

Realia Business, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2016 e Informe de Gestión

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

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Miles de euros)

ACTIVO	31/12/2016	31/12/2015		31/12/2016	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO (Nota 17):		
Activos intangibles (Nota 8)	48	31	Capital social	154.754	110.580
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	5.028	5.346	Prima de emisión	421.463	318.391
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	1.355.740	1.354.436	Reservas	86.648	69.559
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	45.220	47.323	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(675)	(675)
Activos financieros no corrientes (Nota 15.2)	14.500	1.250	Ajustes por valoración	(969)	(822)
Activos por impuestos diferidos (Nota 22)	124.115	120.817	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	115.696	17.205
Otros activos no corrientes (Nota 15.3)	9.168	8.880	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	776.917	514.238
Total activo no corriente	1.553.819	1.538.083	Intereses minoritarios (Nota 18)	231.819	227.948
			Total Patrimonio Neto	1.008.736	742.186
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Provisiones no corrientes (Nota 19)	7.030	6.867
			Pasivos financieros no corrientes:		
			Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	157.585	665.448
			Otros pasivos financieros no corrientes (Nota 20)	-	96.215
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 22)	150.715	135.562
			Otros pasivos no corrientes (Nota 21.a)	15.830	16.008
			Total pasivo no corriente	331.160	920.100
			PASIVO CORRIENTE		
ACTIVO CORRIENTE			Provisiones corrientes (Nota 19)	1.140	1.462
Activos mantenidos para la venta (Nota 13)	53.000	-	Pasivos financieros corrientes:		
Existencias (Nota 14)	315.479	376.345	Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	601.132	104.359
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 15.1)			Otros pasivos financieros corrientes (Nota 20)	94.693	454.206
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.768	11.945	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 21.b)		
Otros deudores	3.705	93.060	Proveedores	7.627	6.810
Activos por impuesto corriente (Nota 22)	2.013	3.381	Otros acreedores	13.226	13.850
Otros activos financieros corrientes (Nota 15.2)	19.440	34.407	Pasivos por impuesto corriente (Nota 22)	584	1.267
Otros activos corrientes (Nota 15.3)	3.720	3.618	Otros pasivos corrientes (Nota 21.d)	776	469
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 16)	101.130	183.870	Total pasivo corriente	719.178	582.423
Total activo corriente	505.255	706.626			
TOTAL ACTIVO	2.059.074	2.244.709	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.059.074	2.244.709

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2016.

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2016

(Miles de euros)

	2016	2015
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 24.a)	79.834	75.983
Otros ingresos de explotación (Nota 24.b)	16.900	18.831
Variación de existencias de productos terminados o en curso (Nota 14)	(16.562)	(14.177)
Aprovisionamientos (Nota 24.c)	(1.633)	(792)
Gastos de personal (Nota 24.d)	(6.645)	(8.971)
Otros gastos de explotación (Nota 24.c)	(30.552)	(30.522)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 24.i)	(49.738)	(11.596)
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario (Notas 4.v y 10)	437	115
Dotación a la amortización (Notas 8 y 9)	(376)	(444)
Resultados por enajenación de inmovilizado (Notas 8 y 9)	(7)	(9)
Otros resultados	(5)	(7)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(8.347)	28.411
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Notas 2.h, 2.i y 10)	49.186	26.757
Ingresos financieros (Nota 24.f)	114.105	5.306
Gastos financieros (Nota 24.f)	(8.185)	(24.778)
Diferencias de cambio	109	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 24.f y 24.h)	(25)	36
RESULTADO FINANCIERO	106.004	(19.436)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11 y 24.e)	(1.047)	3.289
Resultados netos por deterioro de inmovilizado (Notas 9 y 10)	-	(2)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	145.796	39.019
Impuestos sobre beneficios (Nota 22)	(15.681)	(12.972)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	130.115	26.047
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	130.115	26.047
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	115.696	17.205
Intereses minoritarios (Nota 18)	14.419	8.842
Beneficio por acción:		
De operaciones continuadas €acc		
Básico	0,252	0,056
Diluido	0,252	0,056

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2016.

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

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	2016	2015
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	130.115	26.047
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
Diferencias de conversión	(147)	18
Efecto impositivo	-	-
	(147)	18
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	129.968	26.065
a) Atribuidos a la entidad dominante	115.549	17.223
b) Atribuidos a intereses minoritarios	14.419	8.842

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos del ejercicio 2016.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Miles de Euros									
	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores Propios	Reservas de Consolidación	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)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.131)	(2.131)
Ampliaciones y reducciones de capital (Nota 17)	36.811	52.149	(90)	-	-	-	-	88.870	-	88.870
Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2.f)	-	-	-	-	(1.391)	1.320	-	(71)	(252)	(323)
Otros movimientos	-	-	-	-	2.116	-	-	2.116	(1)	2.115
Saldos al 31 de diciembre de 2015	110.580	318.391	(177.777)	(675)	247.336	(822)	17.205	514.238	227.948	742.186
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 (Nota 17)	44.174	103.072	(61)	-	-	-	-	147.185	-	147.185
Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2.f)	-	-	-	-	(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

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado consolidado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2016.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016

(Miles de euros)

	2016	2015
1 Resultados antes de impuestos	145.796	39.019
2 Ajustes del resultado	(104.529)	1.536
a) Amortización del inmovilizado (Notas 8 y 9)	376	444
b) Otros ajustes del resultado	(104.905)	1.092
3 Cambios en el capital corriente	16.933	9.875
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes (Notas 14 y 15.1)	16.442	13.823
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 21)	491	(3.948)
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(2.171)	(4.690)
a) Cobro de dividendos	972	467
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(3.143)	(4.886)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	-	(271)
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	56.029	45.740
1 Pago por inversiones:	(7.510)	(5.664)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	(6.705)	(5.455)
c) Otros activos financieros	(805)	(209)
2 Cobros por desinversiones:	1.131	783
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	443	378
c) Otros activos financieros	438	405
d) Otros activos (Nota 2.f)	250	-
3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	2.001	7.354
a) Cobros de intereses	400	5.290
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	1.601	2.064
B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	(4.378)	2.473
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	236.145	2.027
a) Emisión	236.145	(91)
b) Amortización	-	(2)
c) Adquisición	-	2.120
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(354.688)	(466.530)
a) Emisión	192.597	12.302
b) Devolución y amortización	(547.285)	(478.832)
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(10.479)	(4.076)
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(5.359)	(13.304)
a) Pagos de intereses	(5.183)	(12.562)
b) Otros cobros pagos por operacines de financiación	(176)	(742)
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(134.381)	(481.883)
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	(10)	(5)
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	(82.740)	(433.675)
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	183.870	617.545
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	101.130	183.870

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2016.

Memoria Consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

1. Actividad del Grupo Realia

Las Sociedades del Grupo detalladas en los Anexos I y II se dedican, fundamentalmente, a las actividades de promoción y explotación de negocios inmobiliarios. Al cierre del ejercicio 2016, dichas actividades se desarrollan en España, Portugal, Polonia y Rumanía.

La Sociedad matriz se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.L.U. y Planigesas, S.A. (algunos minoritarios). Con fecha 14 de marzo de 2001 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. (sociedad absorbente) con las sociedades Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A. Unipersonal, Diagonal Sarriá, S.A. Unipersonal y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L. Unipersonal (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de marzo de 2001 y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas sociedades en sus reuniones de fecha 5 de abril de 2001. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. con la sociedad Sempreda, S.L. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con estas operaciones se ha desglosado en las cuentas anuales individuales de Realia Business, S.A. de los ejercicios correspondientes. Con fecha 5 de febrero de 2007, la Junta General de Accionistas de Realia Business, S.A., aprobó la reestructuración del Grupo, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada Realia Patrimonio, S.L.U., participada en un 100% por Realia Business, S.A., y a la que se aportó la actividad patrimonial del Grupo Realia.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business (en adelante Grupo Realia) del ejercicio 2016, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (que se detallan en los Anexos I y II), son formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración del 9 de marzo de 2017.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Realia al 31 de diciembre de 2016 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2016 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2015, formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 21 de junio de 2016. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2016, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Moneda de valoración

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 4.t.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2016 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El valor razonable de determinados activos no cotizados, en especial, las inversiones inmobiliarias y las existencias (Notas 4.d y 4.f).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 4.ñ)
- El importe de determinadas provisiones (Notas 4.l y 4.m).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Notas 4.i y 4.j)
- La vida útil de los activos intangibles y materiales (Notas 4.a y 4.b).

Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 31 de diciembre de 2016 (Notas 4.c, 4.f y 10).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2016 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

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

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

Negocios en gestión conjunta

Durante el ejercicio 2016 el Grupo ha desarrollado negocios de gestión conjunta mediante la participación en comunidades de bienes que se han integrado en los estados financieros consolidados adjuntos en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros (Anexo III).

Sociedades asociadas

Las sociedades relacionadas en el Anexo II en las que Realia Business, S.A. no ejerce control pero tiene una influencia significativa, se incluyen en el balance de situación consolidado adjunto en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas", al valor teórico contable de la participación. La participación en el resultado neto de impuestos del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Operaciones entre empresas del Grupo

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción, eliminándose los resultados intragrupo. Se han eliminado de los estados financieros consolidados, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.

e) *Diferencias de primera consolidación*

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF-UE, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el periodo de adquisición.

f) *Variaciones en el perímetro de consolidación*

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (formado por Realia Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2016 y 2015 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se ha producido ninguna entrada al perímetro de consolidación del Grupo Realia.

Salidas del perímetro de consolidación

- Ejercicio 2016:

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

Dicha operación ha generado una disminución en las reservas consolidadas de 59 miles de euros. Adicionalmente, se ha producido también la salida del perímetro de consolidación de la sociedad Portfolio

Grandes Áreas Comerciales, S.A.U; como consecuencia de la fusión realizada el 9 de mayo de 2016 entre dicha sociedad y Realia Patrimonio, S.L.U. (sociedad absorbente perteneciente al Grupo Realia). Como consecuencia de la fusión, la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U. se extingue mediante su disolución sin liquidación, transfiriéndose en bloque la totalidad del patrimonio de Portfolio a favor de la absorbente, que la adquiere mediante sucesión universal. Esta operación no ha tenido impacto en el patrimonio neto consolidado del Grupo Realia.

- Ejercicio 2015:

En el mes de abril de 2015, se ha procedido a la liquidación de la Sociedad Wilanow Realia SP, ZOO, de la que el Grupo era propietaria del 100% del capital. Dicha operación generó un beneficio de 36 miles de euros, que fueron registradas en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Adicionalmente generó una disminución de los fondos propios por importe de 71 miles de euros.

En el mes de julio de 2015, se ha procedido a la liquidación de la Sociedad Fomento Inmobiliario Levantino S.L. de la que el Grupo Realia tenía el 51% de las participaciones sociales. Dicha operación no generó resultado. Adicionalmente, esta variación supuso una disminución de socios externos por importe de 252 miles de euros.

Otras variaciones en el perímetro de consolidación

- Ejercicio 2016:

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

- Ejercicio 2015:

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

En el mes de diciembre de 2015, Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (DUSE), realizó una reducción de capital contra prima de emisión de acciones y resultados de ejercicios anteriores con la finalidad de reestablecer el equilibrio patrimonial.

g) Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2015 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015.

i) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación de la pérdida del ejercicio 2016 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Reserva Legal	6.257
Resultados negativos de ejercicios anteriores	56.313
Total	62.570

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad Dominante no ha realizado distribución de dividendos a cuenta.

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia correspondientes al ejercicio 2016 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

b) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran a su precio de adquisición o coste de producción. Algunos de los bienes del inmovilizado material reflejan el efecto de la actualización practicada al amparo del Real Decreto ley 7/1996, de 7 de junio.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

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

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Coeficientes de Amortización
Edificios (en alquiler y uso propio) y otras construcciones	1% – 4%
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4% – 25%
Otro inmovilizado	5% – 25%

Los activos en construcción destinados a la producción o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.355.740 miles de euros (sin considerar el valor del “Edificio los Cubos”, el cual ha sido reclasificado este ejercicio a activos no corrientes mantenidos para la venta (véase Nota 10)).

d) Deterioro de valor del valor del inmovilizado intangible y material

A la fecha de cada cierre, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos intangibles y materiales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor (si la hubiera). En el caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

e) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos que están adquiriendo en el balance de situación consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales de uso propio.

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de resultados.

Permutas de activos

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

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

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

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

f) Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

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

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

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, financieros, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de "Promociones en curso de ciclo largo" a "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo, se transfiere de "Promociones en curso de ciclo corto" a "Promociones terminadas" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de los terrenos y solares y las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorando, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

El valor en libros de las existencias del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2016, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

En este sentido, las valoraciones realizadas por expertos independientes han sido realizadas conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA 564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate) (véase Nota 14).

g) Deudores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

h) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta por la entrega de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

i) Activos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

- Activos financieros negociables: son aquéllos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.
- Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el propio Grupo.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

Los activos financieros a vencimiento y los préstamos y cuentas a cobrar se valoran a "coste amortizado". Los activos financieros negociables y disponibles para la venta se valoran a su "valor razonable" en las fechas de valoración posterior. En el caso de los valores negociables, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del periodo.

j) Pasivo financiero y Patrimonio Neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Diferencias de conversión

La conversión a euros de las cuentas anuales de sociedades extranjeras expresadas en otra moneda se ha realizado, en general, según el tipo de cambio de cierre a excepción de:

- Capital y reservas que se han convertido a los tipos de cambio históricos.
- Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias de las sociedades extranjeras, tanto dependientes como asociadas, que se han convertido aplicando los tipos de cambio medios del periodo.
- Para la conversión del resto de partidas de activos y pasivos se ha aplicado el tipo de cierre.

Las diferencias de conversión de las sociedades extranjeras del perímetro de consolidación, que han aplicado el método del tipo de cambio de cierre, se incluyen netas de impuestos en el epígrafe "Ajustes por valoración" del Patrimonio Neto del balance consolidado adjunto, las cuales no son significativas.

