquirientes de forma anticipada a la entrega de las viviendas, establece las obligaciones de:

a) Garantizar, desde la obtención de la licencia de edificación, la devolución de las cantidades entregadas más los intereses legales, mediante contrato de seguro de caución suscrito con entidades aseguradoras debidamente autorizadas para operar en España o mediante aval solidario emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas, para el caso de que la

construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda.

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

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

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

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

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

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

B. Derecho urbanístico

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

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

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

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

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

1. Constitución

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

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

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

Ese mismo año 2000, la Sociedad acometió un cambio en su identidad corporativa, asumiendo la denominación de Realia Business, S.A.

2. Siic de Paris

En el año 2006, REALIA adquirió, por un importe de 428.079 miles de euros, el 73,09% del capital social de Siic de Paris, sociedad francesa cuyas acciones cotizaban en la Bolsa de París y cuya actividad principal se concentraba en el área de patrimonio, en concreto, en el alquiler de oficinas en París.

La Sociedad aportó dicha participación en Siic de Paris a Realia Patrimonio S.L.U. en la escritura de constitución de esta última a la que se hace referencia en el apartado 3 siguiente.

Tras un cambio normativo aprobado por el gobierno francés, Realia Patrimonio S.L.U. se vio obligada a reducir su participación en Siic de Paris por debajo del 60%.

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

3. Constitución y Financiación de Realia Patrimonio S.L.U.

El 5 de febrero de 2007, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la reestructuración del Grupo REALIA, mediante la constitución de una nueva sociedad denominada Realia Patrimonio, S.L.U., cuyo único socio es la propia Realia Business, S.A., y a la que se aportó la actividad de alquiler del Grupo REALIA. La constitución de Realia Patrimonio S.L.U. tuvo lugar el 13 de febrero de 2007.

En abril de 2007 se firmó la financiación sindicada de Realia Patrimonio S.L.U. que ha sido totalmente amortizada a su fecha de vencimiento el 27 de abril de 2017.

4. Salida a Bolsa

En junio de 2007 las acciones de la Compañía fueron admitidas a cotización en el Mercado Continuo, tras la Oferta Pública de Venta realizada por FCC y Corporación Financiera Caja Madrid S.A (CFCM), que conservaron el 51% del capital tras la OPV.

5. Nueva Financiación de Realia Patrimonio S.L.U.

El 27 de abril de 2017, Realia Patrimonio S.L.U. firmó con seis entidades financieras, entre las que Bankia S.A. actúa como Agente, un contrato de préstamo sindicado por importe de 582 millones de euros y vencimiento el 27 de abril de 2024 (“Contrato Sindicado Patrimonio”). El tipo de interés aplicable es el Euribor más un margen variable en función del ratio Loan to Value. A 31 de diciembre de 2017, el saldo pendiente del Contrato Sindicado Patrimonio es de 575.860 miles de euros sin considerar los gastos de formalización y los intereses devengados. Durante la vigencia del citado Contrato se deben cumplir diversos ratios, como el de cobertura del servicio a la deuda (igual o superior a 1,10) y el nivel de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios (inferior al 60%). Al cierre del ejercicio 2017, REALIA cumple con las obligaciones establecidas en el Contrato Sindicado Patrimonio.

A fin de mitigar la exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés, Realia Patrimonio S.L.U. firmó en mayo de 2017 cinco contratos de cobertura por el 70% del importe del Crédito Sindicado Patrimonio, que mantienen el EURIBOR fijo en un 0,68% hasta su vencimiento.

Para garantizar las obligaciones derivadas del Contrato Sindicado Patrimonio y de los contratos de cobertura, Realia Patrimonio S.L.U. otorgó a favor de las entidades financiadoras diversas garantías entre las que destaca una hipoteca sobre la mayor parte de sus activos y una prenda sobre las acciones o participaciones de las sociedades filiales.

6. Financiación Realia Business S.A.

Crédito Sindicado Promoción

El 30 de septiembre de 2009, la Sociedad cerró el proceso de refinanciación de su actividad promotora mediante la contratación de un crédito sindicado de promoción con una serie de entidades bancarias por un importe máximo de 1.001,1 millones de euros (“Crédito Sindicado de Promoción”).

El 26 de julio de 2013 se firmó la Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción que, tras cumplirse las correspondientes condiciones suspensivas, fue formalizada con fecha 27 de septiembre de 2013, y consistió en la extensión y reestructuración de la deuda con los bancos que constituían el sindicato bancario, titulares de una deuda de 791,8 millones de euros y vencimiento a 30 de junio de 2016.

El 10 de diciembre de 2015 la Sociedad firmó una nueva novación del Crédito Sindicado de Promoción, en la que se adelantó la fecha de vencimiento al 30 de mayo de 2016 y se pactó una quita del 9%. La novación antes referida del Crédito Sindicado de Promoción fue homologada mediante Auto nº. 31/2016, dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº. 1 de Madrid el 1 de marzo de 2016.

El citado Crédito Sindicado de Promoción fue totalmente amortizado de forma anticipada el 7 de abril de 2016, lo que supuso la consolidación de una quita por importe de 72,4 millones de euros.

Préstamo Participativo y Préstamo IC

La amortización anticipada y total del Crédito Sindicado Promoción provocó el vencimiento el 8 de abril de 2016 del préstamo participativo concedido el 30 de septiembre de 2009 por los entonces accionistas principales de REALIA, CFCM y FCC, por importe de 100 millones de euros, a razón de 50 millones de euros cada accionista (el “Préstamo Participativo”).

FCC optó por capitalizar su parte del Préstamo Participativo, mediante aumento de capital que quedó formalizado en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Valerio Pérez de Madrid y Palá el día 29 de noviembre de 2013, con el número 3.034 de su protocolo.

Por su parte, CFCM cedió su participación en el Préstamo Participativo a SAREB con efectos 31 de diciembre de 2012, y esta última se la cedió a Inversora Carso, S.A. de C.V. (“IC”) el 22 de diciembre de 2015.

Ante el vencimiento del Préstamo Participativo, IC optó por la alternativa reconocida contractualmente de aplicar una quita (por importe de € 41,3 millones) frente a la

alternativa de la capitalización total del crédito, lo que dio lugar a un nuevo préstamo por importe de 20,4 millones de euros y vencimiento 8 de abril de 2017 (el “Préstamo IC”). Dicho Préstamo IC fue amortizado total y anticipadamente el 28 de diciembre de 2016.

Préstamo Caixa

El 6 de abril de 2016, la Sociedad y CaixaBank S.A. firmaron un préstamo por importe de 183,6 millones de euros y vencimiento el 30 de junio de 2018, que cuenta con la fianza de IC. Dichos fondos se utilizaron para satisfacer, el 7 de abril de 2016, el último hito de pago del Crédito Sindicado de Promoción (el “Préstamo Caixa”).

El Préstamo Caixa fue amortizado en 80 millones de euros el 29 de diciembre de 2016; el 26 de abril de 2017 fue novado para ampliar su importe en 50 millones; y el 1 de diciembre de 2017 fue amortizado en 20 millones de euros.

El saldo a 31 de diciembre de 2017 es de 133,6 millones de euros

Las principales características del Préstamo Caixa se resumen en el apartado 10.3 siguiente.

7. Últimas ampliaciones de capital

El Consejo de Administración de la Sociedad acordó el 3 de diciembre de 2015, al amparo de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de accionistas celebrada el 22 de junio de 2015, una ampliación de capital social con derecho de suscripción preferente. El aumento de capital fue por un importe nominal de 36.811.311,84 euros, mediante la emisión de 153.380.466 acciones con un valor nominal de 0,24 euros cada una, y una prima de emisión de 0,34 euros cada una, por lo que el precio de suscripción fue de 0,58 €. El citado aumento de capital contó con el compromiso del accionista principal IC de ejercitar la totalidad de sus derechos de suscripción preferente y, adicionalmente, suscribir la totalidad de las acciones no suscritas por el resto de accionistas durante el período de suscripción preferente. La ampliación de capital fue totalmente suscrita y desembolsada, por importe de 88.960.670,28 €, y se inscribió el 13 de enero de 2016 en el Registro Mercantil.

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

totalmente suscrita y desembolsada por importe de 147.245.246,40 €, y se inscribió el 10 de enero de 2017 en el Registro Mercantil.

8. Ofertas Públicas de Adquisición de Acciones

El 11 de marzo de 2015, la CNMV aprobó el folleto de la oferta pública de adquisición (OPA) del 100% de las acciones de REALIA presentado por Hispania Real SOCIMI, S.A.U. (Hispania) a un precio de 0,49 euros/acción. Dicho precio no fue considerado razonable por el Consejo de la Sociedad.

En marzo de 2015, Inversora Carso, S.A. de C.V (“IC”) presentó una OPA competidora para la adquisición del 100% de las acciones de REALIA a 0,58 euros/acción, que fue autorizada por el organismo regulador el 23 de junio de 2015. El Consejo de la Sociedad tampoco consideró razonable el precio ofrecido por IC.

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

El 27 de enero de 2016, IC publicó el anuncio previo de solicitud de oferta pública obligatoria de adquisición por el 100% de las acciones de REALIA, al haber excedido su participación en los derechos de voto de la Sociedad del 30%, a un precio por acción de 0,80 (“2ª OPA IC”). El 4 de mayo de 2016 la CNMV autorizó la 2ª OPA IC, cuyo precio fue considerado razonable (fair) desde la perspectiva financiera por el Consejo de la Sociedad.

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

9. Principales desinversiones recientes

El 20 de octubre de 2017, Realia Patrimonio S.L.U. vendió el edificio sito en la calle Albacete 5, conocido como “Los Cubos” por un precio de 52 millones €. Grupo Realia ha registrado una pérdida por esta operación, incluyendo los gastos asociados a la misma, de 3.411 miles de euros.

10. Principales Inversiones recientes

El 9 de enero de 2018, REALIA adquirió al Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, dependiente del Ministerio de Defensa, la parcela 24 del Polígono 41 en Alcalá de Henares (Madrid) por un precio de 27.524.330 €, tras haberse declarado el 3 de noviembre de 2017 definitiva la adjudicación a su favor en la subasta pública celebrada para la enajenación de dicho inmueble.

5.2 Inversiones

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

Inversiones (miles de euros)	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Activos intangibles (1)	20	38	24
Inmovilizado material (2)	22	46	151
Inversiones inmobiliarias (3)	3.366	5.121	6.436
Inversiones financieras (4)	-	-	-
Total	3.408	5.205	6.611
Terrenos y solares (existencias) (5)	1.067	1.702	843
Total	1.067	1.702	7.454

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

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

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

(4) Durante los ejercicios 2017, 2016 y 2015 no han existido inversiones financieras en empresas asociadas.

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

Inversiones inmobiliarias realizadas durante 2015

Inmuebles	Localización	m²	Tipo de inmueble	Total Inversión 2015
En miles de euros				
Realia Patrimonio, S.L.U.				
Acanto, 22	Madrid	13.248	Oficinas	284
Nave Agoncillo - El Sequero	Logroño	36.332	Industrial	360
Edificio Los Cubos	Madrid	18.324	Oficinas	167
Otros				149
Porfolio Grandes Áreas Comerciales SAU				
Plaza Nueva Parque Comercial	Madrid	52.675	Comercial	168
Hnos. Revilla, S.A.				
Príncipe de Vergara,132	Madrid	8.804	Oficinas	1.010
Goya, 29	Madrid	5.068	Oficinas	1.615
Goya, 6 y 8 Centro Cial.	Madrid	2.124	Comercial	1.560
Serrano,21	Madrid	3.865	Oficinas	319
Paseo de la Castellana,41	Madrid	4.584	Oficinas	126
Albasanz, 16	Madrid	19.551	Oficinas	206
Salvador de Madariaga,1	Madrid	24.868	Oficinas	234
Jorge Juan, 35	Madrid	1.950	Oficinas	122
María de Molina,40	Madrid	9.684	Oficinas	102
Otros				13
Total				6.436

Inversiones inmobiliarias realizadas durante 2016

Inmuebles	Localización	m²	Tipo de inmueble	Total Inversión 2016
En miles de euros				
Realia Patrimonio, S.L.U.				
Acanto, 22	Madrid	13.248	Oficinas	319
Puerta Europa	Madrid	28.424	Oficinas	493
Nave Agoncillo - El sequero	Logroño	36.332	Industrial	768
Otros				390
Hnos. Revilla, S.A.				
Príncipe de Vergara,132	Madrid	8.804	Oficinas	638
Goya, 29	Madrid	5.068	Oficinas	345
Goya, 6 y 8 Centro Cial.	Madrid	2.124	Comercial	796
Salvador de Madariaga,1	Madrid	24.868	Oficinas	338
María de Molina,40	Madrid	9.684	Oficinas	768
Otros				266
Total				5.121

Inversiones inmobiliarias realizadas durante 2017

Inmuebles	Localización	m ²	Tipo de inmueble	Total Inversión 2017
En miles de euros				
Realia Patrimonio, S.L.U.				
Acanto, 22	Madrid	13.248	Oficinas	99
Puerta Europa	Madrid	28.424	Oficinas	462
CC Ferial Plaza	Guadalajara	32.507	Comercial	469
Otros				398
Hnos. Revilla, S.A.				
Goya, 6 y 8 Centro Cial.	Madrid	2.124	Comercial	31
Salvador de Madariaga,1	Madrid	24.868	Oficinas	1.858
Otros				49
Total				3.366

Inversiones en terrenos y solares en 2015

Suelos	Total inversión 2015
(En miles de euros)	
Realia Business S.A.	
Otros gastos de suelos (1)	759
Resto sociedades	
Otros gastos de suelos (1)	84
	843

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

Inversiones en terrenos y solares en 2016

Suelos	Total inversión 2016
(En miles de euros)	
Realia Business S.A.	
Otros gastos de suelos (1)	1.681
Resto sociedades	
Otros gastos de suelos (1)	21
	1.702

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

Inversiones en terrenos y solares en 2017

Suelos	Total inversión 2017
(En miles de euros)	
Realia Business S.A.	
Otros gastos de suelos (1)	1.037
Resto sociedades	
Otros gastos de suelos (1)	30
	1.067

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

5.2.2 Descripción de las inversiones principales del emisor actualmente en curso

Desde el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha llevado a cabo inversiones por importes que se consideren significativos, salvo el solar situado en Alcalá de Henares (Madrid), mencionado en los apartados 5.1.5 y 10.5 de este Documento de Registro.

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

Desde el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha del presente Documento de Registro de Acciones, la Sociedad no ha firmado opciones ni promesas de compra por importes que se consideren significativos.

Todas las inversiones mencionadas en este apartado se han financiado con cargo al flujo de caja operativo de la compañía.

6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

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

6.1 Actividades principales

Tal y como se ha señalado, las principales áreas de actividad de REALIA son patrimonio en renta (gestión de activos en alquiler) y promoción inmobiliaria y gestión de suelo. A continuación, se incluye un breve resumen de cada una de las áreas, seguido de un análisis más detallado:

(i) Breve descripción

Patrimonio en renta

A 31 de diciembre de 2017, REALIA gestiona 405.862 m² de patrimonio en renta, todos los cuales se encuentran en explotación. Adicionalmente existe una reserva de suelo de uso predominantemente terciario de 127.977 m².

REALIA explota edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio en España.

Entre los edificios de oficinas destacan, en Madrid, la Torre REALIA, y los edificios sitos en las calles Príncipe de Vergara 132, Salvador de Madariaga 1 y Paseo de la Castellana 41 y, en Barcelona, Torre REALIA BCN.

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

Promoción inmobiliaria y Suelo

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

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

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

(ii) Magnitudes financieras más importantes:

- Análisis en conjunto

Las siguientes tablas reflejan las principales magnitudes financieras y de negocio de la actividad desarrollada por el Grupo REALIA durante los ejercicios 2017, 2016 y 2015 derivados de los estados financieros:

El cuadro siguiente muestra el desglose de los ingresos de explotación (del Grupo REALIA de acuerdo con la distribución geográfica donde se originan:

(En miles de euros)	2017	2016	2015
España	100.519	96.578	94.705
Portugal	-	310	-
Resto	189	283	224
Total	100.708	97.171	94.929

A continuación se incluye un cuadro en el que se detallan los gastos e ingresos de explotación a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015:

Gastos de explotación/ Ingresos de explotación (En miles de euros)	2017	2016	2015
Variación de existencias de productos terminados o en curso	17.149	16.562	14.177
Aprovisionamientos	554	1.633	792
Gastos de personal	6.673	6.645	8.971
Otros gastos explotación	31.509	30.552	30.522
Resultados por enajenación de inmovilizado	-4	7	9
Otros resultados	-33	5	7
Gasto de Explotación*	55.848	55.404	54.478
Importe neto de la cifra de negocios	83.492	79.834	75.983
Otros ingresos de explotación	17.216	16.900	18.831
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario	-	437	115
Ingresos de explotación*	100.708	97.171	94.929
% Gastos de explotación / Ingresos de explotación*	55,5%	57,0%	57,4%

* APM cuya definición, explicación, uso y conciliación se recoge en el apartado 26 del presente Documento de Registro.

- Magnitudes más importantes de las áreas de Promoción y Patrimonio:

Promoción

En millones de euros	2017	2016	% Var. 17-'16	2015	% Var '16-'15
PROMOCIONES INMOBILIARIAS Y SUELO:					
Importe neto de cifra de negocios	23,4	20,9	11,8%	13,9	49,9%
Promociones, Solares y otros	21,6	20,9	3,4%	13,9	49,9%
Servicios	1,7	-	-	-	-
Otros ingresos de explotación	0,4	1,1	-63,6%	1,0	10,0%
Ingresos por servicios diversos	0,4	1,1	-63,6%	1,0	10,0%
Resultado de explotación	-2,5	-53,9	95,4%	-12,7	-325,8%

En el ejercicio 2.017 se han entregado 103 unidades de producto, por un importe de 21,7 millones de euros, un 14% superior al importe de 2.016 (96 unidades).

Promociones entregadas	Nº Unidades	Ingresos MM €
Madrid/Centro	58	15,3
Levante	16	2,2
Cataluña	7	1,2
Andalucía	21	2,8
Polonia	1	0,2
Total	103	21,7

Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2017 con una cartera de 387 unidades (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, todas terminadas, de las cuales 19 están vendidas pendientes de entrega y 368 a la venta (62 en Madrid y zona Centro, 169 en Andalucía, 75 en Levante, 50 en Cataluña, 11 en Portugal y 1 en Polonia).

Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a la venta para autopromoción (15 en Cataluña y 26 en Andalucía).

Patrimonio

En millones de euros	2017	2016	% Var. 17- '16	2015	% Var '16- '15
PATRIMONIO EN RENTA:					
Importe neto de cifra de negocios	60,1	58,9	2,0%	62,0	-5,0%
Arrendamientos	60,1	58,9	2,0%	62,0	-5,0%
Otros ingresos de explotación	16,8	15,8	6,1%	17,8	-11,0%
Gastos repercutidos a inquilinos	16,2	15,6	3,8%	15,8	-1,3%
Ingresos por servicios diversos	0,6	0,2	150,0%	2,0	-88,0%
Resultado por venta de patrimonio inmobiliario	-	0,4	n/a	0,1	300,0%
Resultado de explotación	48,1	45,6	5,5%	41,1	11,0%
Total ingresos de explotación*	100,7	97,2	3,6%	94,9	2,4%
Total resultados de explotación	45,6	-8,3	649,4%	28,4	-129,2%

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

6.1.1.1 Patrimonio en renta (gestión de activos en alquiler)

A. Introducción:

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

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

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

* APM cuya definición, explicación, uso y conciliación se recoge en el apartado 26 del presente Documento de Registro.

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

Oficinas

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

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

Centros comerciales

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

- Facilitar cómodos accesos, así como excelentes áreas y servicios comunes, amplios aparcamientos, y todo tipo de facilidades que hagan grata y reiterada la visita de millones de clientes.
- Selección minuciosa de la composición de la oferta comercial (mix comercial), garantizando la obtención de una oferta variada y de primer orden, contando con las principales firmas multisectoriales de carácter local, nacional e internacional.

B. Descripción de la actividad de Patrimonio en renta:

La actividad patrimonial de REALIA se centra en la gestión y desarrollo de los activos inmobiliarios cuyo destino es el arrendamiento a terceros. El área patrimonial (que incluye el alquiler y desarrollo de oficinas, centros comerciales, otras inversiones inmobiliarias y la venta de patrimonio) representa a 31 de diciembre de 2017 el 76,4% de los ingresos de explotación por un importe de 76,9 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2017 el área de Patrimonio del Grupo REALIA emplea a 50 trabajadores (un 55% del total de la plantilla del Grupo REALIA).

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

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

El Grupo REALIA tiene inmuebles de oficinas ubicadas en Madrid, Barcelona y Sevilla. Asimismo, el Grupo REALIA tiene, centros comerciales y de ocio ubicados en Madrid, Leganés, Murcia, Guadalajara, Soria y Santiago de Compostela.

- **Identificación y adquisición de inmuebles**

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

- **Desarrollo de oficinas y centros comerciales**

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

- Búsqueda y adquisición de suelo: Análisis de los diferentes tipos de suelo susceptibles de adquisición, selección de áreas y/o ciudades, dimensión de los

proyectos, potencial de la zona y madurez de la misma, viabilidad urbanística y plazos temporales necesarios hasta la puesta en explotación de los inmuebles.

- Estudio económico financiero del proyecto, que permita comprobar la razonabilidad de la inversión.
- Diseño del proyecto y ejecución de la construcción, conforme a los estándares del Grupo REALIA y los requerimientos del mercado.
- Comercialización: Búsqueda de inquilinos de primer nivel, con contratos a medio y largo plazo y cláusulas de actualización de rentas que permitan reflejar las variaciones del mercado. La política de comercialización persigue en todo momento la máxima ocupación de los inmuebles.
- Gestión de los activos, tanto desde el punto de vista patrimonial como inmobiliario, procurando simultáneamente la maximización del valor de los inmuebles y la satisfacción de las demandas de inquilinos y usuarios.

- **Financiación de la actividad**

En el apartado 10.3 siguiente del presente Documento de Registro de Acciones se detalla la forma de financiación de la actividad de Patrimonio, que en su conjunto representa el 88,9% del endeudamiento financiero neto bancario y asimilado del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2017.

- **Gestión de los activos**

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

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

(i) **Gestión inmobiliaria**

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

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

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

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

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

(ii) Gestión patrimonial

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

(iii) Gestión comercial

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

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

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

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

(iv) Gestión urbanística y medioambiental

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

• **Condiciones de arrendamiento**

Oficinas

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

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

Entre los principales clientes del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2017, se encuentran arrendatarios y firmas de primer nivel como: Amadeus, Grupo Marsh, Gómez-Acebo & Pombo Abogados, KPMG, etc ... sin que ninguno de ellos represente más del 8% sobre el total de las rentas anualizadas de la cartera de oficinas del Grupo REALIA.

La siguiente tabla muestra los diez inquilinos principales del Grupo REALIA en lo que al alquiler de oficinas se refiere y su importancia relativa a la totalidad de las rentas del Grupo a 31 de diciembre de 2017:

Top 10 Inquilinos	Ciudad	% s/ Rentas Anualizadas
Inquilino 1	Madrid	5,46%
Inquilino 2	Madrid	3,27%
Inquilino 3	Barcelona	2,41%
Inquilino 4	Madrid	1,87%
Inquilino 5	Madrid	1,78%
Inquilino 6	Madrid	1,72%
Inquilino 7	Madrid	1,60%
Inquilino 8	Madrid	1,30%
Inquilino 9	Madrid	1,24%
Inquilino 10	Barcelona	1,06%
Total Top 10		21,71%

La siguiente tabla muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de oficinas del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2017 por volumen de rentas anualizadas en relación al total de rentas teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

Vencimiento Contratos (u opción de resolución)	% s/ Rentas	% s/ Rentas
	Anualizadas Oficinas	Anualizadas Totales
Año 2018	28,29%	19,36%
Año 2019	22,64%	15,49%
Año 2020	17,09%	11,70%
Año 2021	16,61%	11,37%
Año 2022 y ss.	15,37%	10,52%
	100,00%	68,45%

Centros comerciales

Para el caso de los centros comerciales, se aplican igualmente términos y condiciones habituales dentro del sector, si bien la especialización y diversidad, así como el elevado número de operadores en un mismo entorno (puede haber 100 inquilinos, o más, en un mismo edificio), requieren un periodo amplio y complejo de negociación. Con carácter general, las principales características de dichos contratos son las siguientes:

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

Entre los principales clientes de REALIA en esta área de negocio, a 31 de diciembre de 2017, se encuentran firmas de primer nivel representativas de los más diversos sectores, destacando firmas como Grupo Inditex, Carrefour, Decathlon, Bricomart, Primark, H&M sin que ninguno de ellos represente más del 3,5% sobre el total de las rentas anualizadas de la cartera de patrimonio y del 12% de las rentas anualizadas de centros comerciales, respectivamente, del Grupo REALIA.