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

Acreedores comerciales

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

k) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones propias de la Sociedad Dominante se presentan minorando el Patrimonio Neto. Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad Dominante mantiene 610.000 acciones propias cuyo coste de adquisición asciende a 675 miles de euros (1,11 €/acción). Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han realizado transacciones con la autocartera (véase Nota 17).

l) Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

m) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades están obligadas al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales sin causa justificada. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales consolidadas adjuntas al 31 de diciembre de 2016 se ha registrado provisión por importe de 70 miles de euros por este concepto.

n) Planes de pensiones y obligaciones similares

La Sociedad Dominante mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado, de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2016, asciende a 6.737 miles de euros (6.522 miles de euros en 2015). La aportación anual se registran con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidada (Nota 24.d). Igualmente el Grupo dispone de una póliza de seguro que cubre

aquellas cantidades que exceden del máximo legal de aportación a fondos de pensiones de los trabajadores hasta el porcentaje establecido.

ñ) Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

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

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Régimen fiscal en España

Desde el ejercicio 2007, el Grupo tributa en régimen de consolidación fiscal, el cual está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital (véase Anexo I). El número del Grupo fiscal es el 135/07.

o) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

p) Costes por intereses

Los costes de financiación directamente imputables a la construcción de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han activado gastos financieros por este motivo.

Los demás costes de financiación se reconocen en resultados en el período en que se incurren, conforme a su devengo financiero y por aplicación del método de coste efectivo.

q) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas, de los ingresos procedentes de inversiones y los gastos financieros.

r) Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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

s) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

t) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2016 corresponden en su totalidad a las sociedades del Grupo Realia Polska Inwestycje, Z.O.O y Realia Contesti, S.R.L., no siendo significativos.

u) Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros	
	2016	2015
Existencias (Nota 14)	251.449	294.407
Total activos corrientes	251.449	294.407
Deudas con entidades de crédito	2.181	3.611
Otros pasivos financieros	350	1.991
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.576	3.544
Total pasivos corrientes	5.107	9.146

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

v) Costes repercutidos a inquilinos

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2016 y 2015 han ascendido a 15.573 y 15.789 miles de euros, respectivamente, se encuentra registrada en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 24.b).

w) Ventas de patrimonio inmobiliario

El Grupo registra en el epígrafe “Resultado por ventas de patrimonio inmobiliario” de la cuenta de resultados consolidada adjunta, los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias. En los ejercicios 2016 y 2015 corresponden a regularizaciones del precio, provenientes de operaciones de venta de activos en ejercicios anteriores, que han ascendido a 437 y 115 miles de euros, respectivamente.

5. Normas e interpretaciones contables

Durante el ejercicio 2016 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes Cuentas Anuales consolidadas.

a) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que han comenzado el 1 de enero de 2016:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación NIC 19 - Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.	1 de febrero de 2015
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de febrero de 2015
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 – Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 - Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas productoras (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicadas en diciembre de 2014)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificación NIC 1 – Iniciativa desgloses (diciembre 2014)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.)	1 de enero de 2016

Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: sociedades de inversión (diciembre 2014)	Clasificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión	1 de enero de 2016
------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

La aplicación de las modificaciones anteriores no han tenido un impacto relevante en las Cuentas Anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2016, bien por no suponer cambios relevantes o bien por referirse a hechos que no afectan al Grupo Realía Business, S.A.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas pendientes de entrada en vigor

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea		
Nuevas normas		
NIIF 9 Instrumentos financieros: (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39.	1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31)	1 de enero de 2018
NIIF 16: Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019

Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificación a la NIC 7: Iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12: Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017
Modificación a la NIIF 2: Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en enero de 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 10 y NIC 28: Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos	Sin fecha definida
Modificación a la NIIF 4: Contratos de seguro	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018
Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificación a la NIC 40: reclasificación de inversiones inmobiliarias	Modificación que clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016	Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas)	1 de enero de 2017
		1 de enero de 2018
IFRIC 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera	Estable la "fecha de transacción", a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura que el resto de normas podría tener en las Cuentas Anuales consolidadas una vez entre en vigor. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

6. Beneficio básico y diluido por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2016	2015
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	115.696	17.205
Número medio ponderado de acciones en circulación	459.637.133	307.181.152
Beneficio básico por acción (euros)	0,252	0,056

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Realía Business en vigor al cierre de los ejercicios 2016 y 2015; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2016 el Grupo Realía centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Promociones inmobiliarias y suelo.
2. Patrimonio en renta.

Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican fundamentalmente en España, aunque el Grupo Realía Business desarrolla actividades en otros países (Polonia, Rumanía y Portugal).

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos, incluyendo, no obstante, los resultados por la venta de patrimonio inmovilizado. Asimismo, se incluye la proporción correspondiente de los ingresos ordinarios de negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto. El gasto del segmento debe incluir la proporción de los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

El resultado del segmento se presenta después de los ajustes correspondientes a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos.

Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Ingresos:								
Ventas externas (1)	22.008	14.945	75.163	79.984	-	-	97.171	94.929
Ventas entre segmentos	1.895	1.896	410	409	(2.305)	(2.305)	-	-
Total ingresos	23.903	16.841	75.573	80.393	(2.305)	(2.305)	97.171	94.929
Resultados:								
Resultado de explotación-	(53.943)	(12.658)	45.596	41.069	-	-	(8.347)	28.411
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	(1.398)	17	50.584	26.740	-	-	49.186	26.757
Resultado financiero	107.825	(16.999)	(1.821)	(2.437)	-	-	106.004	(19.436)
Participación del resultado en empresas asociadas	(4.721)	(36)	3.674	3.325	-	-	(1.047)	3.289
Pérdidas netos por deterioro	-	(2)	-	-	-	-	-	(2)
Resultado antes de impuestos	47.763	(29.678)	98.033	68.697	-	-	145.796	39.019
Impuesto sobre Beneficios	27.611	3.824	(43.292)	(16.796)	-	-	(15.681)	(12.972)
Intereses minoritarios	(2.927)	6	17.346	8.836	-	-	14.419	8.842
Resultado de segmento	78.301	(25.860)	37.395	43.065	-	-	115.696	17.205

(1) Los ingresos del segmento "Alquileres de patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.w) y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4.v) y otros, dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 24.a se desglosa el importe neto de la cifra de negocios por situación geográfica. Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	61	45	5.144	6.564	-	-	5.205	6.609
Amortizaciones	(98)	(154)	(278)	(290)	-	-	(376)	(444)
Deterioros reconocidos en resultados:								
Existencias y otros activos	(43.517)	(2.074)	(707)	(10.866)	-	-	(44.224)	(12.940)
Balance de situación:								
Activo-								
Activo por segmentos	512.644	629.859	1.971.409	2.012.780	(470.199)	(445.253)	2.013.854	2.197.386
Participaciones en empresas Asociadas	12.050	16.855	33.170	30.468	-	-	45.220	47.323
Activo total consolidado	524.694	646.714	2.004.579	2.043.248	(470.199)	(445.253)	2.059.074	2.244.709
Pasivo-								
Pasivo por segmentos	524.694	646.714	2.004.579	2.043.248	(470.199)	(445.253)	2.059.074	2.244.709
Pasivo total consolidado	524.694	646.714	2.004.579	2.043.248	(470.199)	(445.253)	2.059.074	2.244.709

Información de segmentos secundarios

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

	Miles de Euros							
	Ingresos		Activos No Corrientes		Activos Totales		Adiciones a las Inversiones Inmobiliarias Inmovilizado Material y Activos Intangibles	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
España	96.578	94.705	1.553.819	1.537.998	2.052.497	2.237.703	5.205	6.609
Portugal	310	-	-	85	2.594	3.429	-	-
Resto	283	224	-	-	3.983	3.577	-	-
	97.171	94.929	1.553.819	1.538.083	2.059.074	2.444.709	5.205	6.609

8. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2016 y 2015 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
	Otros Activos Intangibles
Coste:	
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2.336
Adiciones	24
Bajas	(1.577)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	783
Adiciones	38
Bajas	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	818
Amortización acumulada:	
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(2.289)
Dotaciones	(39)
Bajas	1.576
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(752)
Dotaciones	(18)
Bajas	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(770)
Activo intangible neto:	
Saldos al 31 de diciembre de 2015	31
Saldos al 31 de diciembre de 2016	48

El saldo a 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Durante los ejercicios 2016 y 2015, el Grupo ha dotado gastos por amortización por activos intangibles por importes de 18 y 39 miles de euros, respectivamente, registrándolo en el epígrafe de "Dotación a la amortización", de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2016 y 2015 ascienden a un importe de 742 y 727 miles de euros respectivamente.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Construcciones Uso Propio, Plantas y Equipos	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	5.380	5.696	11.076
Adiciones	6	145	151
Retiros	-	(504)	(504)
Trasposos y otros (Nota 10)	(544)	-	(544)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	4.842	5.337	10.179
Adiciones	-	46	46
Retiros	(5)	(36)	(41)
Trasposos y otros (Nota 10)	-	(3)	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	4.837	5.344	10.181
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(1.219)	(3.705)	(4.924)
Dotaciones	(115)	(290)	(405)
Retiros	-	503	503
Trasposos y otros	39	(1)	(38)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(1.295)	(3.493)	(4.788)
Dotaciones	(105)	(250)	(355)
Retiros	1	29	30
Trasposos y otros	4	1	5
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(1.395)	(3.713)	(5.108)
Pérdidas por deterioro:			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(130)	-	(130)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(45)	-	(45)
Dotaciones	-	-	-
Trasposos y otros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(45)	-	(45)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	3.502	1.844	5.346
Saldos al 31 de diciembre de 2016	3.397	1.631	5.028

Dentro del epígrafe de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” se incluyen principalmente las oficinas utilizadas por el Grupo en España, de las sociedades Realía Business, Realía Patrimonio y Hermanos Revilla, registradas por un valor neto contable de 3.112 y 3.167 miles de euros, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” asciende a 865 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de los activos, “Net Asset Value”, incluidos en el detalle de “Construcciones de uso propio, plantas y equipos” del Grupo al 31 de diciembre de 2016 calculado en función de valoraciones realizadas por expertos independientes, valorador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 14.763 miles de euros (12.849 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

Durante los ejercicios 2016 y 2015, el Grupo ha dotado gastos por amortización de inmovilizado material por importe de 355 y 405 miles de euros, respectivamente, de los cuales la totalidad han sido registrados en el epígrafe de “Dotación a la amortización”, de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 ascienden a un importe de 2.668 y 2.519 miles de euros, respectivamente.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2016 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

10. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipo	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2014	1.319.876	963	1.320.839
Adiciones	1.524	4.912	6.436
Retiros	(13)	-	(13)
Trasposos	3.729	(3.312)	417
Cambios de Valor Razonable	26.757	-	26.757
Saldo a 31 de diciembre de 2015	1.351.873	2.563	1.354.436
Adiciones	1.350	3.771	5.121
Retiros	(3)	-	(3)
Trasposos a ANCMV (Nota 13)	(52.738)	(262)	(53.000)
Trasposos	3.686	(3.686)	-
Cambios de Valor Razonable	49.186	-	49.186
Saldo a 31 de diciembre de 2016	1.353.354	2.386	1.355.740
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	1.351.873	2.563	1.354.436
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1.353.354	2.386	1.355.740

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe registrado en la cuenta de resultados por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2016 ascienden a un ingreso de 49.186 miles de euros (26.757 miles de euros en 2015) registrados en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Inmuebles para arrendamiento

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

- La filial Hermanos Revilla, S.A. ha activado 918 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.
- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 429 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.

Las adiciones más significativas del ejercicio 2015 fueron las siguientes:

- La filial Hermanos Revilla, S.A. ha activado 1.299 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.
- La filial Realía Patrimonio, S.L.U, ha activado 224 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.

Durante los ejercicios 2016 y 2015, no se han producido retiros significativos dentro de este epígrafe.

Construcciones en curso y anticipos

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de “Construcciones en curso” del ejercicio 2016 corresponden fundamentalmente a:

- Realía Patrimonio S.L. ha activado 1.534 miles de euros por obras de mejoras en edificios de su propiedad; una vez finalizadas las obras, parte de dichas activaciones, han sido traspasadas al epígrafe de “Inmuebles para arrendamiento”.
- La filial Hermanos Revilla, S.A., ha activado 2.236 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad; una vez finalizadas las obras, parte de dichas activaciones, han sido traspasadas al epígrafe de “Inmuebles para arrendamiento”.

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de “Construcciones en curso” del ejercicio 2015 corresponden fundamentalmente a:

- Realía Patrimonio S.L. ha activado 739 miles de euros por obras de mejoras en edificios de su propiedad.
- La filial Hermanos Revilla, S.A., ha activado 4.005 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad; una vez finalizadas las obras, parte de dichas activaciones, han sido traspasadas al epígrafe de “Inmuebles para arrendamiento”.

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad Realía Patrimonio ha traspasado al epígrafe de “Activos No corrientes Mantenedos para la Venta” el inmueble denominado “Edificio los Cubos”, cuyo valor razonable ascendía a 53.000 miles de euros, como consecuencia del plan de acción de venta de dicho activo en el corto plazo por parte de los administradores (véase Nota 13).

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. En los ejercicios 2016 y 2015, el Grupo no ha capitalizado intereses por este concepto.

Medición del valor razonable y sensibilidad

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo (segmento de negocio de patrimonio en renta) y dos activos pertenecientes al segmento promotor del Grupo se clasifican como propiedades de inversión.

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

La determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2016 y 2015, calculado en función de valoraciones realizadas por, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.355.740 y 1.354.436 miles de euros respectivamente. En el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016 no se incluye el valor del Edificio los Cubos, por importe de 53.000 miles de euros, traspasados al epígrafe de “Activos mantenidos para la venta”.

En el caso de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a las sociedades de la rama patrimonial del Grupo la metodología utilizada por el valorador independiente en las valoraciones para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo ha seguido los principios RICS que, fundamentalmente emplea el descuento de flujos de caja como método de valoración, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad (“yield”) estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de los mismos. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

En el caso de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a sociedades del segmento promotor del Grupo (exclusivamente dos activos), se procedieron a valorar por experto independiente en función de su valor razonable determinado en base a tasaciones llevadas a cabo por expertos independientes, realizadas siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate).