La siguiente tabla muestra los diez inquilinos principales del Grupo REALIA en lo que al alquiler de centros comerciales se refiere y su importancia relativa a la totalidad de las rentas del Grupo a 31 de diciembre de 2017:

Top 10 Inquilinos	Ciudad	% s/ Rentas Anualizadas
Inquilino 1	Madrid/Santiago	3,16%
Inquilino 2	Madrid	2,18%
Inquilino 3	Madrid	1,49%
Inquilino 4	Guadalajara / Madrid	1,11%
Inquilino 5	Madrid	1,06%
Inquilino 6	Guadalajara/Santiago	0,91%
Inquilino 7	Guadalajara/Santiago/Murcia	0,88%
Inquilino 8	Guadalajara	0,50%
Inquilino 9	Guadalajara/Santiago/Murcia/Madrid	0,43%
Inquilino 10	Madrid	0,42%
Total Top 10		12,15%

La siguiente tabla muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de centros comerciales del Grupo REALIA por volumen de rentas anualizadas en relación al total de rentas a 31 de diciembre de 2017, teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

Vencimiento Contratos (u opción de resolución)	% s/ Rentas Anualizadas C. Comerciales	% s/ Rentas Anualizadas Totales
Año 2018	22,87%	6,17%
Año 2019	27,74%	7,49%
Año 2020	12,20%	3,29%
Año 2021	7,21%	1,95%
Año 2022 y ss.	29,98%	8,09%
	100,00%	26,99%

C. Valoración de la cartera de patrimonio de REALIA:

El GAV Valor de Liquidación consolidado de los activos patrimoniales del Grupo REALIA ubicados todos en España a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 es el siguiente:

Valoración de la cartera de patrimonio			
(datos en millones de €)	2017	2016	2015
Oficinas	1.027	995	934
Centros Comerciales	277	278	279
Otros en explotación	87	87	84
Reserva suelo	56	56	56
Activos destinados a la venta	0	53	57
Total	1.447	1.469	1.409

La valoración de la cartera de activos inmobiliarios afectos al área de Patrimonio de REALIA es realizada según criterio RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) por expertos independientes: CB Richard Ellis, S.A. (“**CB Richard Ellis**”), 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. Las tasaciones más recientes se han realizado con fecha 31 de Diciembre de 2017. (Ver apartado 1.2. h del título Factores de Riesgo de este Documento de Registro)

D. Magnitudes operativas más importantes:

(Nota: CBD es la Zona Central de Negocios (Central Business District), BD es el resto de la zona de negocios (Business District))

La distribución de la cartera en explotación del Grupo REALIA **por uso preferente** de los inmuebles a 31 de diciembre de 2017 y su comparativa con los años 2016 y 2015 es la siguiente:

Distribución de la cartera en Explotación						
Mercado	Superficie Alquilable			Ocupación		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015
Oficinas	226.729	226.721	226.191	96,2%	94,5%	89,2%
Centros Comerciales (1)	135.876	135.381	135.338	90,2%	91,2%	89,4%
Resto	43.257	43.257	39.045	100,0%	100,0%	100,0%
Total m2 (Gestión)	405.862	405.359	400.574	94,6%	94,0%	90,3%
C.C. As Cancelas 50%	-25.218	-25.190	-25.190	99,0%	98,2%	97,4%
Total m2 (EEFF)	380.643	380.169	375.384	94,3%	93,7%	89,9%

(1) La diferencia entre el dato total de la anterior tabla y el dato que consta en los estados financieros se debe a que en la memoria no se incluyen los m2 de la Sociedad As Cancelas por 25.218 m2. La razón es que As Cancelas consolida por el método de la participación en los estados financieros.

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

Distribución geográfica de la cartera en Explotación						
Mercado	Superficie Alquilable			Ocupación		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015
Madrid	249.826	249.818	249.292	96,9%	96,0%	91,9%
Barcelona	32.325	32.325	32.321	97,7%	95,0%	83,5%
Resto (1)	123.711	123.216	118.962	89,1%	89,7%	89,1%
Total m2 (Gestión)	405.862	405.359	400.574	94,6%	94,0%	90,3%
C.C. As Cancelas 50%	-25.218	-25.190	-25.190	99,0%	98,2%	97,4%
Total m2 (EEFF)	380.643	380.169	375.384	94,3%	93,7%	89,9%

(1) La diferencia entre el dato total de la anterior tabla y el dato que consta en los estados financieros se debe a que en la memoria no se incluyen los m2 de la Sociedad As Cancelas por 25.218 m2. La razón es que As Cancelas consolida por el método de la participación en los estados financieros.

Oficinas

La superficie alquilable en explotación de oficinas del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2017, alcanza los 226.729 m2 sobre rasante. La tasa de ocupación a 31 de diciembre de 2017 es

del 96,2%. De esta superficie, el Grupo REALIA destina a uso propio aproximadamente 1.150 m².

La siguiente tabla incluye un resumen de las principales características de las oficinas en explotación, propiedad del Grupo REALIA, por ubicación a 31 de diciembre de 2017:

Distribución de la cartera de Oficinas en Explotación					
Zona	2017		Ocupación		
	Superficie	GAV	2017	2016	2015
CBD	84.420	573	97,0%	95,4%	90,2%
BD	42.653	164	100,0%	98,1%	92,9%
Periferia	99.656	290	93,9%	92,1%	86,8%
Total	226.729	1.027	96,2%	94,5%	89,2%

A la fecha del presente Documento de Registro de Acciones, el Grupo REALIA es titular de 27 inmuebles de oficinas en explotación. En la siguiente tabla se incluyen los principales edificios de oficinas por superficie alquilable propiedad del Grupo REALIA.

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

(1) SBA = Superficie bruta alquilable

En el año 2017 se ha realizado la desinversión del Edificio Los Cubos, por 52 millones de euros.

Centros comerciales

En la siguiente tabla se incluyen los centros comerciales en explotación del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2017:

Inmueble	Superficie m2	Plazas parking
Plaza Nueva Parque Comercial	52.675	2.987
C.C. Ferial Plaza	32.507	1.068
As Cancelas	25.218	1.054
La Noria Factory Outlet	13.807	1.483
Manuel Becerra Centro Wellness	6.645	50
Pº del Espolón, 10	2.900	
Goya, 6 y 8 C.C.	2.124	
Total	135.876	6.642

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

La siguiente tabla incluye un resumen de las principales características de los centros comerciales y de ocio en España en explotación propiedad del Grupo REALIA por tipo de centro a 31 de diciembre de 2017:

Distribución de la cartera de C. Comerciales en Explotación					
Zona	2017		Ocupación		
	Superficie	GAV	2017	2016	2015
CBD	5.024	26	85,7%	85,7%	83,1%
BD	39.152	85	83,2%	88,7%	89,0%
Periferia	91.700	165	93,4%	92,6%	90,0%
Total	135.876	277	90,2%	91,2%	89,4%

6.1.1.2 Promoción inmobiliaria y suelo

A. Introducción:

La actividad de promoción inmobiliaria y suelo representa, a 31 de diciembre de 2017, 23,8 millones de euros de los ingresos de explotación del Grupo REALIA, el 23,6% del total de ingresos.

A 31 de diciembre de 2017 el área de Promoción del Grupo REALIA emplea de forma directa e indirecta a 41 trabajadores (un 45% del total de la plantilla del Grupo REALIA).

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

A los efectos del desarrollo de la actividad de promoción inmobiliaria y suelo, REALIA está organizada en 4 delegaciones por áreas geográficas, desarrollando su actividad, principalmente, y hasta la fecha del presente Documento de Registro de Acciones, en Andalucía, Aragón, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares, Islas Canarias, Madrid y Murcia. Además, el Grupo REALIA realizó una expansión internacional de la actividad de promoción inmobiliaria y suelo, mediante la constitución/compra de filiales en Portugal, Polonia y Rumanía. En este momento la Sociedad no cuenta con reserva de suelo en Portugal.

B. Descripción de la actividad:

Promoción inmobiliaria

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

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

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

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

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

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

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

- Realización previa de un proyecto

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

- Ejecución de la construcción

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

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

- Comercialización de las viviendas

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

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

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

Suelo

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

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

- ***Búsqueda y adquisición del suelo***

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

- **Ubicación:** El Grupo REALIA concentra sus esfuerzos generalmente en la adquisición de terrenos en los núcleos urbanos más importantes (como Madrid, Barcelona o Valencia), para el desarrollo de primeras residencias, y también en zonas de gran interés turístico o costeras, para desarrollos de segunda residencia, aunque preferiblemente en áreas en las que haya presencia durante todo el año.
- **Tamaño:** El Grupo REALIA compra terrenos de diversos tamaños que permitan desarrollar al menos 50 unidades, preferentemente para residencias plurifamiliares, aunque eventualmente se realizan actuaciones unifamiliares (adosados...).
- **No contingencia medioambiental:** Los terrenos no podrán tener ninguna contingencia medioambiental. El Grupo REALIA, por experiencia de sus gestores, rechaza cualquier terreno que no haya pasado todos los requerimientos medioambientales necesarios.
- **Tiempo:** El Grupo REALIA concentra sus esfuerzos en la adquisición de suelos que se encuentren en las últimas fases de gestión, finalistas, o en proceso de urbanización.
- **Formas de pago:** La forma habitual de pago es que éste se produzca en función de hitos vinculados al desarrollo urbanístico. Dichos pagos se encuentran avalados, siempre que el Grupo REALIA no haya adquirido la propiedad del suelo.

- Gestión urbanística

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

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

Dentro de la gestión activa del suelo, y durante sus distintas fases, el Grupo REALIA puede optar por usar el suelo para su actividad de promoción o gestión patrimonial, o, alternativamente, vender a terceros parte de esos suelos.

Financiación de la actividad

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

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

La cartera de activos residenciales del Grupo REALIA ha sido valorada por TINSA, con metodología ECO, a 31 de diciembre de 2017.

El GAV Valor de Liquidación, consolidado de la cartera de promoción inmobiliaria y suelo del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2017, es de 342,8 millones de euros.

GAV (En millones de euros)	Valoración	% sobre el total
Reserva de suelo (1)	286,60	83,6%
Promociones terminadas	56,2	16,4%
Total	342,8	100,00%

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

D. Magnitudes operativas más importantes:

La promoción, desarrollo y venta de productos inmobiliarios destinados a vivienda en el Grupo REALIA está concentrada principalmente en España, donde alcanza 1,84 millones de metros cuadrados de edificabilidad y 102 unidades entregadas (viviendas, oficinas y locales) en el año 2017, lo que supone un 99,4 % del conjunto de la reserva de suelo y un 99 % de las viviendas entregadas.

El resto de países donde el Grupo REALIA desarrolla esta actividad son Portugal, Polonia y Rumanía.

Promoción inmobiliaria

La siguiente tabla refleja las entregas de viviendas en los últimos tres años:

Promoción de Viviendas			
	2017	2016	2015
Viviendas Entregadas	103	96	71
Millones de Euros	21,7	19,0	13,1
Precio medio (000)	210,0	197,9	184,5

Suelo

El Grupo REALIA cuenta a 31 de diciembre de 2017, con una reserva de suelo de 5,74 millones de metros cuadrados brutos, con una edificabilidad aproximada de 1,85 millones de metros cuadrados (incluyendo cuatro promociones paralizadas), fundamentalmente para promociones de primera y segunda residencia, pero también para el desarrollo de oficinas y centros comerciales. En términos de edificabilidad, aproximadamente, el 28 % de la reserva de suelo bruto se encuentra en fase de ordenación, el 35% en fase de planeamiento, el 12 % en fase de urbanización, y el 25 % en fase finalista.

La reserva de suelo bruto disponible del Grupo REALIA, atendiendo a **su fase de desarrollo**, ha evolucionado de la siguiente manera en los tres últimos ejercicios (2017, 2016 y 2015):

(En miles de metros cuadrados)

Evolución Reserva de Suelo Bruto:			
Por Fase de Desarrollo	2017	2016	2015
Ordenación (1)	3.308	3.308	3.308
Planeamiento (2)	1.761	1.761	1.740
Urbanización (3)	191	191	197
Finalista (4)	478	483	480
Total (5)	5.738	5.743	5.725

(1)Suelos rústicos.

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

(3)Suelos con proyecto de urbanización aprobado.

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

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

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

(En miles de metros cuadrados)

Reserva de Suelo. Edificabilidad				2017	
Por Fase de Desarrollo (1)	2017	2016	2015	GAV (€ MM)	Euros/M2
Ordenación	521	521	518	9,78	18,8
Planeamiento	647	647	670	43,56	67,3
Urbanización	214	214	214	66,40	310,3
Finalista	470	470	467	161,96	344,6
Total	1.852	1.852	1.869	281,7	152,1

(1) Incluye metros cuadrados de suelo de IRU (Inversiones Rústicas Urbanas), sociedad del grupo consolidada por el método de la participación. No incluye 4,9 mm € del campo de golf.

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

(En miles de metros cuadrados)

Evolución Reserva de Suelo Bruto:			
Ubicación Geográfica	2017	2016	2015
Andalucía	2.293	2.293	2.299
Canarias	5	5	5
Cataluña	83	88	88
Centro	3.187	3.187	3.163
Levante	162	162	162
Polonia/Rumanía	8	8	8
Total	5.738	5.743	5.725

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

(En miles de metros cuadrados)

Reserva de Suelo. Edificabilidad			
Ubicación Geográfica	2017	2016	2015
Andalucía	677	677	670
Canarias	19	19	19
Cataluña	93	93	93
Centro	902	902	926
Levante	150	150	150
Polonia/Rumanía	11	11	11
Total	1.852	1.852	1.869

6.1.2 Nuevos productos y servicios

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

6.2 Mercados principales

Cobertura geográfica

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

Internacionalmente, su actividad se canaliza a través de sus filiales en Portugal, Polonia y Rumanía.

Situación de los mercados principales

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

A. Mercado de Oficinas ¹

Madrid

El parque de oficinas de Madrid alcanza ya los 13,2 millones de m². La contratación en 2017 ha ascendido a 630.000 m²

Oferta:

La tasa de disponibilidad se ha reducido en 133.500 m² durante 2.017 hasta un 10,3% del stock. Esta disminución ha sido particularmente intensa en el interior de la M-30, donde la disponibilidad se sitúa en el entorno del 5%, situándose en el 13,3% en la zona comprendida entre la M-30 y la M-40.

La superficie que se espera se termine durante los dos próximos años se sitúa alrededor de los 320.000 m², inferior a la absorción observada en 2.017.

Demanda:

La contratación de oficinas en Madrid sumó el año pasado 630.000 metros cuadrados de superficie, lo que supone la cifra más alta desde el año 2007, y muy superior al promedio de los diez últimos años (445.000 metros cuadrados). Este volumen récord de contratación bruta se vio impulsado en el último trimestre del año, en el que se produjeron cuatro operaciones por encima de los 14.000 metros cuadrados.

Destaca el buen comportamiento de la demanda dentro de la M-30, especialmente en el centro del distrito de negocios, donde se superaron los 92.000 metros cuadrados, su máximo nivel histórico. El sector servicios fue el que mostró una mayor actividad, con el 24 % del la contratación total. No obstante, se debe señalar la elevada actividad registrada por las Administraciones Públicas, que ha pasado de una contratación prácticamente residual durante los últimos años a contratar más de 110.000 metros cuadrados de oficinas (17 % del total) en 23 operaciones.

¹ Fuentes: Savills Aguirre Newman 4T 2017

Este comportamiento positivo, impulsado por el crecimiento económico y las mejores expectativas empresariales, ha conducido a una reducción de la tasa de disponibilidad y a un incremento de los precios de alquiler en todas las zonas.

Precio:

La fuerte actividad de la demanda, y la reducción del espacio disponible, tuvo su reflejo en el incremento del precio de alquiler, que de media creció el 8,4 %. Todas las zonas han registrado aumento de las rentas, aumento que ha sido especialmente relevante en el distrito de negocios, y en los mejores inmuebles de determinados mercados periféricos, como Campo de las Naciones o Arroyo de la Vega.

En la zona prime de Madrid, la renta media se acerca ya a los 30€/m²/mes, y las rentas máximas alrededor de los 36€. Los precios también han subido en la zona de la M-30, aproximadamente un 7%, alcanzando las rentas medias los 13€/m²/mes.

Barcelona²

Incremento de la demanda

El comportamiento de la demanda registrado en el último trimestre del año ha sido positivo. Tras el parón de la actividad producido en los meses de verano, la contratación de espacio de oficinas por parte de las empresas se mostró dinámica en el cierre del año, habiéndose contabilizado 69.263 m², lo que supone un incremento del 80% respecto al anterior trimestre, 3T 2017. No obstante, si se compara la demanda registrada en los últimos tres meses con la del período del año anterior, se aprecia un descenso del 18%.

En términos agregados, a cierre del año 2017 la cifra de contratación acumuló 304.345 m², lo que supone un incremento del 5,6% respecto al año pasado. Este incremento se debe, principalmente, a la elevada actividad registrada en el primer semestre del año, que supuso el mejor primer semestre del año desde el 2007.

El tejido empresarial de la ciudad de Barcelona lo componen pequeñas y medianas empresas, hecho que queda reflejado en que el 80% de la contratación han sido operaciones realizadas con superficies inferiores a 1.000 m².

50% de la contratación del 2017 en el área Descentralizada

Debido a la escasez de espacios disponibles en la zona centro y en el CBD, la demanda se centra principalmente en la zona Descentralizada, habiéndose firmado el 50% de la contratación

² Fuentes: BNP Paribas Real Estate 4T 2017

anual. Las zonas más atractivas para los usuarios son 22@, plaza Europa y el Paseo de la Zona Franca.

Las operaciones de mayor volumen del 4T 2017 han sido la firma de 11.861 m² en Torre Marina, una operación de 2.400 m² en “Torre Auditori”, ambas en BCN Fira District, en el paseo de la Zona Franca y la contratación de 8.837 m² en 22@, todas ubicadas en la zona Descentralizada.

Empresas amplían superficie

Un indicador que refleja la buena salud de la economía en España y Cataluña es que las empresas, como consecuencia del incremento de actividad empresarial necesitan más espacios de oficinas y están contratando más gente. El 80% de las operaciones registradas en el último trimestre han sido por parte de empresas que, o bien, amplían superficie en el mismo edificio, o deciden trasladarse a otras instalaciones más grandes, además se han registrado diversas operaciones de nuevas empresas en la ciudad. Todo esto, unido a la ausencia de nuevos proyectos, está produciendo un ajuste continuo en la tasa de disponibilidad. Al cierre del cuarto trimestre la tasa de disponibilidad se sitúa en 10,1%. La disponibilidad en el área de negocio (CBD) del mercado de oficinas de Barcelona es muy reducida, habiendo menos de 28.000 m² disponibles actualmente, situando la tasa de disponibilidad en el 3,2%.

Incremento de las rentas

La escasez de disponibilidad, sobre todo en las zonas del centro de la ciudad, unido a una presión por parte de la demanda, está generando presión de la renta al alza. La renta media de la zona más exclusiva de la ciudad (PRIME), zona alta de Diagonal, alcanza 23,5 €/m²/mes, donde las rentas máximas han alcanzado 25 €/m²/mes en los edificios más exclusivos. En la zona Descentralizada, debido al incremento de la demanda registrada en los últimos meses y la buena calidad de sus edificios, se están incrementando las rentas considerablemente. En el último trimestre del año, la renta media de las operaciones realizadas se incrementó un 5,0% anual, hasta alcanzar 16,4 €/m²/mes.

Perspectivas

Para el 2018 se prevé un buen comportamiento de la demanda, en línea con los indicadores económicos previstos, con una tendencia de renta al alza y la inauguración de nuevos proyectos en la zona Descentralizada.

Indicadores clave del cuarto trimestre de 2017

	CBD	Centro	Descentr.	Periferia	Total
Parque de Oficinas (m2)	874.600	2.479.300	1.197.700	1.092.100	5.643.700
Disponibilidad T4 (m2)	27.700	176.400	140.500	227.100	571.700
Tasa disponibilidad	3,2%	7,1%	11,7%	20,8%	10,1%
Contratación 4ª Trim. 2017 (m2)	3.600	15.700	41.200	8.700	69.200
Contratación acumulada del año (m2)	19.300	80.700	150.600	53.700	304.300
Rentas máximas 4º Trim. (€/m2/mes)	23,5	20	18,5	12,5	-
Rentas medias 4º Trim. (€/m2/mes)	18,6	15	16,4	10,2	15,1
Superficie entregada 2017 (m2)	-	-	20.000	8.276	28.276
Superficie a entregar 2018 (m2)	-	-	124.140	10.000	134.140
Superficie a entregar 2019 (m2)	-	-	34.860	-	34.860

B. Mercado de centros comerciales y de ocio³

El stock total de superficie comercial en España alcanzó en 2017 los 16,5 millones de metros cuadrados, con un crecimiento del 1,4% sobre el año anterior. Esta cifra incluye centros comerciales, complejos outlet (establecimientos comerciales especializados en la venta de productos en stock o de una temporada anterior, a un precio rebajado), centros de ocio y parques de medianas superficies, excluyendo los locales comerciales de calle y las naves comerciales construidas generalmente en torno a una zona retail en las afueras de los núcleos urbanos.

Durante el año 2017 se abrieron en España aproximadamente 240.000 m² de superficie bruta alquilable (SBA). Estas cifras de superficie comercial inaugurada son todavía bajas y están lejos de las realizadas en el periodo 2008-2012, de 642.000 m².

La densidad comercial se sitúa en 353 m² por cada mil habitantes. Este parámetro ha crecido de manera más pausada en los últimos años, debido a la moderación en la actividad constructora del segmento *retail*.

La SBA por cada 1.000 habitantes en España (353 m²) se sitúa por encima del ratio estimado de equilibrio (325 m² por cada 1.000 habitantes). Esta circunstancia marca la tónica general de prudencia para el desarrollo de nuevos complejos, sobre todo de aquellos que no son prime (que además tienen dificultades para obtener las autorizaciones administrativas de implantación). Sin embargo, existe una elevada demanda de centros (sobre todo prime) por parte de los inversores, que ha llegado a los 3.500 millones de € en 2017, la cifra más alta del pasado reciente, y la mayor entre los tipos de activo terciario en España.

³ Fuentes: Savills Aguirre Newman. Enero 2018. INE. LasBA

La situación descrita está haciendo que en las operaciones de inversión, las rentabilidades iniciales que se piden se estén situando entorno al 4,25% para centros prime y del 6% para otros centros secundarios.

Ante la inestabilidad todavía presente en los principales parámetros socioeconómicos de España, la dificultad de acceso al crédito, y ante la necesidad de atraer más clientes a los numerosos complejos comerciales, muchos propietarios han optado por llevar a cabo reformas tanto en el diseño de los centros como en la oferta comercial o en la programación de actividades de ocio, tratando de aportar un valor añadido a la visita al centro, que ha de convertirse en una experiencia de compra diferente frente a los demás centros comerciales.

La afluencia a los centros comerciales a lo largo del año 2017 se incrementó ligeramente respecto al año 2016 en un 1,8% (datos Asociación Española de Centros Comerciales, calculado sobre superficie comparable). Las ventas totales se han incrementado un 3,5% hasta alcanzar la cifra de 43.590 millones de euros.

Quizá la mayor incertidumbre que afecta a este segmento de negocio sea el impacto que el comercio electrónico va a tener en las ventas, afluencias, etc del comercio tradicional presencial, y de qué manera los gestores de los Centros Comerciales españoles y europeos van a adaptar su oferta ante las nuevas condiciones de mercado.

C. Mercado residencial en España⁴

La economía española está mostrando una evolución muy favorable, con un crecimiento del PIB del 3.1% en 2017.

La demanda interna se erige como la principal palanca de crecimiento en un entorno internacional que continua siendo exigente y todavía se encuentra sometido a riesgos latentes.

La inversión en vivienda sigue la tendencia positiva de 2015 y 2016, tras siete años de caídas, constituyendo un verdadero punto de inflexión. Los signos positivos que se comenzaron a detectar en el mercado de la vivienda en 2014 han ido afianzándose a lo largo de los años 2016 y 2017.

Los indicadores de transacciones (hipotecas, precios e incluso visados de nuevas viviendas) señalan una recuperación. No obstante, hay que tener en cuenta que las altas tasas de crecimiento se explican en parte por los bajos niveles de partida. Es importante poner de manifiesto que se parte del mínimo histórico registrado en 2013, que marcó el suelo de transacciones, con una caída desde máximos de 2006 del 68% en un año en que se rebasaron las 700.000 operaciones.

⁴Fuentes: INE

Las compraventas de vivienda ascendieron 464.423 en 2017, 14,6% superior a 2016, a pesar de una cierta desaceleración producida en los últimos meses del año coincidiendo con la agudización de la situación política en Cataluña. La vivienda usada todavía supone un 82,1% del número de compraventas, aunque por primera vez se aprecia un ligero repunte en la vivienda nueva. Es destacable que las compras de vivienda (nueva y usada) por parte de extranjeros ascendieron al 13%.

Sin embargo, la recuperación no es uniforme. Los crecimientos medios para el conjunto nacional, tanto de precios como de actividad, encubren situaciones muy diferentes. Así, en las zonas prime de las áreas metropolitanas de mayor tamaño y en las mejores zonas costeras y turísticas la recuperación está siendo muy dinámica, llegándose a observar un agotamiento del producto de calidad, que explicaría el reinicio de la actividad promotora. Sin embargo, hay otras zonas, en especial en las coronas y periferias metropolitanas, en las que aún hay un exceso de oferta y las ventas de viviendas nuevas siguen a menor ritmo.

En 2017 se produce de nuevo un incremento en la variación anual del precio de la vivienda libre, del 4,5% respecto a 2016. Según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Fomento, el precio medio de la vivienda 199.500 € rebasa por primera vez el observado en el pico del ciclo anterior (197.900 € en 2007).

Desde los mínimos de viviendas visadas, que se encuentra en valores entre 35.000-40.000 viviendas iniciadas a finales de 2013, comienzan a reactivarse en ciertas ubicaciones con falta de producto y demanda latente (Barcelona, Madrid, Costa del Sol, Baleares), hasta las 80.786 de 2017. En estas ubicaciones prime con falta de producto y demanda consolidada, comienza a venderse sobre plano y comienza a reactivarse el interés por el suelo.

6.3 Influencia de factores excepcionales en la información

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

6.4 Grado de dependencia de la Sociedad de patentes o licencias

Más allá de lo mencionado en la sección 0 “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro de Acciones, en cuanto a licencias urbanísticas, las actividades del Grupo REALIA no dependen ni están influenciadas significativamente por patentes ni licencias comerciales, contratos industriales ni nuevos procesos de fabricación.

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

6.5 Declaraciones efectuadas por la Sociedad relativos a su competitividad

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

7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

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

A la fecha de firma del presente Documento de Registro, los accionistas más representativos de REALIA son:

	Miles de Euros		
	Nº de acciones	% Participación	Importe Capital Social suscrito
Inversora Carso, S.A. de Capital Variable ("IC")	218.231.829	33,85%	52.376
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("FCC")	221.450.368	34,34%	53.148
Asesoría Financiera y de Gestión (FCC)	14.310.568	2,22%	3.434
Per Gestora Inmobiliaria, S.L. (FCC)	2.333.202	0,36%	560
Resto (Bolsa)	188.481.989	29,23%	45.236
Totales	644.807.956	100,00%	154.754

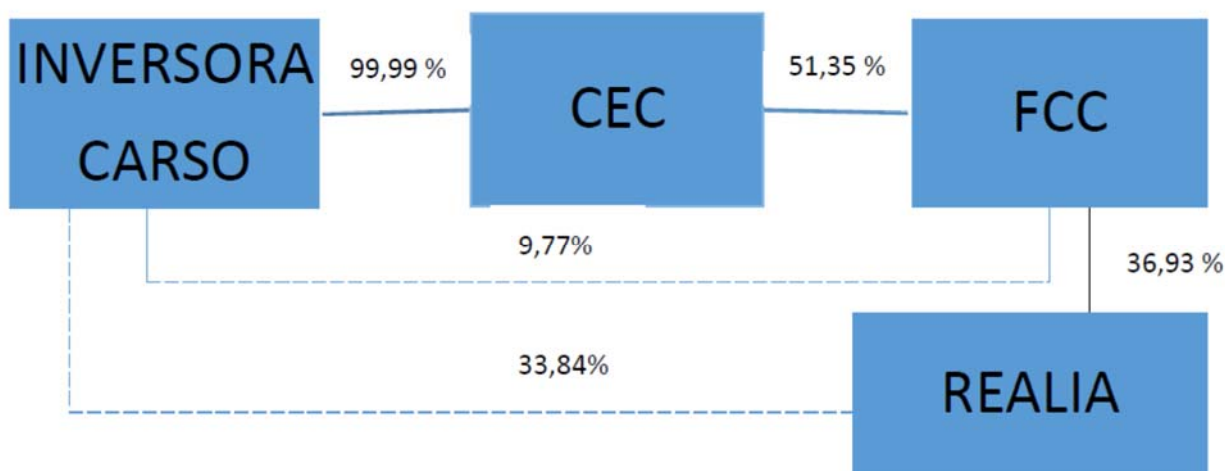
La Sociedad está controlada a fecha del presente Documento de Registro de Acciones, a los efectos del artículo 5 Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, que aprobó el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y del artículo 42 del Código de Comercio, por IC, toda vez que su participación directa e indirecta (a través de FCC) asciende a 56,41%.

En cuanto a su participación indirecta, se hace constar que IC es titular directamente (9,765%) e indirectamente -a través de Control Empresarial de Capitales S.A de C.V- ("CEC") (51,346%), del 61,111% de los derechos de voto de FCC. No obstante lo anterior, a los efectos previstos en el art. 24.2.b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley del Mercado de Valores, IC tiene adicionalmente atribuidas las participaciones en FCC titularidad de Nueva Samede 2016 S.L.U, del 4,533%, y de Dominum Dirección y Gestión S.A.U, del

15,431%, aunque IC no ostente derecho de voto alguno sobre dichos porcentajes. Por ello, IC tiene declarada una participación indirecta en FCC del 71,310%, que junto con su participación directa del 9,765%, hace un total de 81,075%.

Asimismo, la participación que IC tiene declarada en la CNMV en la Sociedad es del 70,769%, al imputarse toda la participación de FCC (36,925%), además de su participación directa (33,844%).

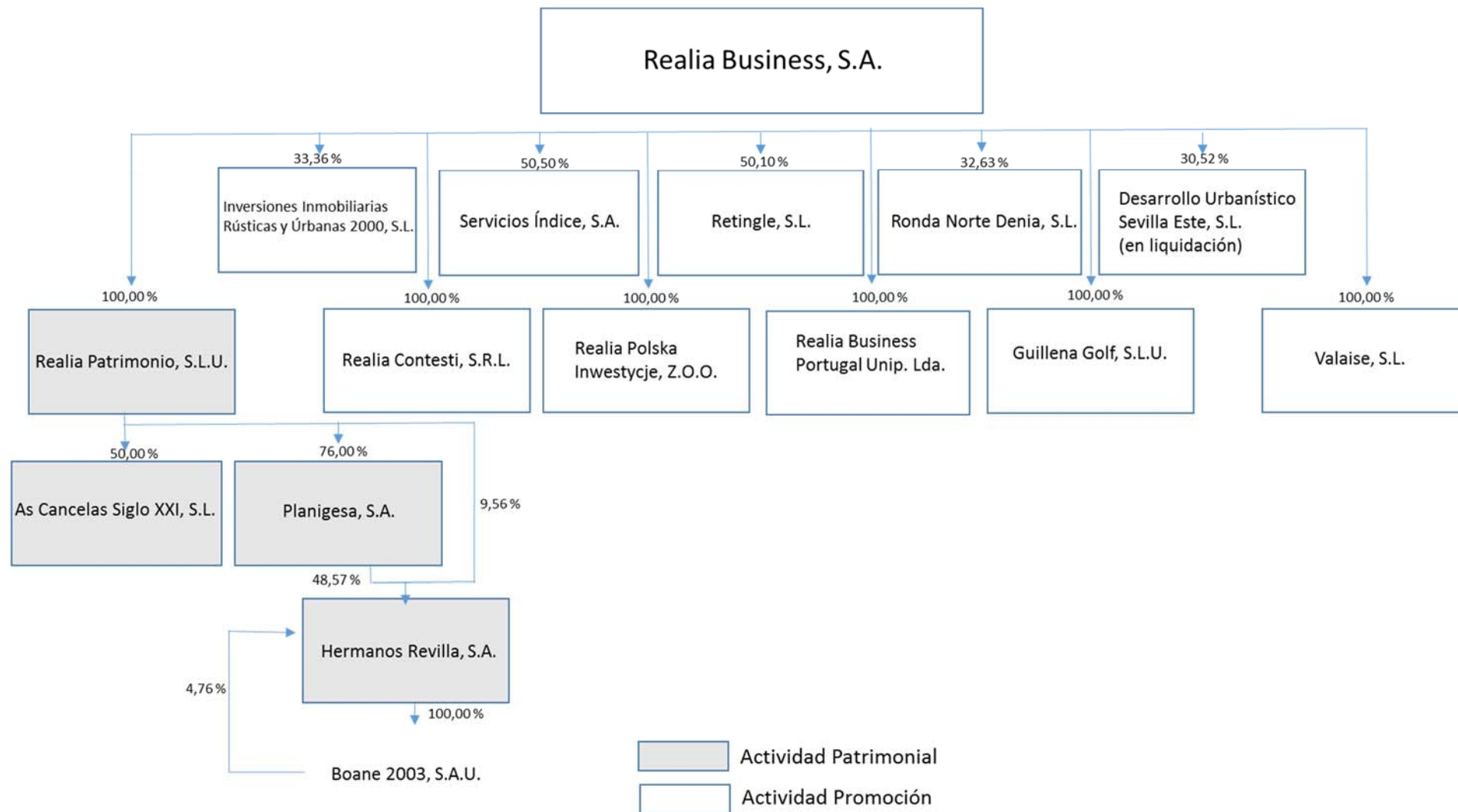
El organigrama actual de la Sociedad es el siguiente:



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

IC tiene su domicilio social en la Ciudad de México con oficinas en Paseo de las Palmas No. 781, Piso 3, Colonia Lomas de Chapultepec, III Sección, C.P. 11000; una duración de 99 años contados a partir del día 26 de enero de 1966; y una cláusula de exclusión de extranjeros que limita la entrada directa o indirecta en el capital de IC a personas físicas o jurídicas que carezcan de nacionalidad mexicana.

7.2. Estructura Jurídica del Grupo Realia



7.3 Filiales significativas de la Sociedad

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

Sociedad	Nacionalidad	Método de Consolidación (1)	% participación		
			Directa	Efectiva	Control
Realia Patrimonio, S.L.U.	Española	G	100,0%		100,0%
Planigesa, S.A.	Española	G	-	76,0% (2)	76,0%
Hermanos Revilla, S.A.	Española	G	-	48,8% (3)	61,0% (5)
Boane 2003, S.A.U.	Española	G	-	48,8% (4)	61,0% (5)
Retingle, S.L.	Española	G	50,1%		50,1%
Servicios Índice, S.A.	Española	G	50,5%		50,5%
Valaise, S.L.U.	Española	G	100,0%		100,0%
Guillena Golf, S.L.U.	Española	G	100,0%		100,0%
Realia Polska Inwestycje, S.P. ZOO	Polaca	G	100,0%		100,0%
Realia Business Portugal Unipessoal, Lda.	Portuguesa	G	100,0%		100,0%
Realia Contesti, S.R.L.	Rumana	G	100,0%		100,0%
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación (DUSE)	Española	PE	30,5%		30,5%
Inversiones Inmobiliarias Rústicas Urbanas 2000, S.L.	Española	PE	33,4%		33,4%
Ronda Norte Denia, S.L.	Española	PE	32,6%		32,6%
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	Española	PE	-	50,0% (6)	50,0%

(1)PE: Puesta en equivalencia y G: Global.

(2)Participación indirecta/efectiva a través de Realia Patrimonio, S.L.U. (76,00%). Sociedad cabecera del Subgrupo Planigesa.

(3)Participación indirecta/efectiva a través de Realia Patrimonio S.L.U. y su filial Planigesa S.A. de la que posee el 76%. La participación directa en Hermanos Revilla S.A. es de Planigesa S.A.(48,57%), Realia Patrimonio S.L.U. (9,56%) y Boane 2003, S.A.U.(4,76%).

(4)Participación indirecta/efectiva a través de Realia Patrimonio S.L.U. y su filial Planigesa S.A. de la que posee el 76%. Boane 2003, S.A.U. es una sociedad 100% de Hermanos Revilla S.A.

(5)Participación de control en Hermanos Revilla S.A. y Boane 2003 S.A.U a través de Planigesa 51,00% y Realia Patrimonio S.L.U. el 10,03%, ambos porcentajes obtenidos eliminando el efecto del 4,76% de la participación de Boane 2003 en su matriz Hermanos Revilla S.A.

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

No existe ninguna filial en pérdidas recurrentes significativas que pudiera necesitar una inyección de capital desde la matriz.

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

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

8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPOS

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

A continuación se detalla el valor neto contable del inmovilizado material a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015:

Valores contables

(En miles de euros)	2017	2016	2015
Inmovilizado material	4.755	5.028	5.346
Inversiones inmobiliarias	1.383.076	1.355.740	1.354.436
Total	1.387.831	1.360.768	1.359.782

Las inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria distribuida por sociedad, son:

	Miles de Euros					
	Valor Razonable			Préstamo dispuesto		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015
Realia Patrimonio	802.266	-	-	572.394	-	-
Hermanos Revilla	56.000	142.100	141.000	19.996	32.294	37.352
Total inversiones con carga hipotecaria	858.266	142.100	141.000	592.390	32.294	37.352

Las inversiones inmobiliarias del Grupo REALIA están principalmente dedicadas al alquiler de oficinas y espacios comerciales. A continuación se detallan los inmuebles destinados al alquiler del Grupo REALIA:

		M² Alquilables S/R
		31/12/2017
PLAZA NUEVA PARQUE COMERCIAL(*)	Leganés	52.675
EL SEQUERO(*)	Logroño	40.544
C.C. FERIAL PLAZA(*)	Guadalajara	32.507
TORRE REALIA BARCELONA(*)	Barcelona	31.964
PUERTA DE EUROPA ESTE(*)	Madrid	28.424
SALVADOR DE MADARIAGA, 1	Madrid	25.398
ALBASANZ, 16	Madrid	19.551
LA NORIA FACTORY OUTLET(*)	Murcia	13.807
ACANTO, 22(*)	Madrid	13.248
MARIA DE MOLINA, 40	Madrid	9.684
ALBASANZ, 14(*)	Madrid	9.123
AV. BRUSELAS 36(*)	Madrid	8.857
PRÍNCIPE DE VERGARA, 132	Madrid	8.807
C.N.KANSAS CITY(*)	Madrid	8.735
MANUEL BECERRA C. WELLNESS(*)	Madrid	6.645
GOYA 29	Madrid	5.060
C.N. EISENHOWER II(*)	Madrid	5.004
C.N. EISENHOWER III(*)	Madrid	5.004
PASEO DE LA CASTELLANA, 41	Madrid	4.584
C.N. EISENHOWER IV(*)	Madrid	4.543
C.N. EISENHOWER I(*)	Madrid	4.519
ALBASANZ, 12	Madrid	4.160
ALFONSO XII, 30	Madrid	4.007
SERRANO, 21	Madrid	3.865
GOYA,8	Madrid	3.836
GOYA,6	Madrid	3.688
MARQUÉS DEL DUERO, 4	Madrid	3.000
MUSGO, 1	Madrid	2.916
Pº DEL ESPOLÓN, 10	Soria	2.900
PRIM, 19	Madrid	2.786
MUSGO, 3	Madrid	2.475
GOYA, 6 Y 8 C.C.	Madrid	2.124
JORGE JUAN, 35	Madrid	1.950
MARIA TUBAU	Madrid	1.539
GARCÍA DE PAREDES, 94	Madrid	909
JOSÉ ABASCAL, 2	Madrid	681
MANUEL FERRERO(*)	Madrid	597
CLOT(*)	Madrid	361
VILLANUEVA, 15	Madrid	165
TOTAL		380.644
AS CANCELAS	Santiago C.	25.218
TOTAL		405.862

(*) Activos hipotecados

Realia dispone de una reserva de suelo de 127.977m² de superficie edificable para inmovilizado ubicados principalmente en Madrid y Barcelona, y sobre los que no existe en la actualidad proyecto o compromiso de inversión alguno.

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

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

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

9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO

9.1 Situación financiera

En los apartados 10 y 20 del presente Documento de Registro de Acciones, se describe la situación financiera de la Sociedad, los cambios de esa situación financiera y los resultados de operaciones para los ejercicios 2017, 2016 y 2015.

9.2 Resultados de explotación

9.2.1 Factores significativos o acontecimientos inusuales que afecten a los resultados

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

9.2.2 Cambios importantes en las ventas netas o en los ingresos

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

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

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

10. RECURSOS DE CAPITAL

10.1 Recursos de capital de la Sociedad

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

Estructura de Financiación

A continuación, se muestra el detalle de la composición de la estructura de financiación del Grupo REALIA para el periodo cubierto por la información financiera histórica

(En miles de euros)	2017	2016	%Var. '17-'16	2015	%Var. '16-'15
Patrimonio Neto	1.044.254	1.008.736	3,5%	742.186	35,9%
Pasivo no corriente	762.897	331.160	130,4%	920.100	-64,0%
Pasivo corriente	206.999	719.178	-71,2%	582.423	23,5%
Total Pasivo y Patrimonio Neto	2.014.150	2.059.074	-2,2%	2.244.709	-8,3%

Recursos propios

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

(En miles de euros)	2017	2016	%Var. '17-'16	2015	%Var. '16-'15
Fondos propios					
Capital Social	154.754	154.754	0,0%	110.580	39,9%
Prima de emisión	421.463	421.463	0,0%	318.391	32,4%
Reservas	202.221	86.648	133,4%	69.559	-24,6%
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-675	-675	0,0%	-675	0,0%
Ajustes por valoración	-1.892	-969	95,3%	-822	-
Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	30.461	115.696	-73,7%	17.205	572,5%
Total Patrimonio Neto atribuible a Sociedad Dominante	806.332	776.917	3,8%	514.238	51,1%
Intereses minoritarios	237.922	231.819	2,6%	227.948	1,7%
Total Patrimonio Neto	1.044.254	1.008.736	3,5%	742.186	35,9%

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

- El aumento del capital social aprobado por el Consejo de Administración el 24 de octubre de 2016, al amparo de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de accionistas celebrada el 21 de junio de 2016, por un importe nominal de 44.173.573,92 euros, mediante la emisión de 184.056.558 acciones con un valor

nominal de 0,24 euros cada una, y una prima de emisión de 0,56 euros cada una, por lo que el precio de suscripción fue de 0,80 €, y el importe total desembolsado fue de 147.245.246,40 €. Dicha operación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 10 de enero de 2016.

Tras dicha ampliación de capital, el capital social de la Sociedad es en la actualidad de 154.753.909,44 €, representado por 644.807.956 acciones, todas ellas al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

Recursos ajenos

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

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

La siguiente tabla detalla el endeudamiento financiero bruto y neto (EFB y EFN) del grupo REALIA para el periodo cubierto por la información financiera histórica.

(En miles de euros)	2017	2016	2015
Pasivos financieros no corrientes	585.291	157.585	761.663
Pasivos financieros corrientes	180.372	695.825	558.565
Pasivos financieros	765.663	853.410	1.320.228
Otros pasivos financieros corrientes			
- Préstamo participativo emp.asociada	-	-	-61.295
- Proveedores de inmovilizado y otros	-2.635	-2.712	-4.211
Endeudamiento financiero bruto (EFB)*	763.028	850.698	1.254.722
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	85.075	101.130	183.870
Endeudamiento financiero neto (EFN)*	677.953	749.568	1.070.852

La reducción del endeudamiento financiero neto del Grupo Realia en el periodo 2015-2017 asciende a 392,9 millones de euros (37%) , se justifica por los siguientes factores:

* APM cuya definición, explicación, uso y conciliación se recoge en el apartado 26 del presente Documento de Registro.

- 1) La ampliación de capital de fecha 11 Diciembre 2015 por importe efectivo de 88.961 miles € (más información en el apartado 5.1.5 punto 7).
- 2) La ampliación de capital de 28 diciembre 2016 por importe efectivo de 147.245 miles € (más información en el apartado 5.1.5 punto 7).
- 3) Las quitas realizadas en 2016 por los acreedores financieros, con motivo de la refinanciación de la matriz Realia Business y que ascendió a 113.620 miles € (más información en el apartado 5.1.5 punto 6).
- 4) La generación de caja del grupo derivado de su actividad ordinaria.

Ratios financieros:

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

Ratios de Estructura Financiera	2017	2016	%Var. '17-'16	2015	%Var. '16-'15
Endeudamiento financiero bruto / EBITDA*	17,0	20,4	-16,5%	31,0	-34,34%
Endeudamiento financiero neto / EBITDA*	15,1	17,9	-15,8%	26,5	-32,21%
EBITDA/ Gasto financiero *	3,0	5,1	-40,6%	1,6	212,57%

10.2 Flujos de tesorería de la Sociedad

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

En las siguientes tablas figuran los componentes del Fondo de Maniobra del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015:

* APM cuya definición, explicación, uso y conciliación se recoge en el apartado 26 del presente Documento de Registro.

(En miles de euros)	2017	2016	%Var. '17-'16	2015	%Var. '16-'15
Terrenos y solares	674.437	673.651	0,1%	672.873	0,1%
Materiales diversos	6	5	20,0%	6	-16,7%
Obras en curso de construcción de ciclo largo	49.267	49.047	0,4%	49.045	0,0%
Edificios construidos	62.846	80.219	-21,7%	96.800	-17,1%
Anticipos a proveedores	2.039	2.039	0,0%	2.905	-29,8%
Deterioro de existencias	-492.739	-489.482	0,7%	-445.284	9,9%
Total existencias	295.855	315.479	-6,2%	376.345	-16,2%
Activos mantenidos para la venta	-	53.000	-	-	100,0%
Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar	14.000	12.486	12,1%	108.386	-88,5%
Otros activos financieros corrientes	33.350	19.440	71,6%	34.407	-43,5%
Otros activos corrientes	4.356	3.720	17,1%	3.618	2,8%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	85.075	101.130	-15,9%	183.870	-45,0%
Total Activo Corriente	432.636	505.255	-14,4%	706.626	-28,5%
Provisiones corrientes	3.421	1.140	200,1%	1.462	-22,0%
Pasivos financieros corrientes	180.372	695.825	-74,1%	558.565	24,6%
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	22.411	21.437	4,5%	21.927	-2,2%
Otros pasivos corrientes	795	776	2,4%	469	65,5%
Total Pasivo Corriente	206.999	719.178	-71,2%	582.423	23,5%
Fondo de maniobra*	225.637	-213.923	205,5%	124.203	-272,2%

Periodos medios de pago

	2017	2016	2015
Periodo medio de pago (días)	59,0	52,5	55,1

10.3 Estructura de financiación de la Sociedad

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y asimilados con el siguiente detalle:

* APM cuya definición, explicación, uso y conciliación se recoge en el apartado 26 del presente Documento de Registro.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO			
	2017	2016	2015
Sindicado	575.860	678.158	1.188.002
Otros Préstamos	196.399	173.386	68.410
Derivados	3.616	-	-
Intereses	2.234	265	528
Gastos Formalización	-15.081	-1.111	-2.218
Endeudamiento Financiero Bruto (EFB)*	763.028	850.698	1.254.722
Tesorería y equivalentes	85.075	101.130	183.870
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) *	677.953	749.568	1.070.852

Financiación de Realia Patrimonio S.L.U.

El 27 de abril de 2017, la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U. procedió a la reestructuración de su deuda financiera mediante la suscripción del Contrato Sindicado Patrimonio.

Principales características del Contrato Sindicado Patrimonio:

- *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

A cierre del ejercicio 2017, el margen es de 180 puntos básicos anuales.

* APM cuya definición, explicación, uso y conciliación se recoge en el apartado 26 del presente Documento de Registro.

- *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 31 de Diciembre de 2017 y a la fecha del presente Documento de Registro de Acciones el saldo del préstamo es de 575.859.900 euros. Asimismo, Realía Patrimonio, S.L.U. cumple con la totalidad de los compromisos asumidos en el Crédito Sindicado Patrimonio.

Financiación de Realía Business S.A

(i) *Financiación Sindicada*

Desde el punto de vista histórico, el 30 de septiembre de 2009, la Sociedad cerró el proceso de refinanciación de su actividad promotora mediante la firma del crédito sindicado promoción (“**Crédito Sindicado Promoción**”), que tras diversas novaciones, fue amortizado de forma anticipada el 7 de abril de 2016, lo que supuso la consolidación de una quita por importe de 72.366.703,80 €.

(ii) *Préstamo Caixa*

En la actualidad se encuentra vigente el préstamo firmado con Caixabank S.A el 6 de abril de 2016, posteriormente novado el día 26 de abril de 2017, cuyas condiciones principales son las siguientes ("**Préstamo Caixa**"):

- *Importe inicial:* 183.649.355,97 €. El citado importe fue ampliado en 50.000.000 €. En la actualidad, tras diversas amortizaciones, el importe vigente, tanto a 31 de Diciembre de 2017 como a la fecha de este Documento de Registro es 133.649.355,97 €.
- *Vencimiento:* el 30 de junio de 2018.
- *Tipo de interés:* EURIBOR a 3 meses más un diferencial del 0,7%.
- *Amortización:* a la fecha de vencimiento.
- *Garantías:* Inversora Carso S.A. de C.V. constituyó fianza a favor de Caixabank S.A. para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones de pago asumidas por REALIA.