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

	Rendimiento neto inicial medio (Net Initial Yield)	Tasa de descuento media
Oficinas	4,6%	7,9%
Centros comerciales	5,3%	10,1%
Otros activos	5,1%	8,5%

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad exigida, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en términos “Net Asset Value”, en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de Euros	
	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(36.207)	(27.155)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	40.750	30.563

El desglose del epígrafe “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias”, previo al traspaso del Edificio los Cubos a “Activos mantenidos para la venta”, de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

Tipo de Activo	Miles de Euros	
	2016	2015
Oficinas	52.598	18.211
Centros comerciales	(3.572)	7.240
Otros activos	160	1.306
	49.186	26.757

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La valoración de los activos valorados por su valor razonable se desglosa en tres niveles según la jerarquía establecida por la NIIF 13:

- Nivel 1: los inputs están basados en precios cotizados en mercados activos
- Nivel 2: Los inputs están basados en precios cotizados en mercados activos (no incluidos en nivel 1), precios cotizados en mercados que no son activos y técnicas basadas en modelos de valoración en el que los inputs son observables en el mercado o ser corroborados por datos observables de mercado
- Nivel 3: Los inputs no son observables y se basan en estimaciones de supuestos de mercados para la determinación del precio del activo, los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos.

El conjunto de activos del Grupo Realía se incluyen en la jerarquía de nivel 3. Los valores razonables de los activos del Grupo Realía, en miles de euros, clasificados por usos son:

	2016
Valoraciones a valor razonable recurrentes	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas (1)	1.003.840
Centros Comerciales	260.390
Otros activos (2)	91.510
Total activos valorados a valor razonable	1.355.740
	2015
Valoraciones a valor razonable recurrentes	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	1.000.932
Centros Comerciales	238.622
Otros activos	114.882
Total activos valorados a valor razonable	1.354.436

(1) En 2015, se incluye el "Edificio los Cubos" por importe de 56.500 miles de euros, clasificado a 31.12.2016, como "Activo no corriente mantenido para la venta" por importe de 53.000 miles de euros (véase Nota 13).

(2) Reclasificado en las variaciones el inmueble de "Manuel Becerra" traspasado de otros activos a Comercial por importe de 24.300 miles de euros.

Durante el ejercicio 2016 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Ubicación, grado de ocupación y usos

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

	M ² Alquilables S/R		% Ocupación	
	2016	2015	2016	2015
Madrid (1)	249.818	249.292	95,95	93,09
Barcelona	32.325	32.321	94,98	84,23
Logroño	40.544	36.332	100	100,00
Sevilla (2)	8.735	8.735	84,82	88,14
Guadalajara	31.996	31.997	86,32	88,10
Resto	16.707	16.707	61,12	62,51
	380.125	375.384	93,70	91,10

(1) No incluye Edificio los Cubos con 18.324 m²

(2) No incluye el campo de Golf de Guillena.

La superficie de los inmuebles por tipología de usos es la siguiente:

	M ² Alquilables S/R		% Usos	
	2016	2015	2016	2015
Oficinas (1)	226.721	226.191	59,64	60,26
Comercial	110.147	110.149	28,98	29,34
Otros (2)	43.257	39.044	11,38	10,40
	380.125	375.384	100,00	100,00

(1) No incluye Edificio los Cubos con 18.324 m²

(2) No incluye el campo de Golf de Guillena.

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2016 y 2015 a 74.726 y 79.876 miles de euros aproximadamente (véanse Notas 24.a y 24.b) y los gastos de explotación operativos directamente relacionados con la actividad ascendieron a 24.080 y 24.140 miles de euros, aproximadamente. En los ingresos derivados de rentas de alquileres y gastos repercutidos de 2015, se incluye lo obtenido por el Edificio los Cubos por importe de 6.756 miles de euros.

Las únicas inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria son:

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	2016	2015	2016	2015
Edificio c/ Salvador de Madariaga	86.100	85.000	10.675	14.233
Edificio Albasanz, 16	56.000	56.000	21.619	23.119
Total inversiones con carga hipotecaria	142.100	141.000	32.294	37.352

Todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados, incluso la eventual pérdida de alquileres por causa de un siniestro.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

11. Inversiones en empresas asociadas

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

	Miles de Euros	
	2016	2015
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	33.171	30.468
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	11.929	16.641
Studio Residence Iberia Investment. Inmobiliar. S.A.	-	85
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	120	129
	45.220	47.323

El valor de mercado de la participación del Grupo de la empresa asociada Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L se considera nulo en base a las estimaciones las estimaciones de los Administradores considerando la viabilidad financiera de la compañía ante la actual situación del mercado inmobiliario y del mercado de crédito.

Con fecha 12 de febrero de 2016, se ha producido la salida del perímetro de consolidación de la Sociedad “Studio Residence Iberia Inmobiliarios S.A.”, al ser declarada insolvente y haberse nombrado un administrador judicial; dicha participación se consolidaba en el Grupo mediante el método de la participación.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de las inversiones inmobiliarias de las sociedades integradas por puesta en equivalencia a su porcentaje de participación de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por el experto independiente (véase Nota 10). Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la valoración de las inversiones inmobiliarias en las sociedades integradas por puesta en equivalencia, a su porcentaje de participación asciende a 50.800 y 49.000 miles de euros, respectivamente. Dicho valor se ha visto incrementado en el valor de la participación del Grupo.

En cuanto a la valoración de las existencias de las sociedades integradas por puesta en equivalencia, a su porcentaje de participación asciende al 31 de diciembre de 2016 y 2015, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.f, asciende a 18.000 y 22.734 miles de euros respectivamente; sin considerar las existencias de Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. ya que se ha considerado nulo el valor de la participación. Asimismo, conforme a las valoraciones de los expertos independientes, la Sociedad Dominante ha registrado un deterioro por importe de 4.554 miles de euros por su participación en la Sociedad “Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.”.

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Studio Residence Iberia Investment. Inmobiliar. S.A. (50,00%)	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
Saldos a 31 de diciembre de 2015	30.469	16.641	84	-	129	47.323
Dividendos	(973)	-	-	-	-	(972)
Resultados del ejercicio (Nota 24.e)	3.675	(4.712)	(1)	-	(9)	(1.047)
Otros	-	-	(83)	-	-	(84)
Saldos a 31 de diciembre de 2016	33.171	11.929	-	-	120	45.220

Durante el ejercicio 2016, no se han producido variaciones de los % de dominio.

La Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.A., ha repartido en el ejercicio 2016, dividendos a su matriz Realía Patrimonio, S.A.U., por importe de 973 miles de euros.

El impacto de la valoración de las propiedades de inversión a NIC 40 Valor Razonable, queda recogido dentro del resultado del ejercicio (véase Nota 24.e).

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el desglose de activos, pasivos y principales cifras de la cuenta de resultados de las empresas asociadas, a su porcentaje de participación en el Grupo es el siguiente:

A cierre del ejercicio 2016:

	Miles de euros				
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
Balance:					
Activos no corrientes	39.821	275	7.417	-	47.513
Activos corrientes	1.277	18.068	72.745	598	92.688
Total Activo	41.098	18.343	80.162	598	140.201
Patrimonio Neto	24.383	11.577	(13.631)	121	22.450
Pasivos no corrientes	15.483	2.084	-	-	17.567
Pasivos corrientes	1.232	4.682	93.793	477	100.184
Total Pasivo	41.098	18.343	80.162	598	140.201
Cuenta de Resultados:					
Ingresos	6.132	2	-	2	6.135
Resultado de explotación	2.206	(5)	(3)	(1)	(2.197)
Resultado antes de impuestos	1.965	(11)	(3.088)	(8)	(1.142)
Resultado del ejercicio (1)	1.474	(8)	(2.316)	(8)	(858)

(1) El resultado del ejercicio se expresa con criterios PGC, no incluye el impacto de la aplicación de la NIC 40 a valor razonable.

A cierre del ejercicio 2015:

	Miles de Euros					
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Studio Residence Iberia Investim. S.A. (50,00%)	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
Balance:						
Activos no corrientes	40.932	272	-	7.687	-	48.891
Activos corrientes	1.873	17.033	118	68.590	637	88.251
Total Activo	42.805	17.305	118	76.277	637	137.142
Patrimonio Neto	23.881	10.549	85	(14.425)	129	20.219
Pasivos no corrientes	994	2.084	-	-	-	3.078
Pasivos corrientes	17.930	4.672	33	90.702	508	113.845
Total Pasivo	42.805	17.305	118	76.277	637	137.142
Cuenta de Resultados:						
Ingresos	4.282	-	-	-	431	4.713
Resultado de explotación	1.916	(14)	(7)	(150)	(6)	1.739
Resultado antes de impuestos	1.343	(34)	(7)	(3.380)	(14)	(2.092)
Resultado del ejercicio (1)	977	(25)	(7)	(2.535)	(14)	(1.604)

(1) El resultado del ejercicio se expresa con criterios PGC, no incluye el impacto de la aplicación de la NIC 40 a valor razonable.

12. Negocios de gestión conjunta

Las sociedades del Grupo desarrollan parte de su actividad mediante la participación en negocios en los que el Grupo Realía ejerce el control conjuntamente con otros socios externos al Grupo. Estos negocios se han consolidado por integración proporcional, tal como se indica en la Nota 2.d. El control conjunto sobre estos negocios se establece mediante la participación en Comunidades de Bienes (CB).

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

Las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, de la Comunidad de Bienes (incluida en el Anexo III), que se integran en los estados financieros de Realía Business son las que se relacionan a continuación:

	Miles de euros	
	CB	
	2016	2015
Importe neto de la cifra de negocios	609	618
Resultado de Explotación	1	72
Activos no corrientes	1	1
Activos corrientes	6.415	6.906
Pasivos no corrientes	24	24
Pasivos corrientes	147	148

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de inmovilizado material para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de inmovilizado material formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

Adicionalmente, los negocios gestionados mediante uniones temporales de empresas y comunidades de bienes suponen para los socios partícipes compartir la responsabilidad solidaria sobre la actividad desarrollada. En cambio, la participación en sociedades mercantiles tales como sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada limita la responsabilidad de los socios partícipes a la participación en el capital de dichas sociedades multigrupo.

13. Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad Realía Patrimonio, tiene la firme intención de vender en el corto plazo el inmueble denominado "Edificio los Cubos". Dado que se cumplen los requisitos establecidos en el plan general de contabilidad para que dicho activo sea clasificado como activo no corriente mantenido para la venta, al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad ha procedido a realizar la oportuna reclasificación.

La descripción detallada del elemento clasificado en este epígrafe es la siguiente:

Activos no corrientes mantenidos para la venta	2016
Inmuebles para arrendamiento	52.738
Construcciones en curso y anticipos	262
Total traspaso (véase Nota 10)	53.000

14. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2016 y 2015, mayoritariamente de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2016			2015		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	673.651	(449.302)	224.349	672.873	(411.339)	261.534
Materiales diversos	5	-	5	6	-	6
Obras en curso de construcción de ciclo largo	49.047	(21.947)	27.100	49.045	(16.172)	32.873
Edificios construidos	80.219	(18.233)	61.986	96.799	(17.772)	79.027
Anticipos a proveedores	2.039	-	2.039	2.905	-	2.905
	804.961	(489.482)	315.479	821.628	(445.283)	376.345

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, calculado en función de las valoraciones realizadas en 2016 y 2015 por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 341.209 y 420.599 miles de euros, respectivamente. En consecuencia, debido a las aplicaciones por venta y a los deterioros/reversiones registrados por dichas existencias hasta su valor de mercado, el Grupo se ha registrado una pérdida neta de deterioro por importe de 44.224 miles de euros (pérdida neta de 12.940 miles de euros en el ejercicio 2015) (Nota 24.i).

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

En el caso de las existencias pertenecientes a las sociedades de la rama patrimonial del Grupo, en los ejercicios 2016 y 2015 la metodología utilizada en las valoraciones para determinar el valor razonable de las existencias del Grupo se determina de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS), publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores.

Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado el método de valoración por comparación (para productos terminados) y los métodos residuales estático y dinámico (básicamente, para terrenos y solares y promociones en curso). Mediante el método residual dinámico, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el período que debe transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración, obteniendo así el valor total. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.

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

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 en los epígrafes de existencias, sin considerar los deterioros, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Edificios Construidos	Elementos Incorporables	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2014	672.265	-	49.047	110.968	6	832.286
Variaciones en el tipo de cambio	(112)	-	(7)	-	-	(119)
Adiciones	843	-	47	(95)	1	796
Bajas	(165)	-	-	(14.074)	(1)	(14.240)
Traspasos	42	-	(42)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2015	672.873	-	49.045	96.799	6	818.723
Variaciones en el tipo de cambio	(37)	-	(3)	(19)	-	(59)
Adiciones	1.702	-	5	482	1	2.190
Bajas	(887)	-	-	(17.043)	(2)	(17.932)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	673.651	-	49.047	80.219	5	802.922

Terrenos y solares

Durante el ejercicio 2016, dos suelos han concentrado la mayor parte del movimiento de "Terrenos y solares": por un lado, Plaza Glorias, con unas adiciones de 611 miles de euros; por otro, Valdebebas, con 634 miles de euros de adiciones; estas adiciones se corresponden principalmente, con gastos de urbanización. Durante el ejercicio 2015, no se produjeron adiciones significativas en este epígrafe.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2016 y 2015 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 6.764 y 6.706 miles de euros, respectivamente, habiéndose registrado en 2016, como "Anticipos de clientes" el importe de 2.789 miles de euros (en 2015 existían 3.764 miles de euros en tal concepto) en el epígrafe de "Acreedores comerciales" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 21.b). Los importes que se han materializado en cobros ascienden 213 y 219 miles de euros, respectivamente, el resto son compromisos derivados de operaciones de permutas de activos.

Anticipos a proveedores

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Realia Business, S.A.:		
Valdebebas	2.021	2.887
El Molar	18	18
Total compra de suelos	2.039	2.905

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que a 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se había producido transmisión de la propiedad al Grupo Realia Business.

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

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. Durante el ejercicio 2016 y 2015, no se han capitalizado gastos financieros por este motivo.

Todas las promociones en curso y terminadas se encuentran asegurados con un seguro “Todo riesgo construcción” durante la fase de ejecución y con el oportuno seguro de comunidades, en los supuestos de estar acabados.

Al 31 de diciembre de 2015, los activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable ascendía a 261.117 miles de euros, servían de garantía hipotecaria del préstamo sindicado suscrito en 2009, así como de préstamos bilaterales con garantía hipotecaria con Kutxa Bank, Banco Santander, Santander Totta y Sareb, suscritos por Realia Business, S.A. (véase Nota 20). Con fecha 29 de enero de 2016, y en base al acuerdo de refinanciación firmado con los acreedores financieros el 10 de diciembre de 2015, se ha elevado a público la cancelación de la hipoteca que grava las fincas afectas al préstamo sindicado. Asimismo, durante el ejercicio 2016 se canceló en Realia la garantía hipotecaria de los préstamos bilaterales con Kutxa Bank y Sareb.

Al 31 de diciembre de 2016, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 7.807 miles de euros, que sirven de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realia con Banco Santander por importe de 3.597 miles de euros, en Retingle con Sareb por importe de 365 miles de euros y en Realia Business Portugal con Santander Totta por importe de 1.132 miles de euros (véase Nota 20).

Deterioros de existencias

Los movimientos que han afectado a los deterioros de las existencias en los ejercicios 2016 y 2015 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Saldo inicial	(445.283)	(432.448)
Dotaciones netas terrenos (Nota 24.i)	(38.133)	(18.445)
Aplicaciones/reversiones netas promoción en curso y terminados (Nota 24.i)	(6.091)	5.504
Variaciones por tipo de cambio	25	106
Saldo final	(489.482)	(445.283)

De acuerdo con las normas contables, el Grupo tiene provisionadas todas las minusvalías de sus existencias, y no registra contablemente las plusvalías hasta el momento de su materialización efectiva, vía venta (véanse Notas 4.f y 4.o).

15. Otros activos

15.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2016	2015
Clientes	6.759	6.734
Clientes y efectos impagados	13.722	13.715
Clientes de dudoso cobro	1.279	1.085
Deterioro de clientes	(14.992)	(9.589)
Deudores diversos	4.425	4.574
Deterioros de deudores	(899)	(711)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)	179	237
Activos por impuestos corrientes (Nota 21)	2.013	3.381
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos (Nota 16)	-	88.960
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12.486	108.386

El saldo de “Clientes” al cierre del ejercicio 2016 corresponde principalmente a facturas pendientes de emitir por las sociedades patrimoniales por la linealización de las carencias y bonificaciones de los contratos de alquiler por importe de 5.745 miles de euros (5.823 miles de euros en el ejercicio 2015), de acuerdo al tratamiento contable en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 17).

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha procedido a deteriorar créditos comerciales por venta de suelos por considerarlos de dudosa cobrabilidad por importe de 5.380 miles euros, registrados en el epígrafe de “Variaciones de provisiones de tráfico” de la cuenta de resultados adjunta.

En 2015, el saldo registrado en el epígrafe “Accionistas (socios) por desembolsos exigidos”, recogía la parte suscrita y no desembolsada por los socios del importe nominal del capital social ampliado, por importe de 36.811 miles de euros, más la prima de emisión; que ascendió a 52.149 miles de euros. Dicho desembolso se hizo efectivo en enero de 2016. A cierre del ejercicio, no existe capital pendiente de desembolsar por parte de los socios.

Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

15.2 Activos financieros corrientes y no corrientes

Los epígrafes “Activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2016		2015	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	14.500	16.630	-	32.975
Otros	-	2.810	1.250	1.432
Total otros activos financieros	14.500	19.440	1.250	34.407

Al 31 de diciembre de 2016, los activos financieros no corrientes recogen los siguientes créditos:

- El crédito con vencimientos en 2018, y los intereses pendientes de pago que ascienden a 14.500 miles de euros, que la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. tiene concedido a su sociedad participada As Cancelas, S.L. El crédito fue concedido inicialmente por Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.L., y tras su absorción por parte de Realía Patrimonio, S.L.U., esta última pasó sustituirla en su posición como acreedora.

Al 31 de diciembre de 2016, los activos financieros corrientes recogen los siguientes créditos:

- El crédito y los intereses pendientes de pago que la sociedad Retingle, S.L. tiene concedido a la sociedad Inmosineris, S.L (su otro socio); por importe de 11.788 miles de euros, cuyo vencimiento tendrá lugar el 17 de abril de 2017.

- Los créditos y los intereses pendientes de pago que la Sociedad Dominante tiene concedidos a las sociedades Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. y Ronda Norte Denia, S.L, que ascienden a 4.448 y 393 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015, los activos financieros corrientes recogen los siguientes créditos:

- El crédito y los intereses pendientes de pago que la sociedad Retingle, S.L. tiene concedido a la sociedad Inmosineris, S.L (su otro socio); por importe de 11.649 miles de euros, cuyo vencimiento se encuentra establecido en enero de 2016. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales dicho préstamo se encuentra renovado hasta el 17 de abril de 2017.

- El crédito con vencimientos en 2016, y los intereses pendientes de pago que ascienden a 16.501 miles de euros, que la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.L. tiene concedido a la sociedad As Cancelas, S.L

- Los créditos y los intereses pendientes de pago que la Sociedad Dominante tiene concedidos a las sociedades Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. y Ronda Norte Denia, S.L, que ascienden a 4.438 y 387 miles de euros, respectivamente.

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

15.3 Otros activos corrientes y no corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen fundamentalmente como activos corrientes los gastos anticipados generados que ascienden a 3.720 y 3.618 miles de euros en los ejercicios 2016 y 2015, respectivamente y como activos no corrientes se recoge fundamentalmente las fianzas y depósitos a largo plazo en los Órganos de Administración Pública, que al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 ascienden a 9.168 y 8.880 miles de euros, respectivamente.

16. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios disponibles a corto plazo. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable e incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Depósitos disponibles a corto plazo con Entidades de crédito	8.769	180.154
Tesorería y cuentas corrientes	92.361	3.716
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	101.130	183.870

Al cierre del ejercicio 2015, determinadas sociedades del Grupo mantenían depósitos a corto plazo de elevada liquidez en entidades financieras por importe conjunto de 180.154 miles de euros. A 31 de diciembre de 2016, dicha cifra se ha visto fuertemente minorada, debido principalmente a que buena parte de la liquidez se destinó a la amortización de la deuda sindicada de la actividad de promoción (véanse Notas 14 y 20).

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

A 31 de diciembre de 2016 no existen importes pignorados por este concepto.

17. Patrimonio Neto

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

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

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

Inversora Carso, S.A. de C.V., es también uno de los accionistas de referencia de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. por lo que de forma directa e indirecta su participación en Realia Business S.A. es del 70,77%.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 0,86 y 0,86 euros por acción, respectivamente.

Evolución de la estructura de capital de la Sociedad Dominante

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

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

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

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

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

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

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

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

Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

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

Al cierre del ejercicio 2016, tras la ampliación de capital, la reserva legal no se encuentra totalmente constituida.

Otras reservas

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.877 y 262.903 miles de euros respectivamente.

Las reservas especiales se componen de unas reservas indisponibles, por importe de 43.764 miles de euros, que se generaron el 15 de junio de 2000 por un traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produsa Este, S.A., actualmente Realía Business, S.A. y un importe de 113 miles de euros constituido con motivo de la entrada en vigor del euro en el ejercicio 2002.

Adicionalmente, existen "Resultados negativos de ejercicios anteriores" por importe negativo de 531.365 miles de euros.

Valores propios

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

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

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

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2016 y 2015 es de 1,11 €/acción.

Prima de emisión

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

Reserva en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Realia Business, S.A. y ajustes de consolidación	14.552	(18.195)
Subgrupo Planigesas	122.529	122.175
Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U	-	6.204
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(1)	(4)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	1.278	1.880
Realia Polska SP ZOO	(845)	(1.080)
Studio Residence Iberia	1	56
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	7.320	4.967
Realia Contesti, S.R.L	201	1.243
Guillena Golf, S.L.U	(8)	(2)
Servicios Índice, S.A.	(1.120)	(1.079)
Realia Patrimonio, S.L.U	151.406	130.541
Valaise, S.L.U	4	8
Retingle, S.L	625	622
Total	295.942	247.336

18. Intereses minoritarios

El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios", así como el de los resultados atribuidos a la minoría, ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2014	224.601
Variaciones del perímetro (Nota 2.f)	(253)
Distribución de dividendos	(5.242)
Resultado del ejercicio 2015	8.842
Saldo al 31 de diciembre de 2015	227.948
Variaciones del perímetro (Nota 2.f)	1
Distribución de dividendos	(10.549)
Resultado del ejercicio 2016	14.419
Saldo al 31 de diciembre de 2016	231.819

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, los "Intereses minoritarios", por sociedad, son los siguientes:

	Miles de euros	
	2016	2015
Subgrupo Planigesas	218.132	211.311
Servicios Índice, S.A.	2.256	5.271
Retingle, S.L.	11.431	11.366
Saldo final	231.819	227.948

Las sociedades con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo integrantes del epígrafe "Intereses minoritarios", son los siguientes:

	Sociedad	Porcentaje de Participación	
		2016	2015
Nozar, S.A.	Servicios Índice, S.A	39,92%	39,92%
Ecohabitavia S.L.U.	Planigesa, S.A.	23,48%	23,48%
Inmosirenis, S.L.U.	Retingle, S.L.	49,90%	49,90%

19. Provisiones

Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2014	5.447	2.151	7.598
Dotaciones	189	134	323
Trasposos de corto plazo	(483)	-	(483)
Aplicaciones/ reversiones	-	(571)	(571)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	5.153	1.714	6.867
Dotaciones	-	3	3
Trasposos de corto plazo	-	322	322
Aplicaciones/ reversiones	-	(162)	(162)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	5.153	1.877	7.030

El importe registrado como "Garantías" corresponde a la estimación realizada por el Grupo para poder hacer frente en cualquier momento a responsabilidades derivadas por defecto de calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias de los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor (diez años).

Durante el ejercicio 2016, no se ha dotado provisión alguna en concepto de garantías.

El importe registrado en "Otras Provisiones", corresponde parte a la estimación realizada por el Grupo para hacer frente a posibles responsabilidades derivadas de litigios derivados de reclamaciones realizados por terceros. Durante el ejercicio 2016 el Grupo ha dotado y revertido provisiones por esta naturaleza por importe de 3 y 162 miles de euros respectivamente; de estas reversiones 78 miles de euros fueron aplicados a su finalidad y 84 miles de euros de "Excesos de provisiones" registrándolo en el epígrafe de "Variación de provisiones de tráfico" de la cuenta de resultados consolidada adjunta (Nota 24.i).

Durante el ejercicio 2015 se dotaron 189 miles de euros de la provisión por garantías para afrontar sus responsabilidades en el parque de viviendas con cobertura. Dicha dotación se registró en el epígrafe 'Variación de provisiones de tráfico' de la cuenta de resultados consolidada adjunta (Nota 24.i).

Provisiones corrientes

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, el Grupo procedió a la reversión de un importe de 559 miles de euros por exceso de provisión (Nota 24.i), que se encuentra registrada en el epígrafe de "Variación de provisiones de tráfico" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

20. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2016	2015
No corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	158.120	666.993
Préstamos y otras deudas con terceros.	-	96.406
(Gastos de formalización)	(535)	(1.736)
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes	157.585	761.663
Corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	601.377	104.653
Préstamos y otras deudas con terceros	92.047	388.360
Préstamo participativo empresa asociada	-	61.291
Proveedores inmovilizado	709	2.211
(Gastos de formalización)	(576)	(482)
Intereses	265	532
Otros	2.003	2.000
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes	695.825	558.565
Total	853.410	1.320.228

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las deudas con entidades financieras y con terceros clasificadas por las garantías prestadas tienen la siguiente composición:

Tipos de garantías	Miles de Euros			
	2016		2015	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Personal y otras garantías	138.649	135.998	31.000	18.055
Hipotecaria	37.388	37.388	51.446	50.354
Sindicado Patrimonio (1)	678.158	678.158	750.544	750.544
Sindicado Promoción (2)	-	-	437.459	437.459
Gastos de formalización		(1.111)		(2.218)
Intereses de deudas corrientes		265		528
Endeudamiento financiero bruto bancario		850.698		1.254.722
Préstamo participativo		-		61.291
Intereses de préstamos participativos		-		4
Total endeudamiento financiero bruto	854.195	850.698	1.270.449	1.316.017

(1) Recurso limitado a los activos afectos a la financiación

(2) Garantía hipotecaria y otras.

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

Préstamos y Créditos Corrientes y No Corrientes	Miles de Euros	
	2016	2015
Hipotecario	37.388	13.002
Sindicado Patrimonio	678.158	805.951
Sindicado Promoción	-	437.459
Préstamo y crédito bilateral	135.998	-
Préstamo participativo	-	61.291
Gastos de formalización	(1.111)	(2.218)
Intereses	265	532
Total	850.698	1.316.017

El vencimiento de los préstamos y deudas con entidades de crédito es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
2016	-	549.233
2017	691.158	720.757
2018	129.151	24.599
2019	14.806	5.510
2020 y siguientes	16.694	18.136
Gastos de formalización	(1.111)	(2.218)
	850.698	1.316.017

Al 31 de diciembre de 2016 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Préstamos y otras deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" en el balance de situación adjunto y ascienden a 1.111 miles de euros (2.218 miles de euros en 2015).

Préstamos sindicados – Patrimonio en renta

Durante el ejercicio 2007 la Sociedad Realia Patrimonio procedió a la reestructuración de su deuda financiera, mediante la suscripción de un crédito sindicado, con recurso limitado a los activos, con un total de 16 entidades de crédito, por importe máximo inicial de 1.087 millones de euros. El tipo de interés aplicable es el Euribor más un margen diferencial que, a partir del ejercicio 2008 varía en función del ratio "Loan to Value" (importe del préstamo respecto al valor de mercado bruto de los activos).

Desde su formalización y hasta 31 de diciembre de 2015 se realizaron reducciones y amortizaciones anticipadas obligatorias y voluntarias, por un importe conjunto de 336.456 miles de euros, que dejaron el importe dispuesto del préstamo sindicado en 750.544 (748.844 miles de euros descontados los gastos de formalización).

En febrero de 2015 Westdeutsche ImmobilienBank AG, cedió su participación en el contrato de crédito por 51.513 miles de euros a Erste Abwicklungsanstalt y reclasificó dicha deuda al epígrafe "otros pasivos financieros corrientes".