(iii) *Préstamo IC*

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

El citado Préstamo Participativo venció el 8 de abril de 2016 como consecuencia de la amortización anticipada y total de del Crédito Sindicado Promoción, habiendo optado IC por la alternativa contractual de aplicar una quita frente a la alternativa de la capitalización total del crédito. Por su parte, la Sociedad optó por convertir la deuda en un préstamo a 12 meses a interés de mercado, que se firmó el 13 de abril de 2016 por importe de 20.393.334,80 €, que fue totalmente amortizado de forma anticipada el 28 de diciembre de 2016.

Detalle del endeudamiento con entidades financieras

A 31 de diciembre de 2017, las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición: (Endeudamiento Financiero Bruto).

Préstamos y créditos bancarios corrientes y no corrientes (1) (En miles de euros)	2017	
	Límite	Dispuesto
Personal y otras garantías	181.649	175.204
Hipotecaria	21.195	21.195
Sindicado Patrimonio (1)	575.860	575.860
Derivados		3.616
Gastos de formalización	-15.081	-15.081
Intereses de deudas corrientes	-	2.234
Total Endeud. Financiero bruto (EFB)*	763.623	763.028

(1) Garantía hipotecaria y otras

El vencimiento de los préstamos y deudas financieras bancarias y asimiladas es el siguiente:

(En miles de euros)	Vencimiento
2018	177.470
2019	23.116
2020	29.924
2021 y siguientes	543.983
Gastos de formalización	-15.081
Derivados	3.616
Total	763.028

* APM cuya definición, explicación, uso y conciliación se recoge en el apartado 26 del presente Documento de Registro.

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, el detalle es el siguiente:

Préstamos y créditos corrientes y no corrientes	2017	2016	2015
(En miles de euros)			
Hipotecario	21.195	37.388	50.354
Préstamo y crédito bilateral	175.204	135.998	18.055
Sindicado Patrimonio	575.860	678.158	750.544
Sindicado Promoción	-	-	437.459
Derivados	3.616	-	-
(Gastos de formalización)	-15.081	-1.111	-2.218
Intereses	2.234	265	528
Total	763.028	850.698	1.254.722

Garantías comprometidas con terceros

A 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 el Grupo REALIA tenía entregado avales prestados por un importe de 136.502, 106.513 y 2.941 miles de euros respectivamente. Dichos avales se han destinado, a garantizar (i) financiación de circulante (ii) ejecución de obras, (iii) litigios ante Administraciones Públicas y (iv) litigios ante terceros relacionados con la construcción.

Asimismo, el préstamo sindicado de Realia Patrimonio firmado el 27 de Abril de 2017, conlleva la garantía hipotecaria de todos los activos inmobiliarios de dicha sociedad con una responsabilidad hipotecaria máxima de 724.986 miles €.

De otra parte, el citado préstamo sindicado tiene como garantía la pignoración de las acciones de las filiales donde participa directa o indirectamente Realia Patrimonio.

Por último a 31 de Diciembre de 2017, y como garantía de un préstamo el grupo tiene constituida una hipoteca sobre el edificio ubicado en Madrid C/Albasanz 16, con una responsabilidad máxima de 31.250 miles €.

Coberturas

El Grupo REALIA cuenta a fecha de firma del presente Documento de Registro con coberturas de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. En particular, el Crédito Sindicado de Patrimonio cuenta con una cobertura total por el 70% de su importe, y hasta su vencimiento (27 de abril de 2024). La cobertura consiste en una combinación de un floor y un swap que elimina el riesgo del Euribor, y lo mantiene fijo durante todo el período en 0,683%.

Préstamos hipotecarios y otros

A 31 de Diciembre 2017, el grupo REALIA , tenía concedido un solo préstamo promotor por un importe pendiente de amortizar de 1.199 miles €; otro préstamo con garantía hipotecaria sobre un edificio de la filial Hnos. Revilla con un importe pendiente de amortizar de 19.996 miles €; y por último un préstamo sindicado con garantía hipotecaria sobre todos los activos en renta y participaciones en filiales de la subsidiaria Realia Patrimonio, con un importe pendiente de amortizar de 575.860 miles €.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2017, el Grupo REALIA tenía concedidos 6 líneas de créditos/préstamos, sin garantía real, por un importe dispuesto de 175.204 miles de euros, con vencimiento la mayor parte de ello (158.716 miles de euros) en 2018, para financiar de forma genérica sus inversiones y proporcionar continuidad al curso de sus operaciones ordinarias.

10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital

El Préstamo Sindicado Patrimonio contiene una prohibición de constitución de garantías reales (*negative pledge*). El citado Préstamo Sindicado y el Préstamo Caixa incluyen obligaciones relativas al mantenimiento de determinados ratios financieros habituales cuyo incumplimiento podría suponer el vencimiento anticipado del crédito concedido.

10.5 Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir los compromisos mencionados en los puntos 5.2.3

Al cierre de 2017, el grupo Realia solo tiene un compromiso futuro de inversión, que corresponde a la adjudicación mediante subasta del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa de la parcela 24 del polígono 41 de Alcalá de Henares (Madrid), por importe de 27.524 miles de € mas Iva. Esta inversión se ha formalizado el 9 de enero 2018 y se ha financiado con la tesorería que tiene el Grupo al cierre 2017.

De otra parte, el elevado volumen de suelo que ya posee hace que el Grupo REALIA, en el área de promoción inmobiliaria, no prevea, salvo oportunidades puntuales, realizar nuevas inversiones en adquisición de suelo y su actividad se centre en incrementar los valores de los activos y a desarrollar aquellas promociones ubicadas en suelos donde la demanda sea elevada y consolidada, utilizando para dichas inversiones los fondos excedentarios procedentes de la venta de los actuales activos que posee la compañía, acceso a los mercados financieros, o inyecciones de fondos procedentes de ampliaciones de capital.

Por último, respecto al área de patrimonio en renta, no está prevista ninguna adquisición, no descartándose que se produzcan rotaciones de activos que puedan aportar tesorería al Grupo, pero con la finalidad última de que puedan ser reinvertidos en nuevo porfolio de activos. En el supuesto de que surgiese alguna oportunidad de inversión patrimonial, ésta se podría

financiar con caja excedentaria y el acceso al mercado financiero, pues el actual nivel de apalancamiento, así lo puede permitir.

11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

No aplicable, teniendo en cuenta el sector de actividad de la Sociedad.

12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

12.1 Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del ejercicio anterior hasta la fecha del documento de registro

Desde el 31 de diciembre de 2017, REALIA ha continuado desarrollando su actividad ordinaria, no habiendo existido circunstancias que puedan afectar significativamente a su negocio. Sin perjuicio de lo anterior, y a pesar de que no se han apreciado cambios significativos en los mercados en los que opera REALIA, debe mencionarse que los indicios de recuperación que está mostrando la economía española desde el año 2015 en particular en lo que se refiere al cambio de tendencia del empleo, la mejora de las condiciones de financiación y el estrechamiento de la prima de riesgo, junto con el creciente interés mostrado por la inversión extranjera hacia el sector inmobiliario nacional, pueden desembocar en una mejora sustancial en los mercados en los que REALIA está presente, principalmente en el sector residencial en España, y en los segmentos de alquiler de oficinas y centros comerciales, también en España.

12.2 Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan tener una incidencia importante en las perspectivas de la Sociedad

Los principales factores o incertidumbres que podrían tener una incidencia en las perspectivas de REALIA son aquéllos contenidos en la sección 0 “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro de Acciones.

13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

En el presente Documento de Registro de Acciones no se incluye ninguna estimación ni previsión de beneficios.

14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS

14.1 Nombre, dirección profesional y cargo en el emisor de los miembros del órgano de administración, indicando las principales actividades desarrolladas fuera de la Sociedad

A. Miembros del Consejo de Administración

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad a fecha del Documento de Registro, así como la condición de sus miembros de acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad se refleja a continuación:

Consejero	Cargo	Carácter del cargo	Domicilio Profesional
D. Juan Rodríguez Torres	Presidente y Vocal	No Ejecutivo Dominical, designado por IC	Pº de La Castellana, 216, Madrid
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Vocal y Consejero Delegado	Ejecutivo	Pº de La Castellana, 216, Madrid
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. (1)	Vocal	Dominical, designado por FCC	Calle Fortuny, 5, Madrid
D. Carlos Manuel Jarque Uribe	Vocal	Dominical, designado por FCC	Avda. del Camino de Santiago, 40, Madrid
Meliloto, S.L. (2)	Vocal	Dominical, designado por FCC	Calle Fortuny, 5, Madrid
Dña. Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente	Calle León, 21, Madrid
Dña. María Antonia Linares Liébana	Vocal	Independiente	Calle Zurbano, 71, Madrid
D. Jesús Rodrigo Fernández	Secretario no consejero	-	Pº de La Castellana, 166, Madrid
D. José María Richi Alberti	Vicesecretario no consejero	-	Pº de La Castellana, 166, Madrid

(1) Representante persona física: Dña. Esther Alcocer Koplowitz

(2) Representante persona física: Dña. Alicia Alcocer Koplowitz

El número de independientes en el seno del Consejo, aunque no alcanza el tercio recomendado por el Código de Buen Gobierno, supone un 28,5% del total del Consejo (dos independientes sobre siete consejeros).

El Consejo de Administración de la Sociedad se ha reunido en 7 ocasiones durante el ejercicio 2017, y ha celebrado dos Consejos por escrito y sin sesión

B. Comisión Ejecutiva

Los Estatutos Sociales, en su artículo 25º, y el Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 43º, prevén una Comisión Ejecutiva compuesta por un mínimo de tres y máximo de diez miembros, incluido el Presidente, todos ellos pertenecientes al Consejo de Administración.

La Comisión Ejecutiva está compuesta por los siguientes miembros:

Comisión Ejecutiva		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D. Juan Rodríguez Torres	Presidente	Dominical
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Vocal	Ejecutivo
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	Vocal	Dominical
Meliloto, S.L.	Vocal	Dominical

La Comisión Ejecutiva de la Sociedad se ha reunido en 4 ocasiones durante el ejercicio 2017.

Reglas de funcionamiento de la Comisión Ejecutiva

- La Comisión Ejecutiva celebrará sus sesiones cuando lo requieran los intereses sociales.
- La Comisión Ejecutiva será convocada de acuerdo con lo establecido al efecto por el artículo 25º de los Estatutos Sociales, aunque se procurará que, salvo urgencia justificada, lo sea con una antelación no inferior a diez (10) días. Junto con la convocatoria de cada reunión se remitirá a los miembros de la Comisión Ejecutiva la documentación pertinente para que puedan formar su opinión y emitir su voto.
- La Comisión Ejecutiva quedará válidamente constituida cuando concurren, al menos, entre presentes y representados, la mayoría de sus miembros y adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de sus miembros. Los miembros de la Comisión podrán delegar su representación en otro de ellos, pero ninguno podrá asumir más de dos representaciones, además de la propia.

Funciones de la Comisión Ejecutiva

El Consejo de Administración podrá delegar permanentemente en la Comisión Ejecutiva todas las facultades que competen al Consejo de Administración, salvo aquéllas cuya competencia tenga reservadas por ministerio de la Ley, de los Estatutos Sociales o del Reglamento del Consejo de Administración. Por excepción, la Comisión Ejecutiva podrá adoptar decisiones en relación con las materias consignadas el artículo 7º apartado 2 del Reglamento del Consejo de Administración de acuerdo con los términos de dicho artículo.

Datos sobre la preparación y experiencia pertinentes de gestión

- **D. Juan Rodríguez Torres:** Ingeniero Civil por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Maestro de Matemáticos, Stage en Francia en Beton Precontraint, Estudios Maestría en Ingeniería en Planeación e Investigación de Operaciones en UNAM y Programa Alta Dirección de Empresas AD-2 del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE Business School). Ha sido Jefe de Producción y Controlador de Presforzados Mexicanos, S.A. de ICA y Director General del Grupo Domit, del sector del calzado. Fundador y Director de varias empresas de Calzado. Es Consejero de Procorp, S.A. de C.V., Sociedad de Inversión de Capitales, Consejero de Minera Frisco, S.A.B. de C.V. y Presidente de su Comité de Auditoría. Es, asimismo, Consejero de Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V., Consejero de Elementia, S.A. B. de C.V y Presidente de su Comité de Auditoría, Consejero de Carso Infraestructuras y Construcción S.A. de C.V, y Consejero Presidente no ejecutivo de Telesites, S.A.B. de C.V. En España es Consejero de Cementos Portland Valderrivas, S.A., y miembro de sus distintas Comisiones y de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
- **D. Gerardo Kuri Kaufmann:** Licenciado en Ingeniería Industrial por la Universidad Anáhuac (Huixquilucan, México), tiene una amplia experiencia en el sector inmobiliario, donde ha ocupado y ocupa cargos de la máxima relevancia. Ha trabajado como Director de compras de Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V y actualmente forma parte del Consejo de Administración de dicha sociedad. A partir de la constitución de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. (ahora IC) asumió la Dirección General de la misma, desde el año 2010 hasta el año 2015, donde forma parte de su Consejo de Administración, así como también de todas sus empresas subsidiarias. Adicionalmente, es miembro de los Consejos de Administración de Minera Frisco, S.A.B. de C.V. y Elementia, S.A. B. de C.V. Es Consejero y Director General de Telesites, S.A.B. de C.V. y empresas subsidiarias.

En España, es miembro del Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., donde es, además, miembro de la Comisión Ejecutiva. A su vez, es miembro del Consejo de Administración de Cementos Portland Valderrivas, S.A., así como Consejero Delegado de la citada compañía.

- **Dña. Esther Alcocer Koplowitz** (E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.): Licenciada en Derecho y PADE (Programa de Alta Dirección de Empresas) por IESE. Es Presidenta del Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y miembro de su Comisión Ejecutiva y de los Comités de Estrategia y de Auditoría y Control. Forma parte del Consejo de Administración de Cementos Portland Valderrivas. Tiene experiencia internacional como consejera

de FCC Environment, filial del área de servicios medioambientales en Reino Unido de FCC, y diversas sociedades del Grupo FCC.

- **D. Carlos Manuel Jarque Uribe:** Licenciado en Ciencias Actuariales por la Universidad Anáhuac (Huixquilucan, México). Tiene post-gradados de la Escuela de Economía de Londres, de la Universidad de Oslo, de la Universidad Nacional de Australia y de la Universidad de Harvard. Ha ocupado diversos cargos en México, tanto en el sector público como privado. Así, ha sido Gerente de Estudios Económicos de Teléfonos de México; Presidente del Comité Inter-Secretarial de Información y Seguimiento de las Finanzas Públicas de México; Presidente del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI); Secretario del Plan Nacional de Desarrollo de México para el período 1995-2000; ha ocupado el cargo de Ministro de Desarrollo Social; en el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) ha sido Director del Departamento de Desarrollo Sostenible, Secretario y Representante de la entidad en Europa; ha sido Director Ejecutivo de América Móvil, encargado de Relaciones Corporativas, Gubernamentales e Internacionales. Desde el 18 agosto de 2015 y hasta el 12 de septiembre de 2017 ha sido el primer ejecutivo de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
- **Dña. Alicia Alcocer Koplowitz** (Meliloto, S.L.): Licenciada en Derecho, inició su actividad profesional en el Banco Zaragozano, donde durante cuatro años trabajó en la Dirección Financiera y en la mesa de tesorería de la entidad. Ha sido Consejera del Banco Zaragozano y de la sociedad Gesinar. Es Presidenta de Cementos Portland Valderrivas, S.A., miembro de su Comisión Ejecutiva, y de las Comisiones de Auditoría y Control, de Nombramientos, Retribuciones y Gobierno Corporativo, de la que es Presidenta, y de la Comisión de Estrategia. Es Consejera de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. Fue miembro del Comité de Innovación, dependiente de la Secretaria de Estado de Investigación, Desarrollo e Innovación. Es igualmente miembro del patronato de la Fundación Esther Koplowitz.
- **Dña. Carmen Iglesias Cano:** Doctora en Ciencias Políticas y Sociología. Catedrática de Historia de las Ideas y de las Formas Políticas en la Universidad Complutense. Premio Montesquieu de la Académie Française. Gran Cruz de Alfonso X el Sabio. Premio Forum Alta Dirección. Premio Investigación "Julián Marías". Directora del Centro de Estudios Políticos y Constitucionales. Consejera nata de Estado. Premio Forum Alta Dirección. Ha sido miembro del Consejo Asesor (comité consultivo) de FCC, miembro del Consejo de Administración del Instituto Cervantes, miembro del Consejo para el Debate sobre el Futuro de la Unión Europea, miembro del Patronato de la Fundación ICO, miembro de la Mesa Directiva del Instituto de España, entre otros consejos y patronatos. Igualmente ha sido Presidenta del Consejo de Administración del Grupo Unidad Editorial, perteneciente a RCS Corriere de la Sera. Actualmente es miembro del Consejo de

Administración de Patrimonio Nacional. Miembro fundacional del Foro Iberoamérica. Académica de número de la Real Academia Española y Directora de la Real Academia de la Historia, así como miembro del Consejo Consultivo y de Patronatos de diversas Fundaciones.

- **Dña. Maria Antonia Linares Liébana:** Es licenciada en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. Ha sido Directora del Área de Diversificación de la Asesoría Jurídica de Endesa, S.A. Ha sido Secretaria General de Endesa, Diversificación S.A. y Secretaria de su Consejo de Administración, Consejera y Secretaria de Electra de Viesgo, S.A., Consejera y Secretaria de Puerto de Carboneras, S.A., Vicesecretaria de la SEPI, Secretaria del Consejo de Administración de Grupo Eléctrico de Telecomunicaciones, S.A., Consejera y Secretaria de Netco Redes, S.A. y Secretaria de la AIE de Endesa, Unión Fenosa y Telecom Italia.

C. Alta Dirección

Nombre	Cargo	Nombramiento
D. Antonio Román Calleja	Jefe de Departamento de Auditoría Interna	2016
Don Juan Antonio Franco Díez	Subdirector General, Director de Administración y Finanzas	2000
Don Agustín González Sánchez	Subdirector General, Director de Patrimonio	2000
Don Jaime Lloréns Coello	Subdirector General, Director Estrategia Corporativa	2000
Doña Ana Hernández Gómez	Directora de Promociones	2010
Don José María Richi Alberti	Director Asesoría Jurídica	2008

Dirección Profesional

El domicilio profesional de los miembros de la alta dirección es Paseo de la Castellana, 216, 28046 (Madrid).

Cargos en entidades distintas de la Sociedad

A continuación se detalla el nombre de todas las empresas y asociaciones de las que los consejeros y la alta dirección hayan sido, en cualquier momento de los cinco años anteriores, miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socios, indicando si siguen siendo miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o si son socios. Con respecto a la alta dirección, se han exceptuado: (i) las sociedades de carácter meramente patrimonial o familiar, (ii) las participaciones accionariales de sociedades cotizadas que no tengan carácter de participación significativa, y (iii) sociedades filiales de la Sociedad:

Consejero	Compañía	Participación	Cargo
D. Juan Rodríguez Torres	Minera Frisco, S.A.B. de C.V.	<0,001%	Es Consejero
	Elementia, S.A.B. de C.V.	<0,001%	Es Consejero
	Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V.	<0,001%	Es Consejero
	Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V.	<0,001 %	Es Consejero
	Telesites, S.A.B. de C.V.	<0,001 %	Es Consejero Presidente no ejecutivo
	Procorp, S.A. de C.V.	<0,001%	Es Consejero
	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	<0,053%	Es Consejero
	Cementos Portland Valderribas, S.A.	<0,001%	Es Consejero
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Inversora Carso, S.A. de C.V. y subsidiarias	-	Es Consejero
	Minera Frisco, S.A.B. de C.V.	<0,001%	Es Consejero
	Elementia, S.A.B. de C.V.	-	Es Consejero
	Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V.	-	Es Consejero
	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	<0,001%	Es Consejero
	Cementos Portland Valderribas, S.A.	-	Es Consejero Delegado
	Telesites, S.A.B. de C.V. y subsidiarias	<0,02%	Es Director General y Consejero
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	<0,001 %	Es Consejero
	Cementos Portland Valderribas, S.A.	<0,001 %	Es Presidenta y Consejera
Dña. Esther Alcocer Kopolowitz representante persona física de E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	-	Es Representante PF Presidente
	Cementos Portland Valderribas, S.A.	-	Es Representante PF Consejero
	E.A.C. Medioambiente, S.L.	-	Es Administradora Mancomunada
	E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	-	Es Administradora Mancomunada
	Meliloto, S.L.	-	Es Administradora Mancomunada
D. Carlos Manuel Jarque Uribe	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	-	Es Consejero. Fue Consejero Delegado
	Telekom Austria Group	-	Es Consejero
	Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.	-	Es Consejero
	Minera Frisco, S.A.B. de C.V.	-	Es Consejero
	Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V.	-	Es Consejero
	Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V.	-	Es Consejero
	Cementos Portland Valderribas, S.A.	-	Es Consejero
Meliloto, S.L.	Cementos Portland Valderribas, S.A.	-	Es Consejero
Dña. Alicia Alcocer Kopolowitz representante persona física de Meliloto, S.L.	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	-	Es Representante PF Consejero
	Cementos Portland Valderribas, S.A.	-	Es Representante PF Presidente
	E.A.C. Medioambiente, S.L.	-	Es Administradora Mancomunada
	E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	-	Es Administradora Mancomunada
	Meliloto, S.L.	-	Es Administradora Mancomunada
Dña. Carmen Iglesias Cano	Consejera de Patrimonio Nacional (desde 1990/91) Académica de número de las Reales Academias de la Lengua Española y de la Historia Miembro del Consejo Consultivo de diversas Fundaciones		
Dña. María Antonia Linares Liébana	-	-	-
D. Antonio Román Calleja	-	-	-
D. José María Richi Alberti	-	-	-
D. Jaime Lloréns Coello	-	-	-
D. Juan Antonio Franco Díez	-	-	-
D. Agustín González Sánchez	-	-	-
Dña. Ana Hernández Gómez	-	-	-

D. Naturaleza de toda la relación familiar entre consejeros y alta dirección

Dña. Esther Koplowitz Romero de Juseu, que tiene una participación, directa e indirecta del 20,011 % de FCC, accionista principal de REALIA, tal y como se indica en el apartado 7.1 del presente Documento de Registro, es la madre de Dña. Esther Alcocer Koplowitz, representante persona física del consejero E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. y de Dña. Alicia Alcocer Koplowitz, representante persona física del consejero Meliloto, S.L.

E. Condenas en relación con delitos de fraude, quiebras o suspensiones de pagos o liquidación, sanciones o inhabilitaciones impuestas a consejeros y altos directivos

Se hace constar que no existe ninguna información que deba revelarse de los consejeros y altos directivos de la Sociedad en relación con:

- cualquier condena por delitos de fraude en los cinco últimos años;
- cualquier quiebra, suspensión de pagos o liquidación con las que los consejeros y altos directivos de la Sociedad estuvieran relacionados;

cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones por autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos los organismos profesionales designados) ni descalificación por un tribunal por su actuación como miembro de los órganos administrativo, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor durante los cinco últimos años.

14.2 Conflictos de intereses de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión y altos directivos

A. Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el apartado 14.1 con la Sociedad y sus intereses privados y/u otros deberes

No se han advertido situaciones de conflictos de interés en que se encuentren ninguna de las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior, o personas vinculadas a éstas, que pudieran afectar al desempeño del cargo, según lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las participaciones de las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior del presente Documento de Registro, o personas vinculadas a éstas, en el capital de entidades que en la fecha del Documento de Registro tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad, indicando los cargos o funciones que en estas sociedades se ejercen, se detallan a continuación:

Nombre	Nombre sociedad objeto	Participación	Cargo o funciones
D. Juan Rodríguez Torres	FCC	0,053%	Consejero
D. Gerardo Kuri Kaufmann	FCC	0,000%	Consejero
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	FCC	0,001%	Consejero
Meliloto, S.L.	FCC	0,001%	-
Dña. Carmen Iglesias Cano	FCC	0,000%	-

El Reglamento del Consejo de Administración regula el deber general de los miembros de este órgano de abstenerse de asistir e intervenir en aquellas deliberaciones relacionadas con materias en las que el consejero se pueda encontrar en una situación de conflicto de interés, regulándose asimismo estos supuestos.

B. Acuerdos con accionistas importantes, clientes, proveedores en virtud de los cuales los miembros del Consejo de Administración han sido nombrados como tales

Tan solo los dos accionistas mayoritarios, esto es, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) e Inversora Carso, S.A. de C.V. (IC) están representados en el Consejo de Realía Business, S.A. En concreto, FCC tiene nombrados a tres consejeros dominicales (EAC Inversiones Corporativas, S.L., Meliloto, S.L. y D. Carlos Manuel Jarque Uribe) e IC a uno (D. Juan Rodríguez Torres).

C. Datos de toda restricción acordada sobre la disposición en determinado período de tiempo de su participación en los valores de la Sociedad

No se han acordado por las personas mencionadas en el apartado 14.1 del presente Documento de Registro restricciones sobre la disposición en determinado periodo de tiempo de su participación en REALIA.

15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS

15.1 Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o atrasados) y prestaciones en especie concedidas a los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona a la Sociedad y sus filiales

15.1.1 Miembros del Consejo de Administración

De acuerdo con el artículo 26º de los Estatutos Sociales, el cargo de consejero es retribuido. Esta retribución consistirá en una cantidad máxima anual y en metálico que será determinada por la Junta General de Accionistas. El Consejo de Administración, si así lo acuerda la Junta General, distribuirá entre sus miembros todo o parte de la retribución máxima anual aprobada por ésta, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo de Administración o de sus Comisiones Delegadas, pudiendo incluir dentro de dicha cantidad, dietas por asistencia, conceptos retributivos de

carácter variable o sistemas de previsión. Dichas retribuciones son objeto de revisiones anuales por parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones con la finalidad de proponer al Consejo de Administración las modificaciones que sean pertinentes.

Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en los párrafos anteriores, se prevé la posibilidad de establecer sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o de derechos de opción sobre acciones, destinados a los consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número máximo de acciones que se podrán asignar en cada ejercicio a este sistema de remuneración, el precio de ejercicio o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas.

La Junta General Ordinaria de la Sociedad de 21 de junio de 2016, aprobó para el ejercicio 2017 una retribución máxima a recibir por los miembros del Consejo de Administración, por su pertenencia al Consejo y a sus distintas Comisiones, de 590.000,00 €. Dicha cantidad se ha distribuido por el propio Consejo de Administración entre sus miembros, en atención a sus funciones y responsabilidades en el seno del Consejo de Administración y de sus Comisiones Delegadas. Ello sin perjuicio de las retribuciones que reciban los Consejeros Ejecutivos por el desempeño de su labor ejecutiva o de alta dirección, durante el período de 2017.

Remuneración del Consejo de Administración durante 2017:

(i) Retribución de los miembros del Consejo de Administración por su pertenencia a dicho órgano:

Cantidad fija.- Cada Consejero ha recibido una cantidad fija anual por su pertenencia al Consejo de Administración, de 20.843,00 € brutos.

Dietas de asistencia.- Cada Consejero ha recibido, como retribución por cada sesión del Consejo de Administración a la que asista personalmente, por cualesquiera de los medios previstos en el Reglamento del Consejo de Administración, la cantidad de 1.894,00 € brutos.

(ii) Retribución de los miembros del Consejo de Administración por su pertenencia a la Comisión Ejecutiva:

Cantidad fija.- Cada Consejero ha recibido una cantidad fija anual por su pertenencia a la Comisión Ejecutiva de 10.419,00 € brutos.

Dietas de asistencia.- Cada Consejero ha recibido, como retribución por cada sesión de la Comisión Ejecutiva a la que asista personalmente, por cualesquiera de los medios previstos en el Reglamento del Consejo de Administración, la cantidad de 1.158,00 € brutos.

(iii) Retribución de los miembros del Consejo de Administración por su pertenencia a cada una del resto de las Comisiones del Consejo (Comisión de Nombramientos y Retribuciones y Comité de Auditoría y Control):

Cantidad fija.- Cada Consejero ha recibido una cantidad fija anual, por su pertenencia a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y Comité de Auditoría y Control, de 3.049,00 € brutos.

Dietas de asistencia.- Cada Consejero ha recibido como retribución, por cada una de las sesiones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y del Comité de Auditoría y Control a las que asista personalmente, por cualesquiera de los medios previstos en el Reglamento del Consejo de Administración, la cantidad de 600,00 € brutos.

Durante el ejercicio 2017, la remuneración total del Consejo de Administración ascendió a (en miles de euros):

Atenciones estatutarias	341
Otras retribuciones (1)	355
TOTAL	696

(1) Como se indica en la tabla del punto 3 siguiente, el salario como ejecutivo de D. Gerardo Kuri es de 175 miles de euros.

Por su parte, el artículo 35º del Reglamento del Consejo de Administración establece que la política de retribuciones aprobada por el Consejo de Administración deberá tener en cuenta al menos las siguientes cuestiones:

1. El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:

- a) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
- b) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
- c) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;

- d) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
- e) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
- f) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
- g) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
- h) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.

2. El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:

- a) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
- b) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
- c) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
- d) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

3. Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

El Consejo elaborará un informe anual sobre las remuneraciones de sus consejeros exigido legalmente, que incluirá información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de la Sociedad aprobada por el Consejo de Administración para el año en curso, así como, en su caso, la prevista para años futuros. Incluirá igualmente información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso; sobre la aplicación de la misma durante el ejercicio cerrado; así como el detalle de las retribuciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros. El informe será objeto de comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, se difundirá como hecho relevante de forma simultánea al Informe Anual de Gobierno Corporativo y se someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día, a la Junta General de Accionistas.

En los últimos años, la Junta General ha ido adaptando la remuneración de los miembros del Consejo de Administración a la coyuntura económica actual, no sólo de la propia

compañía, sino también del sector al que pertenece. Así, la primera medida que se adoptó fue la reducción del número de consejeros, pasando de catorce (14) a diez (10) y en la Junta General de 2016 a siete (7). Junto con esta medida, la Junta aprobó la propuesta del Consejo de Administración de dividir las remuneraciones en dos conceptos: fijo y variable sujeto al cumplimiento de unos objetivos. El fijo, a su vez, se dividió en una parte fija y otra de dietas por asistencia. Finalmente, en el ejercicio 2013 se eliminó la parte de la retribución variable.

Atendiendo a los criterios antes mencionados, a continuación se incluyen las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2017 por los miembros del Consejo de Administración, por todos los conceptos:

Cuadro en miles de euros

Consejero	Sueldo	Remuneración fija	Dietas	Retribución variable a corto plazo	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Otros conceptos	Total año 2017	Total año 2016
Don Juan Rodríguez Torres		201	24	-	17	-	242	291
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	-	21	20		13	-	54	57
Meliloto, S.L.	-	21	20	-	13	-	54	52
Dña. Carmen Iglesias Cano	-	21	13	-	6	-	40	46
Dña. Maria Antonia Linares	-	21	20	-	6	-	47	51
Don Gerardo Kuri Kaufmann	175	21	18	-	10	-	224	226
D. Carlos Jarque Uribe	-	21	13	-	-	-	34	34
TOTAL (1)							695	757

(1) Existe una diferencia a la baja, de 1 miles de euros, con respecto a los datos de la Nota 27 de la Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas de Grupo REALIA del ejercicio cerrado a 31.12.2017, por redondeos.

15.1.2 Alta dirección

Las remuneraciones de los altos directivos REALIA, recogidas en los estados financieros de la Sociedad, excluyendo a los miembros del Consejo de Administración, son:

(En miles de euros) Concepto	Ejercicio 2017
Retribución fija	1169
Otros (1)	95
Total remuneración	1.264

(1) Incluye, en miles de euros, aportaciones a planes de pensiones (82), primas de seguros (7) y otros (6).

Dicha remuneración fue percibida por seis personas.

Ningún miembro del Consejo de Administración ni los altos directivos han percibido cantidad alguna por estos conceptos de sociedades filiales.

15.2 Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación y similares

15.2.1 Miembros del Consejo de Administración

No existen importes ahorrados o acumulados para los miembros del Consejo de Administración ni se han realizado aportaciones para prestaciones de pensión, jubilación y similares durante el ejercicio de 2017.

15.2.2 Alta dirección

Asimismo, durante el ejercicio 2017, se han realizado en favor de los altos directivos de la Sociedad, excluyendo a los miembros del Consejo de Administración, aportaciones a planes de pensiones por importes de 82 miles de euros. El importe total en primas de los seguros de vida y accidentes y seguros médicos por la Sociedad respecto a los altos directivos en el ejercicio 2017 ha sido de 13 miles de euros.

15.3 Remuneraciones contingentes o atrasadas.

Se hace constar que no existen a la fecha de firma del presente Documento Registro remuneraciones contingentes o atrasadas.

16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

16.1 Fecha de expiración del actual mandato, y período durante el cual la persona ha sido miembro del Consejo de Administración

Los Consejeros de la Sociedad han desempeñado sus cargos en los periodos que se detallan a continuación:

Consejero	Fecha de nombramiento	Cargo Inicial	Fecha de terminación de su mandato
D. Juan Rodríguez Torres	06/10/2015	Presidente	21/06/2020
D. Carlos Manuel Jarque Uribe	06/10/2015	Consejero	21/06/2020
D. Gerardo Kuri Kaufmann	27/02/2015	Consejero Delegado	22/06/2019
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	15/12/2004	Consejero	27/06/2022
Dña. Carmen Iglesias Cano	12/4/2007	Consejera	27/06/2022
Dña. Maria Antonia Linares Liébana	25/4/2007	Consejera	26/06/2018
Meliloto, S.L.	5/6/2012	Consejero	27/06/2022

De conformidad con el artículo 22º de los Estatutos Sociales de la Sociedad, los Consejeros ejercerán su cargo por un período de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

16.2 Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión con la Sociedad o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones

No existen contratos con los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de Realia o de cualquiera de sus filiales en los que se prevean beneficios para las citadas personas a la terminación de sus cargos, ni indemnizaciones en caso de cambios de control, salvo por lo referente a tres directivos de la Sociedad cuyos contratos contienen cláusulas que prevén, en el supuesto de terminación del respectivo contrato por despido improcedente, una indemnización de 45 días por año trabajado, con un mínimo de 24 y hasta un máximo de 42 mensualidades, con independencia de lo que establezca la legislación vigente en cada momento. Si bien solo en uno de estos tres casos, y dado su tiempo de permanencia en la empresa, una posible indemnización superaría, en su caso, el máximo legal.

El importe abonado durante los tres últimos ejercicios y durante el presente ejercicio, hasta la fecha del firma del presente Documento de Registro, como indemnización por terminación de contrato de un miembro del Consejo de Administración asciende a la cantidad de 757 miles de euros por este concepto, como consecuencia de una indemnización que fue pagada durante el mes de octubre de 2015.

16.3 Información sobre el Comité de Auditoría y el Comité de retribuciones de la Sociedad, incluidos los nombres de los miembros del Comité y un resumen de su reglamento interno

16.3.1 El Comité de Auditoría y Control

El Consejo de Administración de Realía, en su sesión de 26 de abril de 2007, acordó la constitución del Comité de Auditoría y Control. El artículo 27º de los Estatutos Sociales establece la obligación de creación de un Comité de Auditoría y Control con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia previstas en dicho artículo 27º, remitiéndose al Reglamento del Consejo de Administración en cuanto al desarrollo de las mismas. En consecuencia, los Estatutos Sociales en su artículo 27º así como el Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 44º, regulan la composición, competencias y reglas de funcionamiento del Comité de Auditoría y Control.

A la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de Realía cuenta con un Comité de Auditoría y Control, compuesto por los siguientes miembros:

Comité de Auditoría y Control		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
Dña. Carmen Iglesias Cano	Presidenta	Independiente
Dña. Maria Antonia Linares Liébana	Vocal	Independiente
D. Juan Rodríguez Torres	Vocal	Dominical designado por I.C.

El Comité de Auditoría y Control de la Sociedad se ha reunido en 8 ocasiones durante el ejercicio 2017.

Composición del Comité de Auditoría y Control

Los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración prevén que el Comité de Auditoría esté compuesto por un mínimo de tres y un máximo de seis consejeros, todos ellos no ejecutivos, la mayoría de los cuales deberá ser consejeros independientes y uno (1) de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

Principales reglas de funcionamiento del Comité de Auditoría y Control

- 1.- El Comité de Auditoría y Control regulará su propio funcionamiento en todo lo no previsto en el artículo 44º del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 27º de los Estatutos Sociales, siendo de aplicación, supletoriamente y en la medida en que su naturaleza y funciones lo hagan posible, las disposiciones de los mismos relativas al funcionamiento del Consejo de Administración.

- 2.- El Comité de Auditoría y Control designará de entre sus miembros, un Presidente, por un periodo no superior a cuatro años. Los vocales que hayan ejercido el cargo de Presidente, no podrán volver a ocupar dicho cargo mientras no haya transcurrido al menos, un año, desde el cese del mismo.
- 3.- El Comité de Auditoría y Control designará un Secretario, que podrá no ser miembro del mismo, el cual, auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento del Comité, ocupándose de reflejar debidamente en las actas, el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones.
- 4.- El Comité de Auditoría y Control se reunirá como mínimo trimestralmente y, además, cada vez que lo convoque su Presidente, o a instancia de dos de sus miembros. Anualmente, el Comité elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración.
- 5.- Estará obligado a asistir a las sesiones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin, e incluso disponer que los empleados comparezcan sin presencia de ningún otro directivo. También podrá requerir el Comité a asistencia a sus sesiones de los Auditores de Cuentas de Realia.
- 6.- El Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.
- 7.- Los miembros del Comité de Auditoría podrán ser asistidos en sus sesiones por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada uno de dichos miembros, consideren estos conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz pero sin voto.
- 8.- Anualmente, el Comité elevará un informe al Consejo sobre su funcionamiento.

Principales funciones del Comité de Auditoría y Control

Constituye la función primordial del Comité de Auditoría y Control servir de apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de la función de auditoría interna y de la independencia del Auditor externo.

El Comité de Auditoría y Control supervisará la auditoría interna, que velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. El responsable de la función de auditoría interna presentará al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informará directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le remitirá al final de cada ejercicio un informe de actividades. Al Comité de Auditoría y Control corresponde:

a) En relación con los sistemas de información y control interno:

- (i) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva relativa a la Sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- (ii) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- (iii) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- (iv) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

b) En relación con el auditor externo:

- (i) Elevar al Consejo para su sometimiento a la Junta General las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- (ii) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- (iii) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - Solicitará anualmente de los auditores de cuentas de la Sociedad una declaración de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados, y los correspondientes honorarios percibidos por el auditor externo o por personas o entidades vinculados a éste de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

- La Sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - En caso de renuncia del auditor externo, el Comité examinará las circunstancias que la hubieran motivado.
- (iv) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales referidos el apartado (iii) anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.
- (v) Respecto del Grupo REALIA, el Comité favorecerá que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.
- c) En relación con otras funciones, corresponde al Comité de Auditoría y Control:
- (i) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
 - (ii) Supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley.
 - (iii) Informar al Consejo, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.
 - (iv) Evaluar informes sobre las propuestas de modificación del Reglamento del Consejo de Administración.
 - (v) Decidir lo que proceda en relación con los derechos de información de los Consejeros que acudan al Comité.
 - (vi) Emitir los informes y las propuestas que le sean solicitados por el Consejo de Administración o por el Presidente de éste y los que estime pertinentes para el mejor cumplimiento de sus funciones.
 - (vii) Realizar las funciones que se describen en el Reglamento Interno de Conducta.

d) Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre todas las materias previstas en la ley, los estatutos sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración, y en particular sobre:

- La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- Las operaciones con partes vinculadas.

16.3.2 La Comisión de Nombramientos y Retribuciones

A la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de Realia cuenta con una Comisión de Nombramientos y Retribuciones compuesta por los siguientes miembros:

Comisión de Nombramientos y Retribuciones		
Nombre	Cargo Naturaleza del cargo	
Dña. María Antonia Linares Liébana	Presidenta	Independiente
Dña. Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	Vocal	Dominical
Meliloto, S.L.	Vocal	Dominical
D. Juan Rodríguez Torres	Vocal	Dominical

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad se ha reunido en 4 ocasiones durante el ejercicio 2017.

Composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Realia tiene una Comisión de Nombramientos y Retribuciones compuesta por un mínimo de tres y un máximo de seis miembros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos en la medida en que también lo fueran como consejeros. El Consejo designará a los miembros de la Comisión, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de la Comisión.

Reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

1.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones regulará su propio funcionamiento en todo lo no previsto en el artículo 45º del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 27º de los Estatutos Sociales, siendo de aplicación, supletoriamente y en la medida en que su naturaleza y funciones lo hagan posible, las disposiciones de los mismos relativas al funcionamiento del Consejo de Administración.

2.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de entre sus miembros un Presidente. También designará un Secretario, el cual podrá no ser miembro de la misma, quien, auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento de la Comisión ocupándose de reflejar debidamente en las actas el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones.

3.- Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones cesarán cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

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

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

6.- De cada sesión se levantará acta que será firmada por el Presidente, el Secretario y el Vicesecretario, en su caso. El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones informará al Consejo de Administración de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas en el seno de la Comisión, desde la última reunión del Consejo.

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

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

9.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá consultar al Presidente ejecutivo de la Sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y a los altos directivos. Cualquier consejero podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos

y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

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

Funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

1.- Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramientos y reelecciones de Consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas así como las propuestas para la reelección o separación de dichos Consejeros por la Junta General de Accionistas.

2.- Informar las propuestas de nombramiento de los Consejeros ejecutivos y dominicales para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas así como las propuestas para la reelección o separación de dichos Consejeros por la Junta General de Accionistas.

3.- Informar las propuestas de cese de los miembros de las Comisiones.

4.- Verificar el carácter de cada consejero y revisar que cumple los requisitos para su calificación como ejecutivo, independiente o dominical.

5.- Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.

6.- Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.

7.- Informar anualmente sobre el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la Sociedad.

8.- Informar los nombramientos del Presidente, Secretario, Vicepresidente y Vicesecretario del Consejo, en su caso.

9.- Informar los nombramientos y ceses de los altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.

10.- Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración, y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.

11.- Proponer al Consejo la política de retribución de, ente otros, los Consejeros y altos directivos.

12.- Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad.

13.- Elaborar y llevar un registro de situaciones de Consejeros y altos directivos de REALIA.

14.- Informar sobre el aprovechamiento en beneficio de un Consejero de oportunidades de negocio o el uso de activos del Grupo de Sociedades previamente estudiadas y desestimadas por el Grupo Realia.

16.4 Declaración de si el emisor cumple el régimen o regímenes de gobernanza corporativa de su país de constitución

REALIA cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo. La información relativa a este epígrafe se incluye en el apartado “G - Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo” del Informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad del ejercicio 2017 (“IAGC”) que ha sido depositado en la CNMV. Al amparo de lo previsto en el artículo quinto de la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 (hoy 37.6) de la Ley del Mercado de Valores, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.realia.es) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

Del total de las 64 recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno, a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad declaró en el Informe Anual de Gobierno Corporativo que cumplía 28 recomendaciones, que cumplía parcialmente 13, que incumplía 4, y que 19 no le eran de aplicación (las números 2, 10, 11, 19, 20, 23, 24, 28, 30, 34, 44, 48, 52, 58, 59, 60, 61, 62 y 63).

Por lo que se refiere a las recomendaciones que según el IAGC se incumplían (4), a continuación se incluyen las explicaciones dadas en el mismo:

- La número 7, que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

En el momento de celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente al ejercicio 2017, la compañía no disponía de los medios técnicos necesarios para transmitir su celebración en directo a través de la página web.

- La número 14, el Consejo de Administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración.
- c) Favorezca la disponibilidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la Junta General de Accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

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

- La número 17, que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

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

El Reglamento del Consejo establece que se integrarán en el Consejo un número adecuado de consejeros independientes, debiendo constituir el número de consejeros externos, una amplia mayoría.

El Consejo de Realía cuanta en su seno con dos consejeros independientes que si bien no llegan a representar el 30% del capital social al que hace referencia la recomendación, si representan al 28,75 % y se estima que, dada la estructura actual del capital de la sociedad, suponen un número suficiente de consejeros independientes para garantizar adecuadamente la protección de los intereses del capital flotante.

- Y la número 57, que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

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

Las recomendaciones que según el IAGC se cumplían parcialmente (13) son:

- La número 4, que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

- La número 5, que el Consejo de Administración no eleve a la Junta General una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el Consejo de Administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

- La número 6, que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

- La número 18, que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

- La número 25, que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

- La número 27, que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

- La número 36, que el Consejo de Administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo de Administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del Consejo de Administración.
- d) El desempeño del presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al Consejo de Administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el Consejo de Administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

- La número 37, que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo de Administración y su secretario sea el de este último.

- La número 39, que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

- La número 42, que además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del Consejo de Administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

- La número 46, que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del Consejo de Administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el Consejo de Administración.

- La número 47, que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas, se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

- Y la número 53, que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del Consejo de Administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el Consejo de Administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando porque esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa – incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

La Sociedad ha continuado a lo largo del presente ejercicio con el proceso de implementación de las recomendaciones del nuevo Código de buen gobierno corporativo de las sociedades cotizadas de febrero de 2015, proceso que espera culminar en sucesivos ejercicios.

17. EMPLEADOS

17.1 Número de empleados

El número medio de personas empleadas en REALIA y sociedades de su grupo en los tres últimos ejercicios, desglosado por categorías:

	2017	2016	2015
Directores y titulados de grado superior	33	33	37
Técnicos y titulados de grado medio	8	9	9
Administrativos y asimilados	16	17	20
Resto personal asalariado	34	35	33
Total Grupo REALIA	91	94	99

El número de personas empleadas en REALIA y sociedades de su grupo a 31 de diciembre de los tres últimos ejercicios , desglosado por categorías es el siguiente:

	2017	2016	2015
Directores y titulados de grado superior	33	35	36
Técnicos y titulados de grado medio	8	9	9
Administrativos y asimilados	16	16	19
Resto personal asalariado	34	35	34
Total Grupo REALIA	91	95	98

A fecha del presente Documento de Registro de Acciones en número de empleados de REALIA y sociedades de su grupo es:

	28 Feb 2018
Directores y titulados de grado superior	33
Técnicos y titulados de grado medio	8
Administrativos y asimilados	16
Resto personal asalariado	34
Total Grupo REALIA	91

17.2 Acciones y opciones de compra de acciones de los administradores y altos directivos de la Sociedad

La siguiente tabla expone las participaciones el capital social de REALIA por parte de los consejeros mencionados en el apartado 14.1 a fecha del presente Documento de Registro:

Consejero		Nº de acciones	%Participación
E.A.C.	INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	2.100	<0,001%
D ^a . Carmen Iglesias Cano		2.483	<0,001%
D. Carlos Manuel Jarque Uribe		0	<0%
D. Gerardo Kuri Kaufmann		0	<0%
D ^a . Maria Antonia Linares Liébana		4	<0,001%
D. Juan Rodríguez Torres		984.267	0,152
MELIOTO, S.L.		0	<0%

A fecha de firma del presente Documento de Registro, los altos directivos mencionados en el apartado 14.1 no ostentan ninguna participación en el capital social de REALIA, salvo Don Jaime Lloréns Coello, (<0,02 %) y Don José María Richi Alberti (0,00 %).

No existen planes de opciones ni derechos de opción, directos o indirectos, concedidos a los consejeros y altos directivos de la Sociedad sobre acciones de la Sociedad ni existe ningún acuerdo de participación en el capital entre dichas personas y la Sociedad.

17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital de la Sociedad

No existe ningún acuerdo para promover la participación de los empleados en el capital de la Sociedad.

18. ACCIONISTAS PRINCIPALES

18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas

Los principales accionistas de la Sociedad a la fecha de firma del presente Documento de Registro y su porcentaje sobre el capital de la Sociedad, son los que se indican a continuación:

Nombre o denominación social del accionista	Nº de acciones directas	Nº de acciones indirectas	Nº total de acciones	% Directo	% Indirecto	% sobre el capital
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS., S.A.	221.450.368	16.643.770	238.094.138	34,344	2,581	36,925
INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V.	218.231.829	238.094.138	456.325.967	33,844	36,925	70,769
JP MORGAN CHASE & CO		38.436.212	38.436.212	0	5,961	5,961

Adicionalmente, las siguientes entidades tienen declarados porcentajes de derechos de voto a través de instrumentos financieros:

- Polygon European Equity Opportunity Master Fund: 7,267%
- Polygon Global Partners LLP: 10,450%
- JP Morgan Chase & Co: 0,065%
- Blackwell Partners LLC: 3,183%

18.2 Si los accionistas principales de la Sociedad tienen distintos derechos de voto, o la correspondiente declaración negativa

Los accionistas principales del Emisor no tienen distintos derechos de voto que el resto de accionistas de la Sociedad. Todas las acciones representativas del capital de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

18.3 Control de la Sociedad

Como se ha indicado en el apartado 7.1 anterior, la Sociedad está controlada, a los efectos del artículo 5 Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, que aprobó el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y del artículo 42 del Código de Comercio, por Inversora Carso S.A. de C.V. ("IC").

18.4 Acuerdos cuya aplicación pueda en fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control de la Sociedad

No existen acuerdos cuya aplicación pueda, en fecha ulterior, dar lugar a un cambio de control de la Sociedad.

19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS

La información sobre operaciones con partes vinculadas correspondiente a los ejercicios 2017, 2016 y 2015 se recoge en la Nota 25 de la Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Realía del ejercicio 2017 y en el apartado D) del Informe Anual de Gobierno Corporativo de dichos tres ejercicios. Todas las operaciones entre partes vinculadas se realizan en condiciones de mercado:

<http://www.realia.es/gobierno-corporativo/informes-anuales-de-gobierno-corporativo/>

Operaciones realizadas con administradores y directivos de la Sociedad

La Sociedad, durante los ejercicios 2017, 2016 y 2015, y hasta la fecha del presente Documento de Registro de Acciones, no ha realizado operaciones vinculadas con administradores y directivos de la Sociedad.