Con fecha 29 de enero de 2016, la Sociedad procedió a amortizar anticipadamente 70.000 miles de euros, que han sido aplicados a las cuotas del mencionado préstamo. De esta forma, la Sociedad queda exenta de realizar amortizaciones ordinarias hasta el vencimiento final del contrato, el 27 de abril de 2017. Asimismo, el 30 de junio se amortizaron de forma extraordinaria 2.385 miles de euros, cantidad que se corresponde con el 50% de flujo de caja libre existente a 31 de diciembre de 2015, y que conforme al contrato de préstamo, está obligada a abonar. Tras ambas amortizaciones el saldo del préstamo sindicado a 31 de diciembre de 2016 asciende a 678.158 miles de euros, y se encuentra recogido en los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" por importe de 586.476 miles de euros y "Otros pasivos financieros corrientes" por importe de 91.682 miles de euros.

Durante la vigencia del contrato se deben cumplir al cierre del ejercicio diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios. Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad cumple plenamente con los covenants establecidos en el contrato de crédito.

Como garantías de la financiación sindicada, la Sociedad tiene pignorados los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento de Realia Patrimonio S.L.U. y prenda sobre acciones de Hermanos Revilla S.A. y Planigesca S.A. además de los préstamos intragrupo, así como garantía de promesa de hipoteca de los activos inmobiliarios y activos en curso de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2016, la totalidad de la deuda sindicada pendiente de pago se encuentra clasificada en el corto plazo, la cual asciende a 678.158 miles de euros. Asimismo, los Administradores de la Sociedad Dominante esperan que con la calidad de los activos inmobiliarios de Realia Patrimonio y sus sociedades participadas el proceso de financiación finalice con éxito antes de la fecha de vencimiento el 27 de abril de 2017. Dicha deuda no tiene recurso ni garantía de ningún tipo de Realia Business S.A.

Deuda sindicada y préstamo bilateral de promoción

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

Con fecha 11 de diciembre de 2015 la Sociedad realizó el primer pago establecido en el calendario por importe de 365.218 miles de euros; adicionalmente con fecha 29 de enero de 2016, procedió al pago del segundo y tercer hito por importe de 183.104 miles de euros. El último hito, por importe de 183.905 miles de euros con vencimiento el 30 de mayo de 2016, fue abonado el 7 de abril de 2016, tras la formalización por la Sociedad de un contrato de préstamo bilateral con una entidad financiera, el 6 de abril de 2016, por importe de 183.649 miles de euros y con vencimiento el 30 de junio de 2018, y así cancelar, la totalidad de su deuda sindicada de promoción y rescatar el aval entregado. Dicho préstamo ha sido afianzado por Inversora Carso, S.A. de CV.

Con fecha 29 de diciembre de 2016, y con parte de los fondos de la ampliación de capital suscrita (véase Nota 17), la Sociedad Dominante ha procedido a la amortización anticipada de 80.000 miles euros del préstamo bilateral citado anteriormente por lo que el principal al 31 de diciembre de 2016 ha quedado reducido al importe de 103.649 miles de euros, con el mismo vencimiento de 30 de Junio de 2018 y garantizado por Inversora Carso S.A. de C.V.

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

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

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

Con fecha 15 de febrero de 2016, la Sociedad Realia Business, S.A. e Inversora Carso, S.A de C.V., establecieron el día 3 de mayo de 2016 como nueva fecha de apertura de la ventana de capitalización de dicho préstamo, que finalmente Inversora Carso, S.A. de C.V. ha decidido no ejercitar su derecho a capitalizar el mismo, cuyo importe ascendía a 61.291 miles de euros. Asimismo, Inversora Carso, S.A. aplicó una quita de 41.253 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, generándose un derecho de crédito a su favor por importe de 20.396 miles de euros, el cuál ha sido amortizado con fecha 28 de diciembre de 2016.

Préstamos hipotecarios y bilaterales de patrimonio

Como consecuencia del acuerdo de refinanciación del crédito sindicado de septiembre de 2013, la Sociedad Dominante negoció con una de las entidades financieras la bilateralización de su deuda mediante un préstamo hipotecario con Kutxabank por importe de 16.238 miles de euros a la fecha, con vencimiento hasta 27 de septiembre de 2016, dicho préstamo ha quedado totalmente amortizado a 31 de diciembre de 2016.

A 31 de diciembre de 2016 y tras la cancelación de otro de los préstamos hipotecarios que ostentaba, la Sociedad dominante mantiene un único préstamo hipotecario por un importe total dispuesto de 3.597 miles de euros. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2016 las sociedades Realia Business Portugal y Retingle mantienen dos préstamos hipotecarios por un importe total dispuesto de 1.497 miles de euros (3.574 miles de euros a cierre de ejercicio 2015)

La sociedad Hermanos Revilla S.A. mantiene a 31 de diciembre de 2016 préstamos con garantías hipotecarias por un importe que asciende a 32.294 miles de euros (37.352 miles de euros a cierre de ejercicio 2015). Asimismo, tiene a 31 de diciembre de 2016 concedidas pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 35.000 miles de euros, de los que se encuentran dispuestos en 32.348 miles de euros (18.055 miles de euros a cierre de ejercicio 2015).

21. Otros pasivos

a) Otros pasivos no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Otros pasivos a pagar no corrientes	2.404	2.404
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	13.426	13.604
	15.830	16.008

b) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	1.294	918
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	3.127	3.120
Proveedores	3.206	2.772
Anticipos de clientes (Notas 14 y 4.h)	2.795	3.764
Acreedores	5.710	6.360
Hacienda pública acreedora (Nota 22)	4.721	3.726
Pasivos por impuesto corriente (Nota 22)	584	1.267
	21.437	21.927

Este epígrafe incluye principalmente los importes pendientes de pago por ejecuciones de obra y costes asociados, compras de suelos y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, así como los saldos pendientes de pago con la Administración Pública.

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

c) Periodo medio de pago a proveedores

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

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	52,46	55,1
Ratio de operaciones pagadas	53,7	55,2
Ratio de operaciones pendientes de pago	40,47	54,6
	Miles de euros	
Total pagos realizados	37.259	30.649
Total pagos pendientes	5.493	6.257

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

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2016 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio.

d) Otros pasivos corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen principalmente rentas por facturaciones de arrendamientos anticipados, que se imputan a pérdidas y ganancias en función del devengo de las mismas.

22. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

El 2 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante recibió de la Agencia tributaria el número del grupo fiscal asignado, correspondiendo el nº 135/07.

Por tanto, desde el ejercicio 2007, el Grupo Realía tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” recogido en la cuenta de resultados consolidada adjunta, refleja la suma de los importes que restan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Impuestos anticipados	-	-	4.892	31.168	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	100.708	70.274	-	-	-	-
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	-	-	18.515	19.375	-	-	-	-
H.P. por IVA/IGIC	179	237	-	-	957	591	-	-
H.P. por devolución de impuestos	2.013	3.381	-	-	-	-	-	-
H.P. acreedora Impto. Sociedades	-	-	-	-	584	1.267	-	-
H.P. acreedora por IRPF	-	-	-	-	1.026	399	-	-
Organismos de Seguridad Social	-	-	-	-	94	99	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	2.644	2.637	-	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	150.715	135.562
	2.192	3.618	124.115	120.817	5.305	4.993	150.715	135.562

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

Los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida que se considere probable que la Sociedad o el Grupo fiscal vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2016 y 2015 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Saldo al 31 de diciembre de 2014	120.569	126.385
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	534	-
Provisiones gastos	1.981	-
Ajustes consolidación	(336)	(30)
Libertad de amortización	-	786
Gastos financieros no deducibles	(1.661)	-
Gastos amortización no deducibles	(269)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	8.466
Otros	(1)	(45)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	120.817	135.562
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	29.574	-
Provisiones gastos	(90)	-
Ajustes consolidación	(97)	(1)
Libertad de amortización	-	522
Valores fusión	-	38
Gastos financieros no deducibles	(25.851)	-
Gastos amortización no deducibles	(238)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	13.011
Otros	-	1.583
Saldo al 31 de diciembre de 2016	124.115	150.715

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

	Miles de Euros			
	Activos Diferidos		Pasivos Diferidos	
	2016	2015	2016	2015
Créditos por pérdidas a compensar	100.708	70.274	-	-
Créditos por deducc. pdes. Aplicar	18.515	19.375	-	-
Provisiones de gastos	2.740	2.830	-	-
Eliminaciones intragrupo	132	229	-	-
Gastos financieros no deducibles	-	25.851	-	-
Gastos amortización no deducibles	1.906	2.144	-	-
Otros	114	114	-	-
Cartera de valores	-	-	69	69
Plusvalías	-	-	5.604	5.604
Ajustes de consolidación	-	-	4.797	4.798
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	-	131.744	118.733
Libertad de amortización	-	-	5.530	5.008
Otros	-	-	2.971	1.350
Total	124.115	120.817	150.715	135.562

Los activos por impuesto diferido han sido registrados en el balance consolidado por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, es probable que dichos activos sean recuperados.

Durante el ejercicio 2016 se ha aprobado el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, cuyas modificaciones más significativas en el ámbito del Impuesto sobre Sociedades, para la Sociedad son los siguientes:

- Se mantiene que las bases imponibles negativas pueden ser compensadas sin limitación temporal, sin embargo se limita la cuantía de su compensación a la base imponible previa en función de su importe neto de la cifra de negocios.
- Se limita al 50% de la cuota íntegra la aplicación de deducciones por doble imposición, para empresas con importe neto de la cifra de negocios superior a 20 millones de euros.
- Se dispone que la reversión de las pérdidas por deterioro del valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en periodos impositivos previos a 2013 y que a partir de esa fecha no lo son, deberá realizarse por importe mínimo anual de forma lineal durante 5 años.

Del total de Activos por impuesto diferido por importe de 124.115 miles de euros corresponde a la cuota de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 a 2016 el importe de 100.708 miles de euros, tal y como se detalla más adelante, la cantidad de 18.515 miles de euros corresponde a las deducciones pendientes de compensar y el resto 4.892 miles de euros a otras diferencias temporales.

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			145.796
Diferencias permanentes:			(59.656)
Diferencias permanentes:			(69.581)
Recargos y sanciones	1		
Ajustes de consolidación:			
<i>Resultado de sociedades consolidadas método participación</i>	1.048		
<i>Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)</i>		(52.083)	
<i>Otros ajustes de consolidación</i>	421		
Ajustes financieros por quitas		(19.035)	
Reasignación de valores	292		
Provisiones no deducibles		(55)	
Otros ajustes e intereses participativos		(170)	
Diferencias temporarias no activadas:			9.925
Gastos financieros no deducibles	5.583		
Cartera de valores	4.342		
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:			(9.322)
Libertad de amortización		(2.634)	
Provisiones	40		
Ingresos por quitas diferidos		(6.647)	
Otros		(81)	
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:			(67.601)
Libertad de amortización	716		
Amortizaciones no deducibles		(954)	
Provisiones		(404)	
Compensación de bases activadas		(66.959)	
Compensación de bases impositivas negativas de ejercicios anteriores no activadas			-
Base imponible (resultado fiscal)			9.217

Las principales diferencias permanentes se producen por:

- En el epígrafe de “ajustes de consolidación”, se recogen los siguientes ajustes:
 - Ajuste positivo de 1.048 miles de euros por eliminación del resultado de las sociedades consolidadas por el método de participación.
 - Ajuste negativo por importe de 52.083 miles de euros correspondientes a la revalorización a valor razonable de sus inversiones inmobiliarias.
 - Ajuste positivo de 421 miles de euros correspondiente a la integración de resultados por ventas intragrupo.
- Ajuste negativo por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en sus artículos 17.1 y 17.6 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se estipula que se integrará en la base imponible la diferencia entre el importe del aumento de capital o fondos propios, en la proporción que le corresponda, y el valor fiscal del crédito capitalizado. Por lo tanto, como consecuencia de la quita de deuda con Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V. descrita en la Nota 17 y 20, la Sociedad ha procedido a disminuir de su base imponible la proporción perteneciente al accionista en un importe de 17.224 miles de euros. Adicionalmente, la sociedad ha realizado un ajuste negativo de 1.811 miles por aquella parte de la quita que corresponde a gastos financieros que no resultaron deducibles por las limitaciones del art.16 de la ley 27/2014.

Las principales diferencias temporarias activadas y no activadas se producen por:

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

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

- En aplicación de lo establecido en la disposición transitoria decimosexta del Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, aprobado en 2016, en la que se introduce que las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013, se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016. Durante el ejercicio 2016, la Sociedad se ha integrado en la base imponible un importe de 4.342 miles de euros, quedando pendiente de integrar en los próximos cuatro ejercicios un importe de 17.369 miles de euros.
- Ajuste negativo por importe de 6.647 miles de euros por la aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 11.13 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se introdujo que el ingreso correspondiente al registro contable de quitas y esperas consecuencia de la aplicación de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, se imputará en la base imponible del deudor a medida que proceda registrar con posterioridad gastos financieros derivados de la misma deuda y hasta el límite del citado ingreso.

La Sociedad ha compensado la totalidad de la base imponible resultante del consolidado fiscal, por importe de 66.959 miles de euros, en aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 26, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre donde se estipula que la limitación a la compensación de bases imponibles negativas no resultará de aplicación en el importe de las rentas correspondientes a quitas o esperas consecuencia de un acuerdo con los acreedores del contribuyente. Las bases imponibles negativas que sean objeto de compensación con dichas rentas no se tendrán en consideración respecto del importe de 1 millón de euros a que se refiere el párrafo anterior.

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2015 fue la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			39.019
Diferencias permanentes:			(21.916)
Recargos y sanciones	270	-	
Otros ajustes de consolidación	-	(36.124)	
Reasignación de valores	174	-	
Diferencias temporales no activadas	18.471	(4.949)	
Otros ajustes	242		
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:			5.149
Libertad de amortización	-	(3.623)	
Provisiones por deterioro existencias e inmovilizado	8.898	-	
Otros	-	(126)	
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:			(12.078)
Libertad de amortización	612	-	
Gastos financieros no deducibles	-	(9.297)	
Amortizaciones no deducibles	-	(953)	
Compensación de bases activadas	-	(897)	
Provisiones para gastos	-	(378)	
Cartera de valores	-	(1.083)	
Otros		(81)	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas	-	(40)	(40)
Base imponible (resultado fiscal)			10.134

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minorra en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El gasto por Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2016 asciende a 15.681 miles de euros de gasto (12.972 miles de euros en el ejercicio 2015) tal como se ha recogido en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas. A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Base contable del impuesto	145.796	39.019
Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	1.048	(3.280)
Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)	(52.083)	(33.843)
Otros ajustes de consolidación	421	1.000
Resto diferencias permanentes	67	686
Ajustes financieros por quitas	(19.035)	-
Compensación bases imponibles negativas no activadas	-	(40)
Bases imponibles no activadas (*)	6.318	2.017
Diferencias temporales no activadas	9.925	11.504
Resultado contable ajustado	92.457	17.063
Cuota	23.114	4.778
Deducciones	-	(15)
Impuesto sobre Sociedades devengado	-	4.763
Ajustes a la imposición	(7.433)	8.209
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	15.681	12.972
Créditos por pérdidas a compensar y deducciones pendientes	(62)	1.218
Activos y pasivos diferidos derivados del impuesto del ejercicio	(19.265)	(1.882)
Ajustes al Impuesto de Sociedades ejercicios anteriores	7.433	(8.209)
Hª Pª Deudora por devolución de impuesto	537	1.465
Aplicación de retenciones y pagos a cuenta	(3.734)	(4.270)
Hª Pª Acreedora por impuestos	(590)	(1.294)

(*) Durante los ejercicios 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 (Nota 4-ñ) de la Sociedad Dominante.