Comisión de Operaciones Vinculadas

El Consejo de Administración de REALIA, en su sesión de 25 de abril de 2007, acordó la constitución de una Comisión de Operaciones Vinculadas, que debería estar compuesta por un mínimo de tres y un máximo de cinco miembros. Deberían formar parte de esta Comisión una mayoría de consejeros independientes y no podrían pertenecer a la misma consejeros dominicales. La Comisión de Operaciones Vinculadas regulaba su propio funcionamiento y estableció al efecto los mecanismos oportunos desde sus primeras sesiones.

El Consejo de Administración en su sesión celebrada el pasado 22 de junio de 2015 acordó suprimir la Comisión de Operaciones Vinculadas. Ello se debió a que el nuevo artículo 529 quaterdecies de la Ley de Sociedades de Capital, dispone que corresponde a la Comisión de Auditoría informar al Consejo las operaciones con partes vinculadas, salvo que esa función esté asignada a otra comisión y esta estuviera compuesta únicamente por consejeros no ejecutivos y por, al menos, dos independientes. Dada la composición que tenía la Comisión de Operaciones Vinculadas de Realía (dos consejeros ejecutivos y dos independientes), no se cumplían los requisitos legalmente establecidos para que las operaciones con partes vinculadas no debieran ser informadas por el Comité de Auditoría y Control, lo que hacía carente de sentido mantener una comisión cuyas funciones ya estaban asignadas por Ley a otra.

20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS

20.1 Información financiera histórica

A continuación se incluyen los balances de situación, las cuentas de pérdidas y ganancias, los estados de flujos de efectivo y los cambios en el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios 2017, 2016 y 2015.

Toda la información contenida en este capítulo se expresa en miles de euros, salvo que se indique lo contrario. La información financiera incluida en este apartado hace referencia a las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, preparadas bajo NIIF, y que fueron objeto de informe de auditoría emitido por Deloitte en los ejercicios 2016 y 2015 y por Ernst&Young en el ejercicio 2017.

Para la revisión de los principales principios y normas contables aplicados en la elaboración de la memoria y de las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas, necesarios para su correcta interpretación, así como para la revisión de los informes de auditoría de los tres últimos ejercicios cerrados pueden consultarse los estados financieros e informes de auditoría depositados en la CNMV, a través de su página web (www.cnmv.es), en el domicilio social de REALIA y en la página web de la Sociedad (www.realia.es).

Balances de situación

A continuación se detallan los balances de situación consolidados a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 (auditados), preparados conforme a NIIF (importes en miles de euros).

Balances de situación consolidados 2017-2015

ACTIVO (En miles de euros excepto porcentajes)	2017	2016	% Var. '17-'16	2015	% Var. '16-'15
ACTIVO NO CORRIENTE:					
Activos intangibles	45	48	-6,3%	31	54,8%
Inmovilizado material	4.755	5.028	-5,4%	5.346	-5,9%
Inversiones inmobiliarias	1.383.076	1.355.740	2,0%	1.354.436	0,1%
Inversiones en empresas asociadas	48.498	45.220	7,2%	47.323	-4,4%
Activos financieros no corrientes	13.873	14.500	-4,3%	1.250	1060,0%
Activos por impuestos diferidos	122.151	124.115	-1,6%	120.817	2,7%
Otros activos no corrientes	9.116	9.168	-0,6%	8.880	3,2%
Total activo no corriente	1.581.514	1.553.819	1,8%	1.538.083	1,0%
ACTIVO CORRIENTE:					
Activos mantenidos para la venta	-	53.000	-	-	100,0%
Existencias	295.855	315.479	-6,2%	376.345	-16,2%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar					
Clientes por ventas y prestación de servicios	7.096	6.768	4,8%	11.945	-43,3%
Otros deudores	3.419	3.705	-7,7%	93.060	-96,0%
Activos por impuesto corriente	3.485	2.013	73,1%	3.381	-40,5%
Otros activos financieros corrientes	33.350	19.440	71,6%	34.407	-43,5%
Otros activos corrientes	4.356	3.720	17,1%	3.618	2,8%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	85.075	101.130	-15,9%	183.870	-45,0%
Total activo corriente	432.636	505.255	-14,4%	706.626	-28,5%
TOTAL ACTIVO	2.014.150	2.059.074	-2,2%	2.244.709	-8,3%

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	0,0%	110.580	39,9%
Prima de emisión	421.463	421.463	0,0%	318.391	32,4%
Reservas	202.221	86.648	133,4%	69.559	24,6%
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-675	-675	0,0%	-675	0,0%
Ajustes por valoración	-1.892	-969	95,3%	-822	17,9%
Resultado del ejercicio atribuido a dominante	30.461	115.696	-73,7%	17.205	572,5%
Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	806.332	776.917	3,8%	514.238	51,1%
Intereses minoritarios	237.922	231.819	2,6%	227.948	1,7%
Total patrimonio neto	1.044.254	1.008.736	3,5%	742.186	35,9%
PASIVO NO CORRIENTE:					
Provisiones no corrientes	6.298	7.030	-10,4%	6.867	2,4%
Pasivos financieros corrientes					
Deudas con entidades de crédito	584.444	157.585	270,9%	665.448	-76,3%
Derivados	847	-	100,0%	-	0,0%
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	-	96.215	-100,0%
Pasivos por impuestos diferidos	155.200	150.715	3,0%	135.562	11,2%
Otros pasivos no corrientes	16.108	15.830	1,8%	16.008	-1,1%
Total pasivo no corriente	762.897	331.160	130,4%	920.100	-64,0%

PASIVO CORRIENTE:

Provisiones corrientes	3.421	1.140	200,1%	1.462	-22,0%
Pasivos financieros corrientes					
Deudas con entidades de crédito	174.968	601.132	-70,9%	104.359	476,0%
Derivados	2.769	-	100,0%	-	0,0%
Otros pasivos financieros corrientes	2.635	94.693	-97,2%	454.206	-79,2%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar					
Proveedores	7.170	7.627	-6,0%	6.810	12,0%
Otros acreedores	14.646	13.226	10,7%	13.850	-4,5%
Pasivos por impuesto corriente	595	584	1,9%	1.267	-53,9%
Otros pasivos corrientes	795	776	2,4%	469	65,5%
Total pasivo corriente	206.999	719.178	-71,2%	582.423	23,5%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.014.150	2.059.074	-2,2%	2.244.709	-8,3%

Se incluyen a continuación los comentarios de las variaciones más significativas de los balances de situación consolidados presentados correspondientes al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015:

Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del período y no son objeto de amortización anual. Recoge los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión, se incluyen en los resultados del período en que se producen, registrándolo en el epígrafe de "Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada. Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con la gestión de la actividad.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

Las variaciones más significativas del epígrafe inversiones inmobiliarias las podemos resumir de la siguiente manera:

Año 2017

Las inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable se han incrementado en el ejercicio 2017 en 23.970 miles de euros y se han registrado en la cuenta de resultados en el epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias”. Adicionalmente, en este ejercicio se ha producido la venta del edificio Los Cubos con un impacto negativo de 3.411 miles de euros en este epígrafe, siendo el importe neto reflejado en la cuenta de resultados de 20.559 miles de euros.

Las adiciones más significativas del ejercicio 2017 corresponden a las siguientes operaciones:

- 1.- La filial Hermanos Revilla, S.A. ha activado 1.939 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.
2. - La filial Realía Patrimonio, S.L.U, ha activado 1.426 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.

Año 2016

Las inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable se han incrementado en el ejercicio 2016 en 49.186 miles de euros y se han registrado en la cuenta de resultados en el epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias”.

Las adiciones más significativas del ejercicio 2016 corresponden a las siguientes operaciones:

1. - La filial Hermanos Revilla, S.A. ha activado 3.154 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.
- 2.- La filial Realía Patrimonio, S.L.U, ha activado 1.963 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.

Durante los ejercicios 2016 no se han producido retiros significativos dentro de este epígrafe.

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad Realía Patrimonio ha traspasado al epígrafe de “Activos No corrientes Mantenidos para la Venta” el inmueble denominado “Edificio los Cubos”, cuyo valor razonable ascendía a 53.000 miles de euros, como consecuencia del plan de acción de venta de dicho activo en el corto plazo por parte de los administradores

Año 2015

Las inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable se han incrementado en el ejercicio 2015 en 26.757 miles de euros y se han registrado en la cuenta de resultados en el epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias”.

Las adiciones más significativas del ejercicio 2015 corresponden a las siguientes operaciones:

- 1.- La filial Hermanos Revilla, S.A. ha activado 5.304 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.
- 2.- La filial Realía Patrimonio, S.L.U, ha activado 963 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.

Inversiones en empresas asociadas

El epígrafe “Inversiones en empresas asociadas” a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 presenta el siguiente detalle, por sociedad:

(En miles de euros)	2017	2016	2015
As Cancelas siglo XXI, S.L.	36.442	33.171	30.468
Invers. Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	11.920	11.929	16.641
Studio Residence Iberia Investment Inmobiliario, S.A.	-	-	85
Ronda Norte Denia, S.L.	136	120	129
Total	48.498	45.220	47.323

Las variaciones que resultan de la tabla anterior se deben a los cambios en el valor de los activos de las empresas asociadas.

Activos por impuestos diferidos

El movimiento de los activos por impuestos diferidos durante los ejercicios 2017, 2016 y 2015 han sido los siguientes:

(En miles de euros)	Activos por impuesto diferido
Saldo al 31-12-2014	120.569
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	534
Provisiones gastos	1.981
Ajustes consolidación	-336
Gastos financieros no deducibles	-1.661
Gastos amortización no deducibles	-269
Otros	-1
Saldo al 31-12-2015	120.817
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	29.574
Provisiones gastos	-90
Ajustes consolidación	-97
Gastos financieros no deducibles	-25.851
Gastos amortización no deducibles	-238
Otros	-
Saldo al 31-12-2016	124.115
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	-33.022
Provisiones de gastos	1.076
Ajustes de consolidación	178
Gastos financieros no deducibles	29.757
Gastos de amortización no deducibles	-238
Otros	285
Saldo al 31-12-2017	122.151

El detalle de los activos por impuestos diferidos, a cierre de los ejercicios 2017, 2016 y 2015 son los siguientes:

(En miles de euros)	2017	2016	2015
Créditos por pérdidas a compensar	69.594	100.708	70.274
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	16.607	18.515	19.375
Provisiones de gastos	3.816	2.740	2.830
Derivados	285	-	-
Ajustes consolidación	310	132	229
Gastos financieros no deducibles	29.757	-	25.851
Gastos amortización no deducibles	1.668	1.906	2.144
Otros	114	114	114
Total	122.151	124.115	120.817

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Durante los ejercicios 2017, 2016 y 2015, el Grupo ha procedido a registrar créditos fiscales con el límite del importe recuperable en base a la mejor estimación de los Administradores de la Sociedad Dominante, siendo el importe de bases imponibles no activadas a 31 de diciembre de 2017 por el Grupo de 199.034 miles de euros.

Existencias

El saldo de existencias se ha reducido durante los ejercicios 2017, 2016 y 2015. Las variaciones más significativas han sido:

2017

Durante el ejercicio 2017, el epígrafe de Existencias ha disminuido en 19.624 miles de euros. Las variaciones más significativas son las disminuciones por el coste del producto entregado en el ejercicio por importe de 17.781 miles de euros y por el incremento de los deterioros netos por importe de 3.257 miles de euros. Las adiciones han ascendido a 1.698 miles de euros y corresponden básicamente a los gastos de urbanización y planeamiento de los distintos suelos que tiene el Grupo.

2016

Durante el ejercicio 2016, el epígrafe de Existencias ha disminuido en 60.866 miles de euros. Las variaciones más significativas son las disminuciones por el coste del producto entregado en el ejercicio por importe de 17.932 miles de euros y por el incremento de los deterioros netos por importe de 44.199 miles de euros. Las adiciones han ascendido a 2.190 miles de euros y corresponden básicamente a los gastos de urbanización y planeamiento de los distintos suelos que tiene el Grupo.

2015

Durante el ejercicio 2015, el epígrafe de Existencias ha disminuido en 26.531 miles de euros. Las variaciones más significativas son las disminuciones por el coste del producto entregado en el ejercicio por importe de 14.240 miles de euros y por el incremento de los deterioros por importe de 12.835 miles de euros. Las adiciones han ascendido a 796 miles de euros y corresponden básicamente a los gastos de urbanización y planeamiento de los distintos suelos que tiene el Grupo.

Provisiones corrientes y no corrientes

En este epígrafe de balance el grupo recoge, por una parte, una provisión por la estimación realizada para poder hacer frente en cualquier momento a responsabilidades derivadas por defecto de calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias de los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el periodo máximo de responsabilidad del promotor (diez años); y por otra, la estimación

realizada por la Sociedad para hacer frente a posibles responsabilidades por litigios derivados de reclamaciones realizados por terceros.

Durante el ejercicio 2017, no se ha dotado ninguna provisión en concepto de garantías y se han reducido provisiones para hacer frente a posibles responsabilidades derivadas de litigios por reclamaciones de terceros por esta naturaleza por importe de 732 miles de euros. Adicionalmente, la sociedad Realia Patrimonio ha dotado una provisión por importe de 2.281 por la probable liquidación del impuesto sobre el incremento de valor de bienes de naturaleza urbana por la venta del edificio Los Cubos la cual se ha registrado minorando el epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” de la cuenta de resultados consolidada.

Durante el ejercicio 2016, no se ha dotado provisión alguna en concepto de garantías y se han revertido provisiones para hacer frente a posibles responsabilidades derivadas de litigios derivados de reclamaciones realizados por terceros por esta naturaleza por importe de 159 miles de euros.

Durante el ejercicio 2016, se ha traspasado a provisiones no corrientes una provisión corriente por litigios por importe de 322 miles de euros, y no se ha producido ninguna dotación ni reversión de las provisiones corrientes.

Durante el ejercicio 2015 se ha procedido a la reversión neta de 807 miles de euros de provisiones corrientes y no corrientes, 731 mil de euros corresponden a provisiones no corrientes y 76 miles de euros a provisiones corrientes, con su correspondiente impacto positivo en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Las reversiones más significativas han sido de 649 miles de euros y corresponden a la resolución de litigios derivados de reclamaciones realizados por terceros con su consiguiente impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Pasivos por impuestos diferidos

El movimiento de los pasivos por impuestos diferidos durante los ejercicios 2017, 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

(En miles de euros)	Pasivos por impuesto diferido
Saldo al 31-12-2014	126.385
Ajustes consolidación	-30
Libertad de amortización	786
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable	8.466
Otros	-45
Saldo al 31-12-2015	135.562
Ajustes consolidación	-1
Libertad de amortización	522
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable	13.011
Otros	1.621
Saldo al 31-12-2016	150.715
Ajustes consolidación	-1.888
Libertad de amortización	-221
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable	7.772
Otros	-1.178
Saldo al 31-12-2017	155.200

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos, a cierre de los ejercicios 2017, 2016 y 2015 es el siguiente:

(En miles de euros)	2017	2016	2015
Cartera de valores	41	69	69
Plusvalías	5.604	5.604	5.604
Ajustes de consolidación	2.909	4.797	4.798
Libertad de amortización	5.309	5.530	5.008
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable	139.516	131.744	118.733
Otros	1.821	2.971	1.350
Total	155.200	150.715	135.562

Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Véase apartado 10 del presente Documento de Registro.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Los saldos de los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar se han mantenido durante los ejercicios 2017, 2016 y 2015, e incluyen principalmente, los importes pendientes de pago por ejecuciones de obra y costes asociados, compras de suelos y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, así como los saldos pendientes de pago con la Administración Pública.

Cuentas de pérdidas y ganancias

A continuación se detallan las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 (auditadas), y preparadas conforme a NIIF (importes en miles de euros).

Cuentas de pérdidas y ganancias (En miles de euros, excepto porcentajes)	2017	2016	% Var. '17-'16	2015	% Var. '16-'15
Importe neto de la cifra de negocios	83.492	79.834	4,6%	75.983	5,1%
Otros ingresos de explotación	17.216	16.900	1,9%	18.831	-10,3%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-17.149	-16.562	-3,5%	-14.177	-16,8%
Aprovisionamientos	-554	-1.633	66,1%	-792	-106,2%
Gastos de personal	-6.673	-6.645	-0,4%	-8.971	25,9%
Otros gastos de explotación	-31.509	-30.552	-3,1%	-30.522	-0,1%
Variaciones de provisiones de tráfico	1.076	-49.738	102,2%	-11.596	-328,9%
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario	-	437	-	115	280,0%
Resultado por enajenación de inmovilizado	4	-7	157,1%	-9	22,2%
Dotación a la amortización	-314	-376	16,5%	-444	15,3%
Otros resultados	33	-5	760,0%	-7	28,6%
Resultado de explotación	45.622	-8.347	646,6%	28.411	-129,4%
Resultado Variación de valor en Invers.Inmobiliarias	20.559	49.186	-58,2%	26.757	83,8%
Ingresos financieros	558	114.105	-99,5%	5.306	2050,5%
Gastos financieros	-14.797	-8.185	-80,8%	-24.778	67,0%
Var.del valor razonable de instrum.financ.no ctes.	-1.974	-	-	-	-
Diferencias de cambio	24	109	-78,0%	-	100,0%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-25	-	36	-169,4%
Resultado Financiero	-16.189	106.004	-115,3%	-19.436	645,4%
Resultados de entidades valoradas por el método de participación	4.751	-1.047	-553,8%	3.289	-131,8%
Resultados netos por deterioro	-	-	-	-2	100,0%
Resultado antes de impuestos	54.743	145.796	-62,5%	39.019	273,7%
Impuestos sobre beneficios	-11.403	-15.681	27,3%	-12.972	-20,9%
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	43.340	130.115	-66,7%	26.047	399,5%
Resultado consolidado del ejercicio	43.340	130.115	-66,7%	26.047	399,5%
Atribuible a:					
Accionistas de la Sociedad Dominante	30.461	115.696	-73,7%	17.205	572,5%
Intereses minoritarios	12.879	14.419	-10,7%	8.842	63,1%
Beneficio por acción básico:	0,047	0,252	-81,3%	0,056	350,0%

A continuación se incluyen los comentarios de las variaciones más significativas de las cuentas de pérdidas y ganancias anteriormente representadas correspondientes a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015:

Beneficio de explotación

Los movimientos de las principales partidas que componen el beneficio de explotación son los siguientes:

a) Importe neto de la cifra de negocio

La distribución regional del importe neto de la cifra de negocios por venta de promociones y solares y arrendamientos, correspondiente a la actividad típica del Grupo, es como sigue:

Venta de promociones, solares y otros:

(En miles de euros)	2017		2016		2015	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Madrid	15.027	64,31%	12.133	58,03%	5.554	39,85%
Cataluña	1.182	5,06%	1.775	8,49%	1.504	10,79%
Valencia	1.788	7,65%	1.323	6,33%	1.075	7,71%
Andalucía	3.267	13,98%	1.423	6,81%	3.485	25,00%
Baleares	452	1,93%	1.975	9,45%	1.164	8,35%
Castilla y León	1.460	6,25%	1.687	8,07%	964	6,92%
Castilla La Mancha	-	-	-	-	2	0,01%
Exterior	189	0,81%	593	2,84%	190	1,36%
Total (1)	23.365	100,00%	20.909	100,00%	13.938	100,00%

(1) Incluye ingresos prestaciones de servicios

Arrendamientos:

(En miles de euros)	2017		2016		2015	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Madrid	46.215	76,86%	45.385	77,02%	49.551	79,86%
Cataluña	5.475	9,11%	4.721	8,01%	4.212	6,79%
Andalucía	779	1,30%	809	1,37%	816	1,32%
La Rioja	1.443	2,40%	1.317	2,23%	1.163	1,87%
Galicia	1.580	2,63%	1.557	2,64%	1.557	2,51%
Castilla y León	83	0,14%	89	0,15%	87	0,14%
Castilla La Mancha	3.642	6,06%	3.973	6,74%	3.729	6,01%
Murcia	910	1,51%	1.074	1,82%	930	1,50%
Total	60.127	100,00%	58.925	100,00%	62.045	100,00%

Total cifra de negocios:

(En miles de euros)	2017		2016		2015	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Madrid	61.242	73,35%	57.518	72,05%	55.105	72,52%
Cataluña	6.657	7,97%	6.496	8,14%	5.716	7,52%
Valencia	1.788	2,14%	1.323	1,66%	1.075	1,41%
Andalucía	4.046	4,85%	2.232	2,80%	4.301	5,66%
La Rioja	1.443	1,73%	1.317	1,65%	1.163	1,53%
Galicia	1.580	1,89%	1.557	1,95%	1.557	2,05%
Baleares	452	0,54%	1.975	2,47%	1.164	1,53%
Castilla y León	1.543	1,85%	1.776	2,22%	1051	1,38%
Castilla La Mancha	3.642	4,36%	3.973	4,98%	3.731	4,91%
Murcia	910	1,09%	1.074	1,35%	930	1,22%
Exterior	189	0,23%	593	0,74%	190	0,25%
Total	83.492	100,00%	79.834	100,00%	75.983	100,00%

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, el Grupo REALIA tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas (no incluye la repercusión de gastos de comunidad), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta incentivos, como bonificaciones y carencias, repercusión de gastos comunes, incrementos por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

(En miles de euros)	2017	2016	2015
Menos de un año	59.357	51.741	61.384
Entre dos y cinco años	103.598	112.580	122.054
Más de cinco años	90.813	96.388	79.594
Total	253.768	260.709	263.032

b) Otros ingresos de explotación

El desglose de los importes registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, es el siguiente:

(En miles de euros)	2017	2016	2015
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros	16.197	15.573	15.789
Ingresos por servicios diversos	1.019	1.327	3.042
Total otros ingresos	17.216	16.900	18.831

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos

El desglose del importe registrado como “Aprovisionamientos” en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2017, 2016 y 2015 del Grupo es el siguiente:

(En miles de euros)	2017	2016	2015
Compras de terrenos y solares	-1.079	-2.456	-1.050
Variación de existencias	1.064	815	730
Obras y servicios realizados por terceros	-539	8	-472
Total aprovisionamientos	-554	-1.633	-792

La tipología de estos consumos corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a uso residencial así como anexos tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El gasto registrado en este epígrafe corresponde, fundamentalmente, a transacciones realizadas en el territorio nacional.

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2017, 2016 y 2015 del Grupo es el siguiente:

(En miles de euros)	2017	2016	2015
Arrendamientos y cánones	34	34	57
Reparaciones y conservación	7.640	7.480	7.961
Servicios profesionales independientes	375	358	391
Seguros	337	468	489
Servicios bancarios y similares	23	48	43
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	704	762	705
Suministros	2.975	3.213	3.458
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	9.977	9.700	10.244
Otros tributos	9.321	8.489	7.116
Otros gastos de gestión corriente	123	-	58
Total otros gastos externos	31.509	30.552	30.522

d) Gastos de personal

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

(En miles de euros)	2017	2016	2015
Sueldos, salarios y asimilados	5.399	5.347	7.497
Cargas sociales	914	928	993
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	207	215	244
Otros gastos sociales	153	155	237
Total gastos de personal	6.673	6.645	8.971

(1) Las aportaciones a los planes de pensiones se encuentran externalizadas

e) Variación de las provisiones de tráfico

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

(En miles de euros)	2017	2016	2015
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados	519	-6.091	5.505
Provisión neta depreciación terrenos y solares	-4.014	-38.133	-18.445
Exceso de provisiones	701	84	308
Provisiones netas de tráfico	3.870	-5.598	1.036
Total	1.076	-49.738	-11.596

Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas

a) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

(En miles de euros)	2017	2016	2015
Ingresos financieros			
Intereses de activos financieros	307	431	3.763
Ingresos quita financiera	-	113.620	-
Otros ingresos financieros	251	54	1.543
Total	558	114.105	5.306
Gastos financieros			
Intereses de préstamos	-13.058	-8.133	-24.692
Gastos netos asociados a derivados	-1.694	-	-
Otros	-45	-52	-86
Total	-14.797	-8.185	-24.778
Diferencias de cambio	24	109	-
Var.del valor razonable de instrum.financ.no ctes.	-1.974	-	-
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos	-	-25	36
Resultado financiero	-16.189	106.004	-19.436

b) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

(En miles de euros)	2017	2016	2015
Entidades asociadas			
As Cancelas siglo XXI, S.L.	4.744	3.675	3.325
Studio Residence Iberia Investment Inmobiliario, S.A.	-	-1	3
Invers. Inmob. Rústicas y Urbanas 200, S.L.	-9	-4.712	-25
Ronda Norte Denia S.L.	16	-9	-14
Total	4.751	-1.047	3.289

Resultado del ejercicio

Las variaciones de los resultados de los ejercicios 2017 y 2016, por importes de 43.340 y 130.115, se deben principalmente a lo siguiente:

- Por deterioros realizados fundamentalmente en existencias reflejados en el apartados de “Variaciones de provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias, con reversiones netas de 1.076 miles de euros en 2017 frente al deterioro de (49.738) miles de euros en 2016.
- Por los “Ingresos financieros” obtenidos en 2016 que ascendieron a 114.105 miles de euros, frente a los 558 miles euros de 2017, motivado por las quitas otorgadas por importe de 72.367 miles de euros por los acreedores financieros del Crédito Sindicado Promoción y por importe de 41.253 miles de euros por Inversora Carso, S.A. de C.V titular del préstamo participativo que adeudaba Realía.
- Por los “Gastos financieros”, debido al incremento del coste de la deuda y los derivados de cobertura de tipos contratados en el Contrato Sindicado Patrimonio. Así este epígrafe ha sido de (14.797) miles de euros en 2017 frente a (8.185) miles de euros en 2016.
- Por los “Resultados de entidades valoradas por el método de participación” que en 2017 han ascendido a 4.751 miles de euros frente a los (1.047) miles de euros de 2016, con motivo de la depreciación sufrida por los suelos propiedad de un participada consolidada por el método de la participación.
- Y por último, por la “Variación de valor en Inversiones Inmobiliarias” por importe de 20.559 miles de euros en 2017 frente a los 49.186 miles de euros de 2016.

Las variaciones de los resultados de los ejercicios 2016 y 2015, por importes de 130.115 y 26.047, se deben principalmente a lo siguiente:

- Por deterioros realizados fundamentalmente en existencias reflejados en el apartados de “Variaciones de provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y

ganancias, cuyos importes fueron de (49.738) miles de euros en 2016 frente a los (11.596) miles de euros de 2015.

- Por los “Ingresos financieros” obtenidos en 2016 que ascendieron a 114.105 miles de euros, frente a los 5.306 miles euros de 2015, motivado por las quitas otorgadas por importe de 72.367 miles de euros por los acreedores financieros del Crédito Sindicado Promoción y por importe de 41.253 miles de euros por Inversora Carso, S.A. de C.V titular del préstamo participativo que adeudaba Realia.
- Por los “Gastos financieros”, debido a la disminución de la deuda y la bajada de los tipos de interés en 2016. Así este epígrafe ha sido de (8.185) miles de euros en 2016 frente a (24.778) miles de euros en el ejercicio 2015.
- Y por último, por la “Variación de valor en Inversiones Inmobiliarias” por importe 49.186 miles de euros en 2016 frente a 26.757 miles de euros en el año 2015.

Eliminando estos efectos las variaciones de los resultados no hubieran sido tan significativas.

Impuestos sobre las ganancias

El impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2017 asciende a 11.403 miles de euros de gasto, 15.681 miles de euros de gasto en el ejercicio 2016 y 12.972 miles de euros en el ejercicio 2015, tal como se ha recogido en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas.

Cambios en el neto patrimonial

A continuación se presentan los cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, conforme a NIIF:

(En miles de euros)

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Social	Prima Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores Propios	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2014	73.769	266.242	-136.360	-675	282.776	-	-2.160	-77.492	406.100	224.601	630.701
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	18	17.205	17.223	8.842	26.065
Distribución del resultado 2014:											
A reservas	-	-	-41.327	-	-36.165	-	-	77.492	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3.111	-3.111
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2.131	-2.131
Ampliaciones y reducciones de capital	36.811	52.149	-90	-	-	-	-	-	88.870	-	88.870
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-1.391	-	1.320	-	-71	-252	-323
Otros movimientos	-	-	-	-	2.116	-	-	-	2.116	-1	2.115
Saldos al 31 de diciembre de 2015	110.580	318.391	-177.777	-675	247.336	-	-822	17.205	514.238	227.948	742.186
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-147	115.696	115.549	14.419	129.968
Distribución del resultado 2015:											
A reservas	-	-	-31.456	-	48.661	-	-	-17.205	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4.768	-4.768
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5.781	-5.781
Ampliaciones y reducciones de capital	44.174	103.072	-61	-	-	-	-	-	147.185	-	147.185
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-55	-	-	-	-55	1	-54
Saldos al 31 de diciembre de 2016	154.754	421.463	-209.294	-675	295.942	-	-969	115.696	776.917	231.819	1.008.736
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-854	-69	30.461	29.538	12.879	42.417
Distribución del resultado 2016:											
A reservas	-	-	62.570	-	53.126	-	-	-115.696	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-700	-700
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6.075	-6.075
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-121	-	-	-	-	-	-121	-	-121
Otros movimientos	-	-	-	-	-2	-	-	-	-2	-1	-3
Saldos al 31 de diciembre de 2017	154.754	421.463	-146.845	-675	349.066	-854	-1.038	30.461	806.332	237.922	1.044.254

Estados de flujos de efectivo

A continuación se detallan los estados de flujos de efectivo consolidados en los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 (auditados), preparados conforme a NIIF (importes en miles de euros):

Estado de flujos de efectivo (En miles de euros)	2017	2016	2015
1 Resultados antes de impuestos	54.743	145.796	39.019
2 Ajustes al resultado	-12.479	-104.529	1.536
a) Amortización del inmovilizado	314	376	444
b) Otros ajustes al resultado	-12.793	-104.905	1.092
3 Cambios en el capital corriente	22.777	16.933	9.875
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes	21.825	16.442	13.823
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes	952	491	-3.948
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-4.689	-2.171	-4.690
a) Cobro de dividendos	1.472	972	467
b) Cobros / Pagos por impuesto sobre beneficios	-6.131	-3.143	-4.886
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	-30	-	-271
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	60.352	56.029	45.740
1 Pagos por inversiones	-3.569	-7.510	-5.664
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	-3.393	-6.705	-5.455
c) Otros activos financieros	-176	-805	-209
2 Cobros por desinversiones	39.151	1.131	783
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	-	-
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	38.914	443	378
c) Otros activos financieros	237	438	405
d) Otros activos	-	250	-
3 Otros flujos de efectivo de las actividades de inversión	27	2.001	7.354
a) Cobro de intereses	531	400	5.290
b) Otros cobros / pagos de actividades de inversión	-504	1.601	2.064
B FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE INVERSIÓN	35.609	-4.378	2.473
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-121	236.145	2.027
a) Emisión	-121	236.145	-91
b) Amortización	-	-	-2
c) Adquisición	-	-	2.120
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-95.865	-354.688	-466.530
a) Emisión	619.562	192.597	12.302
b) Devolución y amortización	-715.427	-547.285	-478.832
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-6.529	-10.479	-4.076
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	-9.506	-5.359	-13.304
a) Pagos de intereses	-9.735	-5.183	-12.562
b) Otros cobros/ pagos por operaciones de financiación	229	-176	-742
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	-112.021	-134.381	-481.883
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	5	-10	-5
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	-16.055	-82.740	-433.675
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	101.130	183.870	617.545
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	85.075	101.130	183.870

Las variaciones más significativas del estado de flujos de efectivo durante los ejercicios 2017, 2016 y 2015 son las siguientes:

El importe del epígrafe “pagos por inversiones – Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias” recoge las obras de remodelación y mejora de edificios de Hermanos Revilla y Realía Patrimonio, por importes de 3.393, 6.705 y 5.455 miles de euros en los ejercicios 2017, 2016 y 2015, respectivamente.

El importe del epígrafe “cobros por desinversiones – Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias” del ejercicio 2017 recoge el cobro por importe de 38.000 miles de euros por la transmisión del Edificio Los Cubos realizado por la sociedad Realía Patrimonio.

El importe del epígrafe “cobros y pagos por instrumentos de patrimonio - emisión” refleja en 2016 el cobro de dos ampliaciones de capital acordadas por el Consejo de Administración en fechas 3 de diciembre de 2015 y 24 de octubre de 2016, por importe de 36.811 y 44.174 miles de euros de capital y una prima de emisión de 52.149 y 103.072 miles de euros respectivamente.

El importe del epígrafe “Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero – Emisión” recoge principalmente los préstamos obtenidos en 2016 por Realía Business por importe de 183.649 miles de euros y en 2017 por Realía Patrimonio por importe de 582.000 miles de euros, destinados a la refinanciación de su deuda con las entidades financieras y fondos de inversión.

El importe del epígrafe “Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero – Devolución y amortización” procede en su mayoría de la amortización de deudas con entidades de crédito y con fondos de inversión realizadas fundamentalmente por las sociedades del Grupo Realía Business, S.A. y Realía Patrimonio S.L.U., siendo los importes de 715.427, 547.285 y 478.832 miles de euros de los años 2017, 2016 y 2015, respectivamente.

El importe del epígrafe “Otros flujos de efectivo de las actividades de financiación – pagos por intereses” procede del pago de intereses de la deuda con entidades de crédito y con fondos de inversión siendo las sociedades que más aportan; Realía Business, S.A. y Realía Patrimonio S.L.U. y en menor medida: Hermanos Revilla, S.A.

Principales políticas contables

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios 2017, 2016 y 2015 han sido formuladas y auditadas de conformidad con las NIIF. Las políticas contables utilizadas y las notas explicativas de dichas cuentas anuales están disponibles en la página web corporativa de REALIA (www.realia.es) y en su domicilio social, así como en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

20.2 Información financiera pro-forma

No procede.

20.3 Estados financieros

REALIA prepara estados financieros individuales y consolidados y están disponibles según se indica en el apartado 24 del presente Documento de Registro.

Los estados financieros consolidados (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, cambios de patrimonio neto y estados de flujo de efectivo) se incluyen en el apartado 20.1 del presente Documento de Registro.

20.4 Auditoria de la información financiera histórica anual

20.4.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica

Las cuentas anuales individuales y consolidadas para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 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:

Cuentas anuales individuales y consolidadas 2017: No existe párrafo de énfasis

Cuentas anuales individuales 2016: No existe párrafo de énfasis.

Cuentas consolidadas 2016 consolidadas: " 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."

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

suspensivas y resolutorias; así como el cumplimiento de la totalidad de los hitos de pago previstos que se detallan en la Nota 14 de la memoria adjunta.

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

Cuentas consolidadas 2015 consolidadas: *“llamamos la atención respecto a lo incluido en la Nota 2h en la que se indica que el grupo ha cambiado el criterios de presentación de las inversiones inmobiliarias de coste de adquisición o mercado, el menor, a valor razonable, determinado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes basadas en estimaciones sobre los flujos futuros, rentabilidades esperadas y otras variables. La situación anterior, que debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas, ha supuesto la reexpresión de las cifras comparativas del ejercicio 2014, que en consecuencia, difieren de las incluidas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.”.*

Tal y como se indica en la Nota 19 de la memoria consolidada adjunta, en la que se menciona que en diciembre de 2015 la Sociedad Dominante finalizó el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado a su negocio promotor con la finalidad de cumplir con el plan de viabilidad financiera a corto y medio plazo y reducir significativamente el endeudamiento financiero. Las nuevas condiciones de la refinanciación establecen el vencimiento del citado préstamo en mayo de 2016, fijando un nuevo calendario de pagos. Asimismo, se establece una quita sobre la deuda existente condicionada al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas y resolutorias; así como el cumplimiento de la totalidad de los hitos de pago previstos que se detallan en dicha Nota.

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

Los informes de auditoría de las cuentas anuales tanto individuales como consolidadas de los ejercicios 2017, 2016, y 2015 pueden ser consultados en los lugares indicados en el apartado 24 del presente Documento de Registro.

20.4.2 Otra información auditada

Al margen de la información histórica auditada correspondiente a los ejercicios 2017, 2016 y 2015, el presente Documento de Registro no incluye otra información que haya sido auditada por los auditores.

20.4.3 Procedencia de otra información financiera del Documento de Registro

Los datos incluidos en el presente Documento de Registro han sido extraídos de las cuentas anuales consolidadas auditadas de los ejercicios 2017, 2016 y 2015, a excepción de los casos en los que se cita expresamente la fuente, y de los indicadores financieros (APM´s) que se detallan en el apartado 26 del Documento.

20.5 Edad de la información financiera más reciente

El último año de información financiera auditada no excede en más de un 15 meses a la fecha del presente Documento de Registro.

20.6 Información intermedia y demás información financiera

No se presenta información intermedia.

20.7 Política de dividendos

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que, eventualmente la Sociedad acuerde dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos.

Desde el ejercicio 2008, REALIA no ha repartido ningún dividendo.

El reparto de dividendos en Realia Patrimonio, S.L.U. está limitada al cumplimiento de determinados *covenants* establecidos en el Crédito Sindicado Patrimonio, en particular al cumplimiento de los ratios financieros señalados en el apartado 10.3 del Documento de Registro de Acciones.

20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje

No existe ni ha existido procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje (incluidos, los que están en curso o pendientes de resolución o aquéllos que la Sociedad tenga conocimiento que afectan a REALIA o a las sociedades del Grupo REALIA), que haya tenido en el pasado reciente, o pueda tener, efectos significativos en REALIA y/o la posición o rentabilidad financiera del Grupo REALIA.

Sin perjuicio de lo anterior, a fecha 31 de diciembre de 2017, 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 20 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 12 y actuando como demandante en otros 8.

De entre estos procedimientos, cabe destacar:

Demanda de reclamación de vicios constructivos de la Comunidad de Propietarios de Eduardo Barreiros, Madrid. La cuantía es indeterminada, si bien hay un informe pericial en la demanda que valora reparaciones en 979 miles de euros. No existen otros codemandados. Pendiente de juicio.

Demanda de 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.

Demanda de reclamación de vicios constructivos de la Comunidad de Propietarios de Albor I, Ibiza. Sentencia firme que estima parcialmente la demanda, que condena a la demandada a reparar. La cuantía es de 617 miles de euros, por lo que al ser la demanda una empresa participada al 50,1 % por REALIA, el mayor impacto de la estimación total de la demanda es de 308 mil euros. Cabría repetición de las cantidades que finalmente tenga que abonar REALIA al resto de agentes intervinientes en la promoción. Se ha cerrado un acuerdo con la parte demandante en un importe de 450 miles de euros en lugar de 617 miles de euros.

Demanda contencioso-administrativa contra el Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara, por la inactividad en la solicitud de subsanación de deficiencias en el Centro Comercial Ferial Plaza, propiedad de REALIA Patrimonio. La cuantía es indeterminada, y el procedimiento está en fase de contestación al recurso del resto de demandados.

Recurso interpuesto por un particular contra la licencia de la Fase II de La Minilla, Las Palmas de Gran Canaria; promoción ejecutada al cincuenta por ciento con otro promotor. Cuantía indeterminada. Hay una sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia de Las Palmas que anula dicha licencia, que se está ejecutando por parte del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas, por lo que se estima que no debería suponer un impacto económico para la compañía.

Recurso interpuesto por un particular frente a la aprobación del PAI (Plan de Actuación Integral) “NPR-9 Massarrochos Nord”. Hay una sentencia firme del Tribunal Supremo que anula dicho PAI, en cuanto al acceso al mismo, que se ha ejecutando por parte del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, por lo que se estima que no debería suponer un impacto económico para la compañía, si bien ha sido nuevamente recurrida.

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 estima el recurso y anula la licencia, que ha sido confirmada por el Tribunal Superior de Justicia y recurrida en casación ante el Tribunal Supremo. 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 contra el acuerdo por el que se aprueba definitivamente la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de las Palmas de Gran Canaria, en lo que se refiere a la ordenación de la parcela de Las Torres de El Canódromo. Sentencia que desestima íntegramente el recurso, que ha sido recurrida en casación por los demandantes, y admitido el recurso por el Tribunal Supremo. La misma asociación ha solicitado, en otro procedimiento, la caducidad de la licencia de obras Las Torres de El Canódromo, solicitud que ha sido desestimada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo, pero ha sido apelada por REALIA.

Liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos Bienes de Naturaleza Urbana en la venta del edificio de Los Cubos. Se ha liquidado como no sujeto, al no existir plusvalía en la venta del edificio. El impuesto a satisfacer, en el caso de que se entendiera que la transmisión está sujeta a dicho impuesto, asciende a la suma de 2.281 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017 las sociedades del Grupo Realia mantienen una provisión para riesgos y gastos por importe de 9.719 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.

20.9 Cambios significativos en la posición financiera o comercial del emisor

Desde el 31 de diciembre de 2017 no se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera o comercial de REALIA.

21.INFORMACIÓN ADICIONAL

21.1 Capital social

21.1.1 Importe del capital emitido

A la fecha del presente Documento de Registro de Acciones, el capital social de REALIA es de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NUEVE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (154.753.909,44 €), y está representado por 644.807.956 acciones numeradas de la 1 a la 644.807.956, ambos inclusive, de veinticuatro céntimos de euro (0,24€) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

21.1.2 Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de estas acciones

No existen acciones que no representen capital.

21.1.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales

La Junta General Ordinaria de Accionistas de 22 de junio de 2015, acordó autorizar a REALIA así como a las sociedades de su Grupo en las que concurra cualquiera de las circunstancias del artículo 42, párrafos 1 y 2, y del Real Decreto de 22 de agosto de 1885, por el que se aprueba el Código de Comercio (“**Código de Comercio**”), la adquisición derivativa de acciones propias, mediante su compra en cualquiera de las Bolsas de Valores en que se encuentren admitidas a cotización, al precio que resulte de su cotización bursátil el día de la adquisición, debiendo estar comprendido entre los valores máximo y mínimo que a continuación se detallan: (i) como valor máximo, el que resulte de incrementar en un diez por ciento la cotización máxima de los tres meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición; (ii) como valor mínimo, el que resulte de deducir un diez por ciento la cotización mínima también de los tres meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición.

En virtud de dicha autorización el Consejo de Administración y la Comisión Ejecutiva indistintamente, podrán adquirir acciones propias, en los términos contenidos en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

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

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

En el ejercicio 2010, REALIA firmó un contrato de gestión de su autocartera con una entidad especializada.

La Sociedad posee en la actualidad 610.000 acciones propias, número que no se ha alterado en los ejercicios 2015, 2016 y 2017. Las citadas acciones representan en la actualidad el 0,09% del capital social.

El valor medio de la autocartera a 31 de diciembre de 2.017 es de 1,11€/acción.

21.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción

A la fecha de registro del presente Documento de Registro de Acciones, la Sociedad no ha emitido ni existen valores canjeables ni convertibles en acciones o con garantía.

21.1.5 Información sobre cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar capital

No existen derechos de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

21.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones

A la fecha de registro del presente Documento de Registro de Acciones, no existe ningún acuerdo de opción sobre el capital de la Sociedad o de su grupo.

21.1.7 Historial del capital social, resaltando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica

Desde el 1 de enero de 2015 y hasta la fecha del presente Documento de Registro de Acciones el capital social de la Sociedad se ha visto incrementado:

- En 36.811.311,84 euros por aportación dineraria, en virtud del aumento de capital que quedó formalizado en la escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Jaime Recarte Casanova el día 7 de enero de 2016, con el número 3 de su protocolo, inscrita el 13 de enero de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 328ª de la Sociedad. Dicho aumento de capital supuso la emisión de 153.380.466 acciones con un

valor nominal de 0,24 euros cada una. En el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro se encuentra un mayor detalle de la operación.

- En 44.173.573,92 euros por aportación dineraria, en virtud del aumento de capital que quedó formalizado en la escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Jaime Recarte Casanova el día 30 de diciembre de 2016 con el número 5.897 de su protocolo, inscrita el 10 de enero de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 338ª de la Sociedad. Dicho aumento de capital supuso la emisión de 184.056.558 acciones con un valor nominal de 0,24 euros cada una. En el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro se encuentra un mayor detalle de la operación.

21.2 Estatutos y Escritura de constitución

21.2.1 Descripción de los objetivos y fines del emisor y dónde pueden encontrarse en los estatutos y en la escritura de emisión

A continuación se reproduce lo dispuesto en el artículo 4º de los Estatutos Sociales donde se establece el objeto social de la Sociedad:

“Artículo 4º.- Objeto

Constituye el objeto social de la Sociedad:

- 1. La adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, administración, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, rústicos o urbanos.*
- 2. Servicios de estudio, asesoramiento, administración y gestión, para terceros, de solares, terrenos, conjuntos residenciales, urbanizaciones o promociones inmobiliarias y, en general, de toda clase de bienes inmuebles.*
- 3. El estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, construcción, promoción, asesoramiento, administración, gestión, explotación en arrendamiento o en cualquier forma, de centros comerciales, recreativos y de ocio.*
- 4. La prestación de servicios técnicos de ingeniería, incluidos proyectos, estudios e informes, así como la realización de estudios de preinversión, controles de calidad, auditorías internas y explotación electrónica de datos.*

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas tanto en España como en el extranjero, bien sea directamente por parte de la Sociedad, bien de forma indirecta, total o parcialmente, mediante la titularidad de acciones o participaciones en empresas con objeto idéntico o análogo. La participación comprenderá tanto la suscripción, compra o adquisición por cualquier medio válido en Derecho, de Títulos o

valores mercantiles que confieran una participación en el capital social, o en los beneficios de dichas Sociedades, como toda modalidad de asociación entre empresas.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.”

Los estatutos sociales y la escritura de constitución de la Sociedad pueden consultarse en los lugares indicados en el apartado 24 posterior del presente Documento de Registro de Acciones.

21.2.2 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativo a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión

Las cláusulas relativas a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión, se recogen en los estatutos sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración y en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad. Al amparo de lo establecido en el artículo quinto de la Orden EHA/3537/2005 se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dichos documentos, que pueden consultarse en los lugares indicados en el apartado 24 siguiente del presente Documento de Registro.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se indica de forma resumida la regulación del Consejo de Administración:

- Composición cuantitativa: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de los estatutos sociales de REALIA, el Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de cinco (5) miembros y un máximo de quince (15), cuya fijación corresponderá a la Junta General.

Para ser elegido Consejero no se requiere la cualidad de accionista. No podrán ser Consejeros los que estén incurso, por causa de incapacidad o de incompatibilidad, en cualquiera de las prohibiciones establecidas por la legislación vigente.

- Composición cualitativa: Las personas designadas como consejeros habrán de reunir, además de las condiciones exigidas por la Ley y los estatutos sociales, las previstas por el Reglamento del Consejo de Administración, comprometiéndose formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes en él previstos.
- Nombramiento: Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, previo informe de la Comisión de Nombramientos y

Retribuciones, en el caso de los consejeros ejecutivos y dominicales, y previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros independientes.

- Duración del cargo: Los miembros del Consejo de Administración ejercerán su cargo por un período de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.
- Reuniones: El Consejo de Administración se reunirá, al menos, una vez al trimestre y con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y siempre que lo requiera el interés de REALIA. El propio Consejo elaborará un programa de fechas y asuntos al inicio del ejercicio. El programa podrá ser modificado por acuerdo del propio Consejo o por decisión del Presidente, que pondrá la modificación en conocimiento de los Consejeros con una antelación no inferior a diez días a la fecha inicialmente prevista para la celebración de la sesión, o a la nueva fecha fijada en sustitución de aquella, si ésta última fuese anterior.

Asimismo, el Consejo se reunirá siempre que lo soliciten la Comisión Ejecutiva, el Consejero Coordinador o, al menos, un tercio de los miembros del Consejo de Administración (en cuyo caso se deberá celebrar dentro de los 4 días siguientes a la recepción de la petición) o a iniciativa del Presidente, o quien haga sus veces.

La convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, e-mail, fax, o telegrama, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario, por orden del Presidente.

En caso de urgencia, apreciada libremente por el Presidente, la antelación mínima de la convocatoria será de 24 horas, debiendo en este caso, el orden del día de la reunión limitarse a los puntos que hubieran motivado la urgencia.

- Comisiones: Para lograr mayor eficacia y transparencia en el ejercicio de las facultades y cumplimiento de las funciones que tiene atribuidas, el Consejo de Administración ordenará su trabajo mediante la constitución de Comisiones que refuercen las garantías de objetividad con las que se deben abordar determinadas cuestiones. Sin perjuicio de la capacidad estatutaria del Consejo para instituir otras Comisiones, se designarán en todo caso las siguientes: (i) Comisión Ejecutiva, (ii) Comité de Auditoría y Control y (iii) Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

21.2.3 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes

Todas las acciones de REALIA actualmente en circulación, por ser éstas en su totalidad acciones ordinarias y pertenecientes a una única clase y serie, otorgan a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos, que son los recogidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

21.2.4 Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley

Las modificaciones de los derechos de los titulares de las acciones en que se divide el capital social de REALIA requerirá la oportuna modificación estatutaria que, en caso de afectar a una sola parte de las acciones y suponer un trato discriminatorio entre las mismas, deberá ser aprobada por la mayoría de las acciones afectadas. Los Estatutos Sociales de REALIA no recogen especialidad alguna en este particular respecto de lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

21.2.5 Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales anuales y las Juntas Generales extraordinarias incluyendo las condiciones de admisión

Las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales ordinarias y las Juntas Generales extraordinarias de Accionistas, incluyendo las condiciones de asistencia, se encuentran recogidas en los estatutos sociales de REALIA, así como en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se resume la regulación que los estatutos sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas establecen en relación a la convocatoria de las juntas y el derecho de asistencia:

Convocatoria de la Junta

Tal y como establece el artículo 13º de los Estatutos Sociales las juntas generales, tanto ordinarias como extraordinarias, deberán ser convocadas mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o en uno de los diarios de mayor circulación en España, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página web de la Sociedad, por lo menos un mes antes de la fecha señalada para la celebración de la Junta, salvo en los casos en los que la Ley establezca un plazo distinto. No obstante, las Juntas Generales extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince días y con los requisitos establecidos en la Ley y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, tras el acuerdo en tal sentido aprobado por la Junta General de Accionistas de 21 de junio de 2016.