Con motivo del análisis realizado por el Grupo para evaluar la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido, se ha procedido a dar de baja del activo no corriente del balance diferencias temporarias por gastos financieros no activados por importe de 25.851 miles de euros con cargo al epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, al considerar que no serán recuperables con motivo de la nueva estructura de financiación del grupo. Asimismo, el Grupo ha registrado en el ejercicio 2016 una activación de créditos fiscales por pérdidas a compensar y por deducciones (neta de la compensación de Bases imponibles negativas del ejercicio) por importe de 29.574 miles de euros siendo el importe activado a 31 de diciembre de 2016 de 119.223 miles de euros. Los administradores estiman que los mismos podrán ser recuperados en el futuro por la evolución esperada del negocio, tanto en el área de promociones como patrimonial, así como por las altas plusvalías latentes que tienen las inversiones inmobiliarias del Grupo por las que tiene recogido un impuesto diferido de pasivo de 131.744 miles de euros.

El detalle de los Ajustes a la imposición es:

Concepto	Miles de eurosil	
	2016	2015
Por ajustes NIC 40	13.011	8.477
Por eliminación crédito fiscal por gastos financieros	25.851	-
Por activación créditos fiscales por BINs	(47.896)	594
Por liquidación I. Sociedades ejercicios anteriores	1.583	(576)
Otros: ajustes a los nuevos tipos impositivos	-	(286)
Otros ajustes de consolidación	18	-
Total ajustes a la imposición	(7.433)	8.209

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Impuesto corriente	(3.883)	(2.823)
Impuesto diferido	(11.798)	(10.149)
Total gasto por impuesto	(15.681)	(12.972)

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2016	2015
1998	61	61
1999	393	393
2000	177	177
2001	830	830
2002	185	185
2003	547	547
2004	-	-
2005	585	586
2006	500	500
2007	527	527
2008	279	65.294
2009	27.089	29.933
2010	64.514	64.514
2011	67.064	67.064
2012	249.164	249.164
2013	32.638	32.638
2014	33.642	33.642
2015	1.527	6.574
2016	5.640	-
	485.362	552.629

Las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades que forman el Grupo Fiscal tras la liquidación del impuesto en julio de 2016 ascienden a 463.331 y 530.290 miles de euros en 2016 y 2015.

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los administradores estiman posible su recuperación (ver Nota 4.ñ), siendo el importe de las bases imponibles no activadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2016 de 82.944 miles de euros.

El detalle de las deducciones pendientes de aplicar por el Grupo son las siguientes:

Año origen	Miles de Euros			
	Deducciones Pendientes de Aplicar			
	2016	2015	Activada 2016	Activada 2015
2008	2.288	2.288	2.288	2.288
2009	6.217	6.217	6.217	6.217
2010	325	325	325	325
2011	4.816	5.675	4.816	5.675
2012	3.000	3.000	3.000	3.000
2013	1.283	1.283	1.217	1.218
2014	1.825	1.825	309	309
2015	308	342	308	343
2016	35	-	35	-
	20.097	20.955	18.515	19.375

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2016, todas las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los ejercicios 2012 a 2016 para todos los impuestos Estatales.

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

De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, se estima que no resultarán contingencias fiscales significativas.

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	2.864	2.941
Fianza de Inversora Carso préstamo Caixa	103.649	-
	106.513	2.941

El concepto "Otros" corresponde fundamentalmente a garantías prestadas en concursos, garantías urbanísticas y reclamaciones ante organismos y administraciones públicas. Los Administradores de las Sociedades del Grupo consideran que no se pondrán de manifiesto pasivos significativos en relación con estas garantías prestadas y con los litigios y reclamaciones pendientes de resolución.

24. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Ejercicio 2016

	Miles de Euros			
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Total	%
Madrid	12.133	45.360	57.493	72,02%
Cataluña	1.775	4.721	6.496	8,14%
Valencia	1.323	-	1.323	1,66%
Andalucía	1.423	809	2.232	2,80%
Baleares	1.975	-	1.975	2,47%
Castilla y León	1.687	89	1.776	2,22%
Castilla La Mancha	-	3.973	3.973	4,98%
Murcia	-	1.074	1.074	1,34%
Resto de comunidades	-	2.899	2.899	3,63%
Exterior	593	-	593	0,74%
TOTAL	20.909	58.925	79.834	100%

Ejercicio 2015

	Miles de Euros			
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Total	%
Madrid	5.554	51.108	56.662	74,57%
Cataluña	1.504	4.212	5.716	7,52%
Valencia	1.075	-	1.075	1,41%
Andalucía	3.485	816	4.301	5,66%
Baleares	1.164	-	1.164	1,54%
Castilla y León	964	87	1.051	1,38%
Castilla La Mancha	2	3.729	3.731	4,91%
Murcia	-	930	930	1,22%
Resto de comunidades	-	1.163	1.163	1,54%
Exterior	190	-	190	0,25%
TOTAL	13.938	62.045	75.983	100%

El Grupo ha cerrado el ejercicio 2016 con unas ventas de promociones, solares y otros, registradas en la cuenta de resultados, de 20.909 miles de euros (13.938 miles de euros en el ejercicio 2015).

Las rentas netas procedentes de arrendamientos de inmuebles y otros servicios obtenidos durante los ejercicios 2016 y 2015 ascendieron a 58.925 y 62.045 miles de euros respectivamente. Esta caída en las rentas se debe principalmente a la salida de la explotación de el "Edificio los Cubos" durante el ejercicio 2016.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos por IPC del ejercicio 2015 y sucesivos, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Menos de un año	62.856	61.384
Entre dos y cinco años	156.335	122.054
Más de cinco años	112.520	79.594
	331.711	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:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros (Nota 4u)	15.573	15.789
Ingresos por servicios diversos		
Procedente de arrendamiento	228	2.042
Procedente de promociones	1.099	1.000
Total otros ingresos	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 2016 y 2015 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Compras de terrenos y solares	(2.456)	(1.050)
Variación de existencias	815	730
Obras y servicios realizados por terceros	8	(472)
Total aprovisionamientos	(1.633)	(792)

Las compras de terrenos y solares recogen principalmente los gastos de urbanización en que han incurrido las sociedades del grupo.

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

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

	Miles de Euros	
	2016	2015
Arrendamientos y cánones	34	57
Reparaciones y conservación	7.480	7.961
Servicios profesionales independientes	358	391
Seguros	468	489
Servicios bancarios y similares	48	43
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	762	705
Suministros	3.213	3.458
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	9.700	10.244
Otros tributos	8.489	7.116
Otros gastos de gestión corriente	-	58
Total otros gastos externos	30.552	30.522

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Sueldos, salarios y asimilados	5.347	7.497
Cargas sociales	928	993
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	215	244
Otros gastos sociales	155	237
Total gastos de personal	6.645	8.971

(1) Las aportaciones a planes de pensiones se encuentran externalizadas (Nota 4.n).

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2016 y 2015 ha sido de 94 y 99 personas respectivamente. La distribución por categorías al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, es la siguiente:

	Número Medio de Empleados				
	2016				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	33	21	12	33	-
Técnicos y titulados grado medio	9	9	-	9	-
Administrativos y asimilados	17	4	13	16	1
Resto personal asalariado	35	35	-	35	-
	94	69	25	93	1

	Número Medio de Empleados				
	2015				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	37	24	13	37	-
Técnicos y titulados grado medio	9	9	-	9	-
Administrativos y asimilados	20	5	15	19	1
Resto personal asalariado	33	33	-	33	-
	99	71	28	99	1

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 asciende a 95 y 99 respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2016, el Grupo no mantiene en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual al 33%.

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Entidades asociadas:		
Ronda Norte Denia, S.L.	(9)	(14)
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	3.675	3.325
Studio Residence Iberia Investment. Inmobiliar. SA	(1)	3
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(4.712)	(25)
Total	(1.047)	3.289

f) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	2016	2015
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	431	3.763
Otros ingresos financieros (1)	113.674	1.543
	114.105	5.306
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(8.133)	(24.692)
Otros	(52)	(86)
	(8.185)	(24.778)
Diferencias de cambio	109	-
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 24.h)	(25)	36
Resultado financiero	106.004	(19.436)

(1) Recoge principalmente las quitas acordadas por importes de 72.367 y 41.253 miles de euros procedentes del préstamo sindicado de promoción y del préstamo participativo con Inversora Carso, S.A. respectivamente (ver Nota 20)

Durante el ejercicio 2016 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros conforme a la NIC 23.

g) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros					
	2016			2015		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Integración global:						
Realia Business, S.A.	86.096	-	86.096	(30.679)	-	(30.679)
Valaise	(2)	-	(2)	(4)	-	(4)
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(436)	-	(436)	(157)	-	(157)
Servicios Índice, S.A.	(3.077)	(3.016)	(6.093)	(41)	(40)	(81)
Subgrupo Planigesa	16.526	17.346	33.872	4.263	8.835	13.098
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	-	-	-	20	20	40
Portfolio Grandes Áreas Comerciales S.A.U.	-	-	-	12.146	-	12.146
Retingle, S.L.	89	89	178	27	27	54
Realia Polska Inwestycje, ZOO	74	-	74	(19)	-	(19)
Wilanow Realia SP ZOO	-	-	-	(5)	-	(5)
Realia Patrimonio, S.L.U.	17.350	-	17.350	30.109	-	30.109
Realia Contesti	534	-	533	(1.306)	-	(1.306)
Guillena Golf	(411)	-	(411)	(438)	-	(438)
Puesta en equivalencia:						
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	3.675	-	3.675	3.325	-	3.325
Studio Residence Iberia Investment. Inmobilir. SA	(1)	-	(1)	3	-	3
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(4.712)	-	(4.712)	(25)	-	(25)
Ronda Norte Denia, S.L.	(9)	-	(8)	(14)	-	(14)
	115.696	14.419	130.115	17.205	8.842	26.047

h) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

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

	Miles de Euros	
	2016	2015
Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro (Nota 2.f)	(25)	36
	(25)	36

i) Variación de provisiones de tráfico

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

	Miles de Euros	
	2016	2015
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 14)	(6.091)	5.505
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 14)	(38.133)	(18.445)
Exceso de provisiones (Nota 19)	84	308
Provisiones netas de tráfico	(5.598)	1.036
	(49.738)	(11.596)

25. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2016:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC Construcción	-	-	-	-	49	49	-	-	-
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	95	95	-	465	465
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	86	-	86
Fomento Constr. y Contratas	-	-	-	-	-	-	27	48	75
CB Turó del Mar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Internacional Tecair	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversora Carso	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A	-	-	-	-	-	-	-	781	781
Acciona (UTE La Minilla)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Studio Residence	-	-	-	-	23	23	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	121	394	515	-	-	-	-	-	-
Inmob. Rúst. Y Urbana	11.929	4.857	16.786	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	48.361	52	48.413	-	-	-	-	-	-
	60.411	5.303	65.714	-	167	167	113	1.294	1.407

El Grupo mantenía los siguientes saldos con empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2015:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC Construcción	-	-	-	-	49	49	-	-	-
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	37	37	-	-	-	-	460	460
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	192	-	192
Fomento Constr. y Contratas	-	-	-	-	-	-	27	-	27
CB Turó del Mar	-	1	1	-	-	-	-	-	-
Internacional Tecair	-	-	-	-	128	128	-	-	-
Inversora Carso	-	-	-	-	61.295	61.295	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A	-	-	-	-	-	-	-	403	403
Acciona (UTE La Minilla)	-	-	-	-	53	53	-	-	-
Studio Residence	25	-	25	-	23	23	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	143	388	531	-	-	-	-	-	-
Inmob. Rúst. Y Urbana	14.786	4.847	19.633	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	22.699	16.552	39.251	-	-	-	-	-	-
	37.653	21.825	59.478	-	61.558	61.548	219	863	1.082

Las operaciones de compras, ventas, prestación de servicios y otros, así como intereses abonados y cargados con empresas del Grupo y asociadas, se recogen en el cuadro siguiente:

	Miles de Euros	
	Empresas Asociadas	
	2016	2015
Compras asociadas a terrenos	-	29
Ingresos por arrendamiento	3.178	3.487
Servicios prestados	270	281
Otros Ingresos	924	454
Servicios recibidos	(2.412)	(1.526)
Gastos financieros	(567)	(2.410)
Ingresos financieros (1)	41.514	727
Deterioro instrumentos financieros	(25)	-

(1) Recoge principalmente la quita acordada por importe 41.253 miles de euros por préstamo participativo con Inversora Carso, S.A.(ver Nota 20)

Durante el ejercicio 2016 y 2015, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

26. Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Al cierre del ejercicio 2016 los miembros del Consejo de Administración de Realia Business, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad. Salvo lo indicado a continuación:

- D. Juan Rodríguez Torres, D. Gerardo Kuri Kaufmann y D. Carlos Manuel Jarque Uribe, se abstuvieron de asistir y votar en varios acuerdos relacionados con la OPA presentada por Inversora Carso, S.A. de C.V.
- D. Juan Rodríguez Torres y D. Gerardo Kuri Kaufmann, se abstuvieron de asistir y votar, igualmente, en varios acuerdos relacionados con el préstamo participativo comprado por Inversora Carso, S.A. de C.V. a Sareb.