Por su parte, el artículo 6º del Reglamento de la Junta General de Accionistas, establece que sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital sobre la Junta General Universal y la convocatoria judicial, corresponde al Consejo de Administración la convocatoria de la Junta General de Accionistas, debiendo realizarse: (i) en fecha tal que permita su celebración en los

primeros seis meses del ejercicio, si se trata de la junta general ordinaria; (ii) siempre que el Consejo de Administración lo considere necesario o conveniente, en el caso de las juntas generales extraordinarias; (iii) en todo caso, cuando lo soliciten, mediante notificación fehaciente, accionistas que representen, al menos, un tres por ciento (3%) del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General cuya convocatoria solicitan, en este caso, la junta general deberá ser convocada para celebrarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiese requerido notarialmente a los administradores para convocarla, incluyendo necesariamente en el orden del día los asuntos que hubieren sido objeto de solicitud.

En cuanto al anuncio de la convocatoria, el artículo 7º del Reglamento de la Junta General de Accionistas señala que éste expresará: (i) la denominación de la sociedad, el lugar, fecha y hora de la reunión en primera y, en su caso, segunda convocatoria, debiendo mediar entre la primera y la segunda reunión, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas, (ii) el orden del día de la Junta General, redactado con claridad y precisión, que comprenderá los asuntos que han de tratarse en la reunión, (iii) el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, (iv) la fecha en la que el accionista deberá tener registradas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la junta general, (v) el lugar y la forma en que puede obtenerse el texto completo de los documentos y propuestas de acuerdo, y (vi) la dirección de la página web de la sociedad en que estará disponible la información.

Además, el anuncio deberá contener una información clara y exacta de los trámites que los accionistas deberán seguir para participar y emitir su voto en la junta general, incluyendo, en particular, los siguientes extremos: (i) el derecho a solicitar información, a incluir puntos en el orden del día y a presentar propuestas de acuerdo, así como el plazo de ejercicio, (ii) el sistema para la emisión de voto por representación, con especial indicación de los formularios que deban utilizarse para la delegación de voto y de los medios que deban emplearse para que la Sociedad pueda aceptar una notificación por vía electrónica de las representaciones conferidas, (iii) los procedimientos establecidos para la emisión del voto a distancia, sea por correo o por medios electrónicos.

Acceso y suministro de información

Por lo que se refiere a la información que ha de estar disponible desde la fecha de la convocatoria, el artículo 8º del Reglamento de la Junta General de Accionistas señala que además de lo que legal o estatutariamente se exija, desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la junta general, la Sociedad publicará ininterrumpidamente en su página web, al menos, la siguiente información: (i) el anuncio de la convocatoria, (ii) el número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria, desglosados por clases de acciones, en su caso, (iii) los documentos que se presentarán a la Junta General y, en particular, los informes de administradores, auditores de cuentas y expertos independientes, (iv) los textos completos de las propuestas de acuerdo sobre todos y cada uno de los puntos del orden del día o, en relación con aquellos puntos de carácter meramente informativo, un informe de los órganos competentes comentando cada uno de dichos puntos y, a medida que se reciban, las propuestas de acuerdo

presentadas por los accionistas, (v) en el caso de nombramiento, ratificación o reelección de miembros del Consejo de Administración, la identidad, el currículo y la categoría a la que pertenezca cada uno de ellos, así como las propuestas e informes del Consejo de Administración o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, según corresponda en cada caso, de conformidad con la ley, los Estatutos Sociales o el Reglamento del Consejo de Administración; y, si se tratase de persona jurídica, la información correspondiente a la persona física que se vaya a nombrar para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo, y (vi) información sobre los cauces de comunicación entre la Sociedad y los accionistas a los efectos de poder recabar información o formular preguntas, aclaraciones o sugerencias, de conformidad con la normativa aplicable.

Conforme a lo previsto en la legislación vigente, con ocasión de la convocatoria de cualquier junta general de accionistas, se habilitará en la página web de la Sociedad un Foro Electrónico de Accionistas. El uso de dicho Foro se ajustará a su finalidad legal y a las garantías y reglas de funcionamiento establecidas por la Sociedad, sin que puedan acceder a él accionistas o agrupaciones de accionistas que no se hallen debidamente legitimados.

Solicitud de información

Conforme a lo previsto en el artículo 9º del Reglamento de la Junta General de Accionistas, hasta el quinto día anterior, inclusive, a aquel en que esté prevista la celebración de la junta general de que se trate, en primera convocatoria, los accionistas podrán formular las preguntas o peticiones de informaciones o aclaraciones que se refieran a puntos comprendidos en el orden del día, o a la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, desde la celebración de la junta general inmediatamente anterior y acerca del informe del Auditor de Cuentas.

Las solicitudes de información o aclaraciones que en relación con los asuntos del orden del día formulen los accionistas verbalmente al Presidente durante el acto de la junta general antes del examen y deliberación sobre los puntos contenidos en el orden del día o por escrito después del quinto día anterior al previsto para la celebración de la junta general, serán tratadas también verbalmente y durante el acto de la junta general por cualquiera de los administradores presentes, a indicación del Presidente.

Las solicitudes de información podrán realizarse utilizando la dirección de correo electrónico que, a tal fin, se pondrá a disposición de los accionistas en la página web de la sociedad para cada junta general o, en su caso, mediante petición escrita dirigida al Departamento de Bolsa y de Relaciones con los Accionistas en el domicilio social, personalmente o mediante su entrega por cualquier medio de correo postal o mensajería.

Lo dispuesto en el artículo 9º del Reglamento de la Junta General de Accionistas se entiende sin perjuicio del derecho de los accionistas de obtener los documentos de forma impresa y de solicitar su envío gratuito cuando así lo establezca la Ley.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los párrafos anteriores, salvo que esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos del socio, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extrasociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas. No procederá la denegación de la información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco (25%) por ciento del capital social.

Por su parte, los administradores no estarán obligados a responder a preguntas concretas de los accionistas cuando, con anterioridad a su formulación, la información solicitada esté clara y directamente disponible para todos los accionistas en la página web de la sociedad bajo el formato pregunta-respuesta. En este caso, los administradores podrán limitar su contestación o remitirse a la información facilitada en dicho formato.

Derecho de asistencia y representación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14º de los Estatutos Sociales, tienen derecho de asistencia a las juntas generales los accionistas titulares de una o más acciones, incluidas las que no tienen derecho a voto, cuya titularidad aparezca inscrita en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la junta y así lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitida por la sociedad, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

Los accionistas podrán asistir y votar en la junta general, así como otorgar la correspondiente representación. La forma de delegar la representación en junta está regulada en el artículo 10º Reglamento de la Junta General de Accionistas así, los accionistas con derecho de asistencia podrán delegar su representación en otra persona, aunque ésta no sea accionista. En caso de que se hayan emitido instrucciones por parte del accionista representado, el representante emitirá el voto con arreglo a las mismas y tendrá la obligación de conservar dichas instrucciones durante un año desde la celebración de la junta correspondiente.

El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista.

La delegación podrá también incluir en aquellos puntos que, aún no previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la junta, por así permitirlo la Ley.

En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.

La representación deberá conferirse en los términos y con el alcance establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, por escrito y con carácter especial para cada junta general, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente del representado o de apoderado general en virtud de documento público, para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviese en territorio nacional.

La representación se podrá otorgar también mediante correspondencia postal, remitiendo a la Sociedad un escrito en el que conste la representación otorgada, acompañada de la tarjeta de asistencia expedida por la Sociedad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta. No obstante, podrá bastar con la propia tarjeta de asistencia cuando la misma prevea su utilización a efectos de delegación mediante correspondencia postal.

La representación se podrá igualmente otorgar por medios electrónicos u otros medios de comunicación a distancia que, garantizando debidamente la identidad del representado y del representante y la seguridad de las comunicaciones electrónicas, el Consejo de Administración determine con ocasión de la convocatoria de cada Junta, haciéndose ello público en el anuncio de la convocatoria y en la página web corporativa de la Sociedad.

A la representación otorgada por medios electrónicos le resultará de aplicación, en la medida de lo posible, la regulación contenida en el artículo 19 bis del Reglamento de la Junta General de Accionistas para la emisión del voto a distancia.

La representación conferida por cualquiera de los citados medios electrónicos u otros medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad antes de las cero horas (00,00 h.) del día inmediatamente anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En caso contrario, la representación se tendrá por no otorgada.

La representación será siempre revocable. En cualquier caso, la asistencia del accionista a la junta general, supone la revocación de cualquier delegación, cualquiera que sea la fecha de ésta.

21.2.6 Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor

No existen disposiciones estatutarias ni en reglamentos internos que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de la Sociedad.

21.2.7 Indicación de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rija el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista

No existen preceptos estatutarios, ni reglamentos internos, que establezcan obligación alguna para los accionistas con una participación significativa de revelar esta circunstancia, sin perjuicio de las exigencias establecidas en la normativa vigente y, en particular en el Real Decreto

Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, que aprobó el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

21.2.8 Descripción de las condiciones impuestas por las cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley

Las condiciones que han de cumplir las modificaciones del capital social de REALIA y de los respectivos derechos de las acciones de la misma se rigen por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, no estableciendo los estatutos sociales de la Sociedad condición distinta del régimen legal vigente a fecha del presente Documento de Registro.

22. CONTRATOS IMPORTANTES

Resumen de cada contrato importante, al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial, del cual es parte el emisor o cualquier miembro del grupo, celebrado durante los dos años inmediatamente anteriores a la publicación del documento de registro

REALIA considera que no existe ningún contrato cuya evolución tenga individualmente una importancia significativa para su situación patrimonial, salvo las financiaciones a las que se ha hecho referencia en la sección “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro de Acciones y el apartado 10.3 del mismo Documento de Registro.

23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS

En este Documento de Registro no se incluyen informaciones de terceros, ni declaraciones de expertos ni declaraciones de interés, salvo los datos en los que se hace referencia expresa, indicando la fuente de información correspondiente.

24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro, pueden inspeccionarse en los lugares que se indican a continuación los siguientes documentos:

1. Estatutos sociales vigentes y la escritura de constitución de la Sociedad.
2. La información financiera histórica de REALIA consistente en las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas correspondientes a los ejercicios sociales

cerrados a 31 de diciembre de 2015, 31 de diciembre de 2016, y 31 de diciembre de 2017 (incluyendo los informes de auditoría).

3. Reglamento de la Junta General de Accionistas vigente.
4. Reglamento del Consejo de Administración vigente.
5. Reglamento Interno de Conducta.
6. Informe Anual de Gobierno Corporativo de los ejercicios 2017, 2016 y 2015.
7. Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas de los ejercicios 2016 y 2017.

Estos documentos estarán a disposición de los interesados tanto en el domicilio social de REALIA (Madrid, Paseo de la Castellana, número 216, 28046), en su página web (www.realia.es), así como en la web de la CNMV (www.cnmv.es) -salvo los documentos establecidos en el punto 1-, y en el Registro Mercantil de Madrid -salvo los documentos establecidos en los puntos 5, 6 y 7-.

25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES

En el apartado 7.2 del presente Documento de Registro se incluye información sobre las participaciones accionariales de REALIA en el capital de otras sociedades que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos posición, financiera o pérdidas y beneficios. No existen otras participaciones accionariales distintas de las descritas en dicho apartado que puedan tener efecto significativo en la valoración de la Sociedad.

26. GLOSARIO DE APM'S

La información extraída de las cuentas anuales consolidadas del Grupo REALIA que se contiene en este Documento de Registro ha sido preparada de acuerdo con lo previsto en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Además, el Grupo considera que ciertas medidas alternativas del rendimiento (*alternative performance measures* o APMs por sus siglas en inglés), tal y como estas se definen en el informe de ESMA (*European Securities and Markets Authority*) de fecha 5 de octubre de 2015, aportan información adicional que podría ser útil para analizar la situación financiera del Grupo.

El Grupo considera que las APMs incluidas en este apartado cumplen con las directrices de ESMA. Las APMs que se presentan en el presente Documento de Registro incluyen: (i) aquellas que proceden de las cuentas anuales consolidadas del Grupo mediante la agregación o sustracción de diversas partidas de estas, (ii) aquellas que, si bien no se extraen directamente de las cuentas anuales, proceden de desglose de partidas que se recogen en estas y (iii) aquellas que se obtienen mediante una combinación de las dos clases anteriores.

Estas APMs no han sido auditadas ni revisadas y no reemplazan en ningún caso la información financiera preparada de acuerdo con NIIF. Además, la definición que el Grupo emplea para estas APMs podría diferir de medidas similares calculadas por otras sociedades y, por tanto, podrían no ser comparables.

Las cifras referentes a los ejercicios 2015, 2016 y 2017 se refieren al Grupo REALIA.

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 <table border="1"> <thead> <tr> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>83.492</td> <td>79.834</td> <td>75.983</td> </tr> <tr> <td>17.216</td> <td>16.900</td> <td>18.831</td> </tr> <tr> <td></td> <td>437</td> <td>115</td> </tr> <tr> <td>100.708</td> <td>97.171</td> <td>94.929</td> </tr> </tbody> </table>	2017	2016	2015	83.492	79.834	75.983	17.216	16.900	18.831		437	115	100.708	97.171	94.929																		
2017	2016	2015																																		
83.492	79.834	75.983																																		
17.216	16.900	18.831																																		
	437	115																																		
100.708	97.171	94.929																																		
Gastos de explotación	Son los gastos en los que incurre la sociedad en el ejercicio de su actividad habitual y se compone de Variación de existencias de producto terminado o en curso, aprovisionamientos, gastos de personal, otros gastos de explotación, resultado por enajenación de inmovilizado y otros resultados.	Magnitud relevante en el análisis del negocio de la sociedad	Gastos de explotación Datos cuenta de pérdidas y ganancias: +Variación de existencias de productos terminados o en curso + Aprovisionamientos + Gastos de personal + Otros gastos de explotación + Resultados por enajenación de inmovilizado + Otros resultados miles de euros <table border="1"> <thead> <tr> <th>2.017</th> <th>2.016</th> <th>2.015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17.149</td> <td>16.562</td> <td>14.377</td> </tr> <tr> <td>554</td> <td>1.633</td> <td>792</td> </tr> <tr> <td>6.673</td> <td>6.645</td> <td>8.971</td> </tr> <tr> <td>31.509</td> <td>30.552</td> <td>30.522</td> </tr> <tr> <td>-4</td> <td>7</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>-33</td> <td>5</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>55.848</td> <td>55.404</td> <td>54.478</td> </tr> </tbody> </table>	2.017	2.016	2.015	17.149	16.562	14.377	554	1.633	792	6.673	6.645	8.971	31.509	30.552	30.522	-4	7	9	-33	5	7	55.848	55.404	54.478									
2.017	2.016	2.015																																		
17.149	16.562	14.377																																		
554	1.633	792																																		
6.673	6.645	8.971																																		
31.509	30.552	30.522																																		
-4	7	9																																		
-33	5	7																																		
55.848	55.404	54.478																																		
% Gastos de explotación/ ingresos de explotación	Es el cociente entre las dos magnitudes desglosadas anteriormente.	Magnitud que indica el porcentaje que representa los gastos de explotación sobre los ingresos de explotación de cada ejercicio.	% Gastos de explotación/ ingresos de explotación Datos cuenta de pérdidas y ganancias: Gastos de explotación Ingresos de explotación miles de euros <table border="1"> <thead> <tr> <th>2.017</th> <th>2.016</th> <th>2.015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>55.848</td> <td>55.404</td> <td>54.478</td> </tr> <tr> <td>100.708</td> <td>97.171</td> <td>94.929</td> </tr> <tr> <td>55,5%</td> <td>57,0%</td> <td>57,4%</td> </tr> </tbody> </table>	2.017	2.016	2.015	55.848	55.404	54.478	100.708	97.171	94.929	55,5%	57,0%	57,4%																					
2.017	2.016	2.015																																		
55.848	55.404	54.478																																		
100.708	97.171	94.929																																		
55,5%	57,0%	57,4%																																		
Margen Bruto	Es la diferencia entre el total de ingresos de explotación y los costes operativos.	Magnitud relevante para el análisis del resultado operativo de la actividad, ya que proporciona el margen de beneficio por tipo de actividad o de producto.	Margen Bruto Datos cuenta de pérdidas y ganancias: + Importe neto de la cifra de negocios + Otros ingresos de explotación + Resultado por venta patrimonio inmobiliario - Variación de existencias prod.terminado y curso - Aprovisionamiento - Otros gastos de explotación + Otros gastos de explotación (importe deducido e imputado a gastos generales) - Rtdo.enajenación de inmovilizado - Otros resultados miles de euros <table border="1"> <thead> <tr> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>83.492</td> <td>79.834</td> <td>75.983</td> </tr> <tr> <td>17.216</td> <td>16.900</td> <td>18.831</td> </tr> <tr> <td></td> <td>437</td> <td>115</td> </tr> <tr> <td>-17.149</td> <td>-16.562</td> <td>-14.377</td> </tr> <tr> <td>-554</td> <td>-1.633</td> <td>-792</td> </tr> <tr> <td>-31.509</td> <td>-30.552</td> <td>-30.522</td> </tr> <tr> <td>967</td> <td>1.801</td> <td>2.743</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>-7</td> <td>-9</td> </tr> <tr> <td>33</td> <td>-5</td> <td>-7</td> </tr> <tr> <td>52.500</td> <td>50.213</td> <td>52.165</td> </tr> </tbody> </table>	2017	2016	2015	83.492	79.834	75.983	17.216	16.900	18.831		437	115	-17.149	-16.562	-14.377	-554	-1.633	-792	-31.509	-30.552	-30.522	967	1.801	2.743	4	-7	-9	33	-5	-7	52.500	50.213	52.165
2017	2016	2015																																		
83.492	79.834	75.983																																		
17.216	16.900	18.831																																		
	437	115																																		
-17.149	-16.562	-14.377																																		
-554	-1.633	-792																																		
-31.509	-30.552	-30.522																																		
967	1.801	2.743																																		
4	-7	-9																																		
33	-5	-7																																		
52.500	50.213	52.165																																		
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 <table border="1"> <thead> <tr> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>45.622</td> <td>-8.347</td> <td>28.411</td> </tr> <tr> <td>-314</td> <td>-376</td> <td>-444</td> </tr> <tr> <td>1.076</td> <td>-49.738</td> <td>-11.596</td> </tr> <tr> <td>44.860</td> <td>41.767</td> <td>40.451</td> </tr> </tbody> </table>	2017	2016	2015	45.622	-8.347	28.411	-314	-376	-444	1.076	-49.738	-11.596	44.860	41.767	40.451																		
2017	2016	2015																																		
45.622	-8.347	28.411																																		
-314	-376	-444																																		
1.076	-49.738	-11.596																																		
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 miles de euros <table border="1"> <thead> <tr> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>44.860</td> <td>41.767</td> <td>40.451</td> </tr> <tr> <td>14.797</td> <td>8.185</td> <td>24.778</td> </tr> <tr> <td>3,0</td> <td>5,1</td> <td>1,6</td> </tr> </tbody> </table>	2017	2016	2015	44.860	41.767	40.451	14.797	8.185	24.778	3,0	5,1	1,6																					
2017	2016	2015																																		
44.860	41.767	40.451																																		
14.797	8.185	24.778																																		
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. Las sociedades consolidadas por el método de la participación, cuyos valores de los activos se incluyen en el GAV, no tienen endeudamiento financiero bruto. Los proveedores de inmovilizado y otros se deducen del cálculo del endeudamiento financiero bruto al no representar endeudamiento con entidades de crédito.	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 <table border="1"> <thead> <tr> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>584.444</td> <td>157.585</td> <td>665.448</td> </tr> <tr> <td>847</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>96.215</td> </tr> <tr> <td>174.968</td> <td>601.132</td> <td>104.359</td> </tr> <tr> <td>2.769</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2.635</td> <td>94.693</td> <td>454.206</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-61.295</td> </tr> <tr> <td>-2.635</td> <td>-2.712</td> <td>-4.211</td> </tr> <tr> <td>763.028</td> <td>850.698</td> <td>1.254.722</td> </tr> </tbody> </table>	2017	2016	2015	584.444	157.585	665.448	847	-	-	-	-	96.215	174.968	601.132	104.359	2.769	-	-	2.635	94.693	454.206	-	-	-61.295	-2.635	-2.712	-4.211	763.028	850.698	1.254.722			
2017	2016	2015																																		
584.444	157.585	665.448																																		
847	-	-																																		
-	-	96.215																																		
174.968	601.132	104.359																																		
2.769	-	-																																		
2.635	94.693	454.206																																		
-	-	-61.295																																		
-2.635	-2.712	-4.211																																		
763.028	850.698	1.254.722																																		
Endeudamiento Financiero Bruto (EFB) sobre EBITDA	Es el cociente entre el endeudamiento financiero bruto (EFB) y el EBITDA, ambos definidos anteriormente.	Magnitud financiera indicativa de el número de veces que el endeudamiento financiero bruto 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 Bruto (EFB)/EBITDA Endeudamiento Financiero Bruto (EFB) EBITDA Cociente miles de euros <table border="1"> <thead> <tr> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>763.028</td> <td>850.698</td> <td>1.254.722</td> </tr> <tr> <td>44.860</td> <td>41.767</td> <td>40.451</td> </tr> <tr> <td>17,0</td> <td>20,4</td> <td>31,0</td> </tr> </tbody> </table>	2017	2016	2015	763.028	850.698	1.254.722	44.860	41.767	40.451	17,0	20,4	31,0																					
2017	2016	2015																																		
763.028	850.698	1.254.722																																		
44.860	41.767	40.451																																		
17,0	20,4	31,0																																		
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 Financiero bruto (EFB) - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes miles de euros <table border="1"> <thead> <tr> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>763.028</td> <td>850.698</td> <td>1.254.722</td> </tr> <tr> <td>85.075</td> <td>101.130</td> <td>183.870</td> </tr> <tr> <td>677.953</td> <td>749.568</td> <td>1.070.852</td> </tr> </tbody> </table>	2017	2016	2015	763.028	850.698	1.254.722	85.075	101.130	183.870	677.953	749.568	1.070.852																					
2017	2016	2015																																		
763.028	850.698	1.254.722																																		
85.075	101.130	183.870																																		
677.953	749.568	1.070.852																																		

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURE	DEFINICIÓN	RELEVANCIA	CÁLCULO DE APMS	miles de euros		
				2017	2016	2015
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) sobre EBITDA	Es el cociente entre el endeudamiento financiero neto (EFN) y el EBITDA, ambos definidos anteriormente.	Magnitud financiera indicativa de el 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	677.953 44.860 15,1	749.568 41.767 17,9	1.070.852 40.451 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 + Plusvalías netas de existencias	806,33 7,30 19,39 833,02	776,92 7,00 20,79 804,70	514,24 5,83 31,85 551,92
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) Net Net Asset Value (NNAV) Nº de acciones al final del periodo Nº de acciones en autocartera Nº de acciones al final del periodo deducida la autocartera	833,02 644.807,956 610.000 644.197,956 1,29	804,70 644.807,956 610.000 644.197,956 1,25	551,92 460.751,398 610.000 460.141,398 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), 460.141.398 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	30,461 644.197,956 0,047	115,696 459.637,133 0,252	17,205 307.181,522 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	677.953 1.830.000 37,0%	749.568 1.874.100 40,0%	1.070.852 1.898.600 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 Datos balance de situación + Total Activo corriente - Total Pasivo corriente	432.636 206.999 225.637	505.255 719.178 -213.923	706.626 589.423 124.203
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	1.486,70 343,30 1.830,00	1.509,30 364,80 1.874,10	1.448,80 449,70 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	1.830,00 -1.789,40 40,60	1.874,10 -1.833,00 41,10	1.898,50 -1.858,62 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	1.446,60 342,80 1.789,40	1.468,70 364,30 1.833,00	1.409,36 449,26 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 laventa + 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	1.446,60 -54,00 -35,31 4,93 - 0,86 1.383,08 342,80 -18,16 -4,93 319,71	1.468,70 -50,80 -14,78 4,93 -53,00 0,69 1.355,74 364,30 -22,72 -4,93 341,21	1.409,36 -49,00 -12,85 6,41 - 0,52 1.354,44 449,26 -22,72 -6,41 420,13

Madrid, a 19 de abril de 2018

D. Jesús Rodrigo Fernández
Secretario del Consejo de Administración
REALIA BUSINESS, S.A.

D. Juan Antonio Franco Díez
Subdirector General. Director de Administración y Finanzas
REALIA BUSINESS, S.A.

D. Jaime Lloréns Coello
Director de Estrategia Corporativa y Relaciones con Inversores
REALIA BUSINESS, S.A