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

27. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y personal directivo

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2016 y 2015 por el número medio de los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realía Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2016

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Sueldos	Otras Retribuciones	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Consejo de Administración	7,0	-	400	358	-	-	-
Alta dirección	5,5	1.139	-	-	80	6	5
	12,5	1.139	400	358	80	6	5

Ejercicio 2015

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Sueldos	Retribución Variable	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Consejo de Administración	8,3	1.978	-	467	16	34	2
Alta dirección	5,3	1.077	-	-	41	5	4
	13,6	3.055	-	467	57	39	6

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad Dominante del ejercicio 2016. La caída en las retribuciones en 2016 en los miembros del Consejo de Administración obedece a que en el año 2015, se abonaron finiquito y liquidación de los contratos de dos consejeros ejecutivos.

La Sociedad Dominante tiene contratado una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados por la que pagó una prima de 25 miles de euros en 2016 y 13 miles de euros en 2015, el incremento en 2016 se debe a la inclusión de una cobertura adicional "Run-off" con un coste de 11 miles de euros.

28. Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2016 y 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, así como los honorarios por servicios facturados por otras empresas de auditoría y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Ejercicio 2016

	Servicios Prestados por el Auditor Deloitte y por Empresas Vinculadas	Otros Auditores
Servicios de auditoría	160	-
Otros servicios de verificación	8	-
Total servicios de auditoría y relacionados	168	-
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	85
Otros servicios	401	14
Total servicios profesionales	569	99

Ejercicio 2015

	Servicios Prestados por el Auditor Deloitte y por Empresas Vinculadas	Otros Auditores
Servicios de auditoría	167	-
Otros servicios de verificación	21	-
Total servicios de auditoría y relacionados	188	-
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	96
Otros servicios	172	-
Total servicios profesionales	360	96

29. Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente.

Durante el ejercicio 2016 el Grupo ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 116 miles de euros.

Las Sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

30. Gestión de riesgos

El Grupo Realía Business está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos, para ello la sociedad Dominante tiene elaborado su mapa de riesgos, donde se han analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

Gestión de capital

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios. El coste de capital así como los riesgos asociados a cada clase de capital son considerados por el Grupo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital semestralmente, así como el ratio de Deuda financiera neta sobre GAV.

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

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

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgos financieros

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo y su repercusión en los estados financieros.

La filosofía de gestión de riesgos del Grupo Realia Business es consistente con la estrategia de negocio, buscando en todo momento la máxima eficiencia y solvencia, para lo cual hay establecidos criterios estrictos de control y gestión de los riesgos financieros, consistentes en identificar, medir, analizar y controlar los riesgos incurridos por la operativa del Grupo, estando la política de riesgos correctamente integrada en la organización del mismo.

Dada la actividad del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 13,7 millones de euros, que la compañía tiene deteriorado en su totalidad. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo, y se mantiene en niveles semejantes al ejercicio precedente. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo Realia no tiene al 31 de diciembre 2016 coberturas para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

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

La Dirección de la Sociedad Dominante sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo para los próximos años y no descarta la conveniencia de realizar coberturas de tipo de interés en un futuro.

Riesgo de liquidez

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

A lo largo de los dos últimos años, aparecieron signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrado en la demanda en producto muy bien localizado y de segmento medio-alto, así como una mejora en la financiación, sobre todo a particulares o a proyectos de autopromoción; pero, continúan las restricciones de financiación directa a las sociedades promotoras. Esta tendencia se ha visto ratificada en 2016 y la fuerte liquidez del sistema financiero, así como los bajos tipos de interés ha permitido que aparezcan nuevas posibilidades de financiación, incluido el sector inmobiliario, pero todo ello con unos criterios muy restrictivos y selectivos, en términos de deudor.

Durante el ejercicio 2015 y dentro de la negociación con los acreedores financieros de la Sociedad Dominante Realía Business, S.A., el 10 de diciembre de 2015, se alcanzó un acuerdo por el que el total de la deuda por el préstamo sindicado por importe de 802.759 miles de euros quedaba reducida en un 9% si se cumplen las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda. Los hitos de pago se distribuyeron en cuatro, a razón de un 50% de la deuda en Diciembre 2015, un 12,15% el 29 de Enero de 2016, el 12,85% el 29 de Febrero de 2016 y el 25% restante el 30 de Mayo de 2016.

Con fecha 11 de diciembre de 2015 la Sociedad realizó el primer pago establecido en el calendario por importe de 365.218 miles de euros; adicionalmente con fecha 29 de enero de 2016, procedió al pago del segundo y tercer hito por importe de 183.104 miles de euros. El último hito, por importe de 183.905 miles de euros con vencimiento el 30 de mayo de 2016, fue abonado el 7 de abril de 2016, tras la formalización por la Sociedad de un contrato de préstamo bilateral con una entidad financiera, el 6 de abril de 2016, por importe de 183.649 miles de euros y con vencimiento el 30 de junio de 2018, y así cancelar, la totalidad de su deuda sindicada de promoción y rescatar el aval entregado. Dicho préstamo ha sido afianzado por Inversora Carso, S.A. de CV.

Asimismo, al 31 diciembre de 2016 el Grupo presenta fondo de maniobra negativo por importe de 213.923 miles de euros, al haber reclasificado al pasivo corriente la totalidad del importe pendiente de pago del préstamo sindicado patrimonial que asciende a 678.158 miles de euros con vencimiento el 27 de abril de 2017. De este modo si a esa fecha, no se ha llegado a un acuerdo de una nueva estructura financiera con acreedores financieros (actuales o nuevos), o no ha sido posible la incorporación de nuevas fuentes de financiación, el Grupo, en esos supuestos tendría un problema de liquidez. Sin embargo, dada la calidad de los activos inmobiliarios de la Sociedad participada, hacen previsible que el citado proceso de financiación termine con éxito. En cualquier caso, dicha deuda no tiene recurso ni garantía de ningún tipo de Realía Business S.A.

Si el riesgo expuesto anteriormente no se produjera, bien por una nueva financiación, o por una nueva inyección de fondos propios a la compañía u otra medida que deje sin efecto el citado vencimiento; de los presupuestos de tesorería del Grupo se deduce que la situación de liquidez de la compañía para los próximos 12 meses le permite afrontar sus compromisos con los distintos acreedores (financieros y/o comerciales).

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para el ejercicio 2017 del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos o de activos, arroja una previsión de cobros de 205,4 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 162,4 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 43,0 millones de euros que irán destinados parcialmente a amortizar deuda junto con la actual posición de tesorería .

Riesgo de tipo de cambio

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realía Business ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa. Dada la escasa

actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2016 el endeudamiento financiero neto del Grupo Realía Business ascendía a 749,6 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Millones €	2016
Préstamos hipotecarios	37,4
Préstamos bilaterales	136,0
Sindicado patrimonio	678,1
Gastos de formalización	(1,1)
Intereses	0,3
Endeudamiento financiero bruto	850,7
Tesorería y equivalentes	(101,1)
Endeudamiento financiero neto	749,6

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, son los indicados a continuación:

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto (1) / GAV Activos (LTV)	40,9%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	5,1

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2016 es negativo por importe de 213.923 miles de euros debido al reflejo de la deuda del sindicado del área de patrimonio como pasivo corriente por su vencimiento en abril de 2017.

Riesgo de concentración

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes como:

- Fuentes de financiación: El Grupo Realía Business obtiene financiación de 16 Entidades Financieras y 5 asimiladas, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de dos préstamos sindicados

- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realía Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.

- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realía Business, préstamos, créditos y operaciones sindicadas, entre otros.

- Divisa: El Grupo Realía Business gestiona cuentas de resultados en distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

Riesgos de mercado

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

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

Por lo que respecta al mercado de alquileres en el que el Grupo opera a través de su filial Realia Patrimonio S.L.U., se observa una recuperación comedido de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial sigue una evolución alcista y positiva.

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

Riesgos en materias de índole legal y fiscal

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo. El cual, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

Riesgos económicos

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

Riesgos en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención.

Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de REALIA Business, S.A. Asimismo, el Grupo REALIA cuenta con Bases de Datos dadas de alta en la Agencia de Protección de Datos, que cuentan con los medios de seguridad pertinentes, así como con un Responsable en esta materia.

Riesgos en materia de protección de los consumidores y usuarios

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

Además, REALIA Business, S.A. se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes:

El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado en abril de 2007 por el Consejo de Administración de REALIA, centrado en materias relativas a los Mercados de Valores. El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo REALIA, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

El Sistema PRINEX es una solución global de negocio que une la característica de un software de gestión empresarial universal con las ventajas de un ERP diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario. Su utilidad a la hora de asegurar un comportamiento ético es que permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y esta forma evita realizar negocios con ellos.

A pesar de la situación del mercado, es estratégico para Realia el continuar con la gestión urbanística de suelos en distintos ámbitos que crearán valor a los mismo y a la compañía y que redundará en la cuenta de resultados cuando la situación de mercado se reestablezca.

31. Hechos posteriores

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, la filial Realia Patrimonio, S.L.U., no ha cerrado con los acreedores el proceso de financiación de su deuda sindicada en el que se encuentra.

Los Administradores de la Sociedad Dominante esperan que dicha negociación finalice con éxito antes del vencimiento de la actual deuda, el cual está fijado el 27 de abril de 2017 (véanse Notas 20 y 30).

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. LA SOCIEDAD Y SU ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE FUNCIONAMIENTO

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

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

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

Estas inversiones financieras representan en torno al 53 % del valor del activo del balance de la sociedad Realia Business S.A.

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

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

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

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

La Sociedad matriz Realia Business S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo de Madrid y que entre sus accionistas más significativos se encuentra el Grupo FCC con una participación del 36,92 % y la sociedad mexicana Inversora Carso, S.A. de C.V. con una participación del 33,84%. Esta última es el accionista de control del Grupo FCC, teniendo por tanto un control, directo e indirecto, del 70,77% de la sociedad Realia Business S.A.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

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

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

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

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

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

Durante el ejercicio 2016, se han producido las siguientes alteraciones dentro del inmovilizado financiero:

Altas:

Ninguna

Bajas:

Con fecha Febrero 2016, se dejó de consolidar como sociedad en "puesta en equivalencia" a la entidad portuguesa Studio Residence Iberia Invetimentos, al ser declarada insolvente y nombrarse un administrador judicial.

Con fecha mayo 2016 se produjo la fusión por absorción de Portfolio de Grandes Áreas Comerciales SAU por su matriz Realia Patrimonio sin tener impacto a nivel consolidado.

Variaciones:

Ninguna

3. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

	2016
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	52,46
Ratio de operaciones pagadas	53,70
Ratio de operaciones pendientes de pago	40,47
	Miles euros
Total pagos realizados	37.259
Total pagos pendientes	5.493

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

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

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

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

Así mismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo

hasta el último día del periodo al que se refieren las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2016 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio.

4. MAGNITUDES PRINCIPALES DEL AÑO 2016

RESULTADOS

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2016 de 97,2 millones de euros, un 2,4% superior a lo obtenido en 2015, debido al incremento de los ingresos de promociones y suelo (+7,1 millones) y pese a la disminución de los ingresos patrimoniales (-4,8 millones) tras el vacío del edificio Los Cubos de Madrid, el cual está destinado a la venta.
- El EBITDA (ver APMS punto 5) se sitúa en 41,8 millones de euros en el ejercicio 2016, frente a 40,5 millones en 2015, un 3,3% más.
- El beneficio antes de impuestos a 31 de diciembre 2016 alcanza 145,8 millones y el beneficio neto atribuido se sitúa en 115,7 millones de euros. Este resultado refleja los siguientes impactos extraordinarios:
 - Como consecuencia de la valoración realizada por expertos independientes de los activos residenciales a 31 de diciembre, que ha reflejado un menor valor de los mismos por 65 millones en términos homogéneos, se han dotado provisiones por 3,3 millones contra el valor del portfolio de producto terminado y 43,9 millones contra el valor de los suelos. La variación positiva de valor de las inversiones inmobiliarias en 49,2 millones de euros.
 - Un impacto positivo de 113 millones, debido a las quitas asociadas a la refinanciación de la deuda residencial y del préstamo adquirido por Inversora Carso a Sareb, 72 millones y 41 millones respectivamente.
 - Se ha reconocido la total imposibilidad de cobrar una deuda relacionada con la venta de un suelo (el deudor está en concurso de acreedores) y se ha dotado la correspondiente provisión por 5,5 millones.
- El Resultado Recurrente neto atribuible (ver APMS punto 5) a la sociedad dominante en el ejercicio 2016, sin los efectos antes referidos, se sitúa en 41,48 millones de euros, frente a 7,59 millones en el ejercicio 2015.

AMPLIACIÓN DE CAPITAL

- En octubre, el Consejo de Administración aprobó una ampliación de capital de 147 millones de euros, que ha puesto en circulación más de 184 millones de nuevas acciones a 0,8 euros cada una.
- Una vez finalizada la ampliación de capital, los accionistas principales de la compañía han quedado con las siguientes participaciones: FCC 36,925% e Inversora Carso 33,844% (control del 70,769% de Inversora Carso considerando la participación directa e indirecta).

ENDEUDAMIENTO

- Tras cerrar la citada última ampliación de capital, Realia ha amortizado la totalidad (20,4 millones) del préstamo participativo que Inversora Carso adquirió a Sareb y se han amortizado 80 millones del préstamo bilateral ligado a la actividad residencial.
- Al cierre del ejercicio 2016, Realia ha reducido su endeudamiento financiero bancario y asimilado bruto en 403 millones de euros, hasta 851 millones, un 32% menos que en el ejercicio precedente.

- A 31 de diciembre de 2016, Realia tiene un endeudamiento financiero bancario y asimilado neto (ver APMS punto 5) de 750 millones de euros, un 30% inferior a la de diciembre de 2015, con un *loan to value* (LTV) (ver APMS punto 5) del 40,9%.
- Tras la reducción del endeudamiento, la bajada de los tipos de interés y las quitas por la reestructuración del préstamo de promoción llevada a cabo en el ejercicio, el resultado financiero en 2016 se sitúa en 106 millones (113,6 millones por quitas, 0,5 millones por ingresos financieros y -8,2 millones de gastos) frente a -19,4 millones del ejercicio precedente.
- Con fecha 27 de abril de 2017, vence el préstamo sindicado patrimonial por importe de 678.158 miles de euros, dada la calidad de los activos inmobiliarios de la Sociedad Realia Patrimonio y sus participadas, los Administradores esperan finalizar con éxito el proceso de obtención de nueva financiación.
- El interés medio ponderado de la deuda bruta a 31 de diciembre de 2016 se sitúa en el 0,54%, frente al 0,98% del cierre de 2015.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- A 31 de diciembre de 2016, los activos inmobiliarios de Realia tienen un valor de mercado de 1.833 millones de euros, un 1,4% inferior al de diciembre 2015 en términos absolutos, debido a los ajustes en los valores del suelo y la reducción del stock de producto terminado, y un 0,3% inferior en términos homogéneos (descontando el efecto de la venta de producto terminado). La cartera de activos en renta se ha revalorizado un 4,4%.
- El valor de liquidación neto (NNAV) (ver APMS punto 5), a 31 de diciembre de 2016, tras los ajustes por la ampliación de capital de 147 millones de euros (finalizada en enero de 2017), es de 805 millones de euros frente a 552 millones a 31 de diciembre de 2015. En términos unitarios se sitúa en 1,25 euros por acción, un 4% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,20 euros por acción.
- El 80% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.469 millones) y el 20% restante al negocio residencial.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por alquileres, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 58,9 millones, con una bajada del 5%, debido fundamentalmente al vacío del edificio Los Cubos (inmueble destinado a la venta). En términos homogéneos (excluyendo Los Cubos), se nota una ligera recuperación de ocupaciones y rentas, que arroja un incremento del 2% en estas últimas.
- La ocupación global de los inmuebles en renta se sitúa en el 94% al final del ejercicio 2016, frente al 91,5% de 2015. La ocupación de las oficinas alcanza el 94,5%, mientras que en los Centros Comerciales llega al 91,2%.
- En el ejercicio no se ha producido ninguna inversión ni desinversión de activos patrimoniales, con la excepción de una ampliación de unos 5.000 m² llevada a cabo en una nave en Agoncillo (Logroño), con una inversión total de 1,1 millones de euros.
- La superficie bruta alquilable del grupo Realia asciende a 380.125 m² (sin considerar el edificio “Los Cubos” que está destinado a la venta), con una ocupación al 31 diciembre 2016 del 93,7% y que supone un incremento del 2,60 puntos respecto al cierre del ejercicio 2015.
- La Valoración a 31/12/2016 de los activos en renta alcanzó la cifra de 1.355,7 M.€ (Excluido el activo “Los Cubos”) y que respecto a 2015, excluido dicho activo, ha supuesto un incremento del 4,5% respecto a las valoraciones del ejercicio 2015.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En el ejercicio 2016 se han entregado 96 unidades por un importe de 19 millones de euros, un 45% más que en el ejercicio 2015, en el que ascendió a 13,1 millones (71 unidades).

- Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2016, con un stock de 490 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (20 de ellas vendidas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo de Realia, a 31 de diciembre de 2016, asciende a 1.852.040 m² edificables, la mayor parte ubicados en Madrid y zona centro.
- La valoración ECO de los suelos, promociones en curso y producto terminado que configuran el importe del epígrafe Existencias asciende a 348,7 M. € al cierre del ejercicio 2016, lo que ha llevado a una dotación neta de provisiones de 44,2 M. € respecto a los valores de los mismos activos en balance a cierre 2015.

5. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (APMS)

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

EBITDA = Resultado bruto de explotación

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

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

RESULTADO RECURRENTE NETO ATRIBUIBLE:

El Grupo define el RESULTADO RECURRENTE NETO ATRIBUIBLE como el resultado obtenido, después de impuestos, atribuido a los accionistas de la sociedad dominante, eliminando los impactos de aquellas magnitudes de la cuenta de resultado que son extraordinarias y no pueden considerarse de la actividad habitual de la sociedad. Los ajustes más significativos en 2016 son:

- Se elimina el impacto de los deterioros y las revalorizaciones de inversiones inmobiliarias.
- Se ajustan los impactos de quitas por renegociaciones de deuda.

El Grupo utiliza esta magnitud para proporcionar una medida más homogénea del rendimiento subyacente de los negocios.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO:

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

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

NET NET ASSET VALUE (NNAV):

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

LOAN TO VALUE (LTV):

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

GAV (Valor de Liquidación):

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

6. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Tras el buen ejercicio de 2016 para el sector inmobiliario, las previsiones macroeconómicas para 2017 son buenas y el crecimiento del PIB se espera se sitúe en torno al 2,2 a 2,4%, y que a pesar de las incertidumbres políticas en Europa, América y España, se estima que este incremento de PIB repercuta favorablemente al sector inmobiliario, esperando que se traduzca en:

- a) Mayor demanda de vivienda, que permitirá en determinadas zonas la iniciación de nuevas promociones. Al mismo tiempo se irá produciendo una recuperación de los precios.
- b) Se irá paulatinamente a una consolidación de la financiación para el promotor, con una relajación de los encorsetamientos que actualmente se exigen, fundamentalmente el de exigencia de un elevado % de preventas; y también que aparecerá la financiación para la compra de suelo finalista, con buenas ubicaciones y con demanda embolsada.
- c) Respecto al segmento de los activos en renta, se espera que las rentas continúen con su lenta pero continuada senda alcista, con mayor moderación en la exigencia de incentivos al alquiler (carencias, ayudas a la implantación etc), no obstante en el valor de los activos se espera que continúen en valores máximos si no cambian las actuales rentabilidades del sistema financiero y haya confianza en los sistemas políticos mundiales y doméstico.
- d) Mayor demanda de espacios por la implantación de nuevas empresas procedentes de Reino Unido.

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

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

- 1) Negociación para la refinanciación y reestructuración de la deuda de Realía Patrimonio, cuyo vencimiento es abril 2017, con el objetivo de que posibilite una nueva estructura financiera de dicha sociedad y contribuya al desarrollo del Grupo Realía. La dirección de la sociedad estima que dicho proceso estará finalizado antes del vencimiento de la actual financiación.

- 2) Incremento de la actividad promotora, con el inicio de nuevas promociones residenciales, en plazas con demanda como Madrid, Barcelona, Palma Mallorca, etc...que aportarán al grupo cash flow y resultados.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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

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

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

Los riesgos de índole financiero, más significativos son:

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago, Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 13,7 millones de euros, que la compañía tiene deteriorado en su totalidad. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo, y se mantiene en niveles semejantes al ejercicio precedente. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo Realia no tiene al 31 de diciembre 2016 coberturas para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

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

La Dirección de la Sociedad Dominante sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo para los próximos años y no descarta la conveniencia de realizar coberturas de tipo de interés en un futuro.

Riesgo de liquidez

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

A lo largo de los dos últimos años, aparecieron signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrado en la demanda en producto muy bien localizado y de segmento medio-alto, así como una mejora en la financiación,

sobre todo a particulares o a proyectos de autopromoción; pero, continúan las restricciones de financiación directa a las sociedades promotoras. Esta tendencia se ha visto ratificada en 2016 y la fuerte liquidez del sistema financiero, así como los bajos tipos de interés ha permitido que aparezcan nuevas posibilidades de financiación, incluido el sector inmobiliario, pero todo ello con unos criterios muy restrictivos y selectivos, en términos de deudor.

Durante el ejercicio 2015 y dentro de la negociación con los acreedores financieros de la Sociedad Dominante Realía Business, S.A., el 10 de diciembre de 2015, se alcanzó un acuerdo por el que el total de la deuda por el préstamo sindicado por importe de 802.759 miles de euros quedaba reducida en un 9% si se cumplen las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda. Los hitos de pago se distribuyeron en cuatro, a razón de un 50% de la deuda en Diciembre 2015, un 12,15% el 29 de Enero de 2016, el 12,85% el 29 de Febrero de 2016 y el 25% restante el 30 de Mayo de 2016.

Con fecha 11 de diciembre de 2015 la Sociedad realizó el primer pago establecido en el calendario por importe de 365.218 miles de euros; adicionalmente con fecha 29 de enero de 2016, procedió al pago del segundo y tercer hito por importe de 183.104 miles de euros. El último hito, por importe de 183.905 miles de euros con vencimiento el 30 de mayo de 2016, fue abonado el 7 de abril de 2016, tras la formalización por la Sociedad de un contrato de préstamo bilateral con una entidad financiera, el 6 de abril de 2016, por importe de 183.649 miles de euros y con vencimiento el 30 de junio de 2018, y así cancelar, la totalidad de su deuda sindicada de promoción y rescatar el aval entregado. Dicho préstamo ha sido afianzado por Inversora Carso, S.A. de CV.

Asimismo, al 31 diciembre de 2016 el Grupo presenta fondo de maniobra negativo por importe de 213.923 miles de euros, al haber reclasificado al pasivo corriente la totalidad del importe pendiente de pago del préstamo sindicado patrimonial que asciende a 678.158 miles de euros con vencimiento el 27 de abril de 2017. De este modo si a esa fecha, no se ha llegado a un acuerdo de una nueva estructura financiera con acreedores financieros (actuales o nuevos), o no ha sido posible la incorporación de nuevas fuentes de financiación, el Grupo, en esos supuestos tendría un problema de liquidez. Sin embargo, dada la calidad de los activos inmobiliarios de la Sociedad participada, hacen previsible que el citado proceso de financiación termine con éxito.

Si el riesgo expuesto anteriormente no se produjera, bien por una nueva financiación, o por una nueva inyección de fondos propios a la compañía u otra medida que deje sin efecto el citado vencimiento; de los presupuestos de tesorería del Grupo se deduce que la situación de liquidez de la compañía para los próximos 12 meses le permite afrontar sus compromisos con los distintos acreedores (financieros y/o comerciales).

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para el ejercicio 2017 del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos o de activos, arroja una previsión de cobros de 205,4 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 162,4 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 43,0 millones de euros que irán destinados parcialmente a amortizar deuda junto con la actual posición de tesorería .

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2016 el endeudamiento financiero neto del Grupo Realía Business ascendía a 749,6 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Millones €	2016
Préstamos hipotecarios	37,4
Préstamos bilaterales	136,0
Sindicado patrimonial	678,1
Gastos de formalización	(1,1)
Intereses	0,3
Endeudamiento financiero bruto	850,7
Tesorería y equivalentes	(101,1)
Endeudamiento financiero neto	749,6

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, son los indicados a continuación:

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto (1) / GAV Activos (LTV)	40,9%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	5,1

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2016 es negativo por importe de 213.923 miles de euros debido al reflejo de la deuda del sindicado del área de patrimonio como pasivo corriente por su vencimiento en abril de 2017

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros Riesgos: Riesgo de Mercado

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

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

Por lo que respecta al mercado de alquileres en el que el Grupo opera a través de su filial Realía Patrimonio S.L.U., se observa una recuperación comedida de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial sigue una evolución alcista y positiva.

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

7. PREVISIONES PARA EL AÑO 2017

Las grandes líneas de actuación para 2017 del Grupo Realía Business, se centrarán:

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

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

3º) Consolidación financiera de su participada Realía Patrimonio, dotándola de una nueva estructura financiera a largo plazo que sustituya a la actual.

4º) Posibilidad de rotación de activos y/o adquisición de otros nuevos, según las ofertas de mercado y las oportunidades que el mismo ofrezca, siempre teniendo como objetivos de las mismas la mejora de la cuenta de explotación y la creación de valor para el Grupo.

ANEXO I :

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PROCENTAJE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	Miles de Euros			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	Datos entidad participada 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADOS	
					(d)			
SOCIEDADES CONSOLIDADAS POR INTEGRACIÓN GLOBAL								
REALIA BUSINESS PORTUGAL UNIPessoal LDA.	Avda. Libertade, 249 (Lisboa)	REALIABUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	1.434	250	1.184	-417
REALIA POLSKA INWESTYCJE SP, ZOO (S.L. POLONIA) (b)	Ul Pulawska, 228 (Vasovia)	REALIABUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	126	4.463	-4.462	-58
RETINGLE, S.L.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIABUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,10%	10.762	21.481	1.426	334
SERVICIOS INDICE, SA	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIABUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,50%	2.301	8.000	-3.443	-6.093
VALAISE, S.L.U.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIABUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	10	10	2	-2
REALIA PATRIMONIO, S.L.U (*)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIABUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	552.960	100.000	424.856	31.600
REALIA CONTESTI, S.R.L (c)	Candiano Popescu, 63c (Bucarest)	REALIABUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.312	3.997	-685	533
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIABUSINESS, S.A.	Prestación de servicios	100,00%	19	4	15	-411
HERMANOS REVILLA, S.A (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	10,04%	37.940	54.881	163.750	17.101
HERMANOS REVILLA, S.A (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	PLANIGESA, S.A.	Arrendamiento	51,00%	57.600	54.881	163.750	17.101
HERMANOS REVILLA, S.A (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	BOANE 2003, S.A.U.	Arrendamiento	4,76%	8.414	54.881	163.750	17.101
BOANE 2003, S.A.U. (a)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	HERMANOS REVILLA, S.A.	Arrendamiento	100,00%	13.913	7.961	1.520	1.202
PLANIGESA, S.A. (a)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	76,00%	44.564	46.878	27.108	12.181

(a) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Planigesa.

(b) El capital de la sociedad Realia Polska Inwestycje S.P., ZOO es de 19.281 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(c) El capital de la sociedad Realia Contesti, S.R.L es de 15.428 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(d) Incluido el resultado del ejercicio 2016.

(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

ANEXO II :

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PROCENTAJE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	Datos entidad participada 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADOS	
EMPRESAS ASOCIADAS								
DESARROLLO URBANISTICO SEVILLA ESTE , S.L.	Aljarafe Center, Pza de las Naciones, Edificio oficinas (Mairena del Aljarafe - Sevilla)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	30,52%	0	1.392	-56.254	-10.116
RONDA NORTE DENIA, SL	Pza Nicolás María Garellly (Jurista), nº2, 2º-E (Valencia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	32,63%	121	475	-105	-26
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.	C/ Ayala,3 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	33,36%	11.951	20	34.235	-33
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	50%	22.176	900	47.865	3.929

(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

ANEXO III: Detalle UTE's y CB's. Ejercicio 2016

Nombre	Miles de euros	% Participación	Sociedad en la que se integra
	Cifra de Negocios Global		
Comunidades de Bienes:			
Comunidad de Bienes Turó del Mar	1.218	50,00%	Realia Business, SA