

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

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

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

(Miles de Euros)

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

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

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

	Miles de Euros										
	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores Propios	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2015	110.580	318.391	(177.777)	(675)	247.336	0	(822)	17.205	514.238	227.948	742.186
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	(147)	115.696	115.549	14.419	129.968
Distribución del resultado 2015:											
A reservas	-	-	(31.456)	-	48.661	-	-	(17.205)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.768)	(4.768)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.781)	(5.781)
Ampliaciones y reducciones de capital	44.174	103.072	(61)	-	-	-	-	-	147.185	-	147.185
Operaciones con valores propios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	(55)	-	-	-	(55)	1	(54)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	154.754	421.463	(209.294)	(675)	295.942	-	(969)	115.696	776.917	231.819	1.008.736
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	(854)	(69)	30.461	29.538	12.879	42.417
Distribución del resultado 2016:											
A reservas	-	-	62.570	-	53.126	-	-	(115.696)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(700)	(700)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.075)	(6.075)
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	(121)	-	-	-	-	-	(121)	-	(121)
Otros movimientos	-	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	(1)	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	154.754	421.463	(146.845)	(675)	349.066	(854)	(1.038)	30.461	806.332	237.922	1.044.254

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

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

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

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

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

1. Actividad del Grupo Realia

Las Sociedades del Grupo detalladas en los Anexos I y II se dedican, fundamentalmente, a las actividades de promoción y explotación de negocios inmobiliarios. Al cierre del ejercicio 2017, dichas actividades se desarrollan en España, Portugal, Polonia y Rumanía.

La Sociedad dominante se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima y cambió su denominación a Realia Business S.A. con fecha 16 de junio de 2000. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Mantenimiento Integral, S.L. y Planigesa, S.A.

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

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business (en adelante Grupo Realia) del ejercicio 2017, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (que se detallan en los Anexos I y II), son formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración del 26 de febrero de 2018.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Realia al 31 de diciembre de 2017 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2017 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2016, formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 27 de junio de 2017. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2017, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Moneda de valoración

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

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

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

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

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

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

d) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

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

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

Negocios en gestión conjunta

Durante el ejercicio 2017 y 2016 el Grupo ha desarrollado negocios de gestión conjunta mediante la participación en comunidades de bienes que se han integrado en los estados financieros consolidados adjuntos en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros (Anexo III).

Sociedades asociadas

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

Operaciones entre empresas del Grupo

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

e) *Diferencias de primera consolidación*

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

f) *Variaciones en el perímetro de consolidación*

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (formado por Realia Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

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

Salidas del perímetro de consolidación

- Ejercicio 2017:

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

- Ejercicio 2016:

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

Dicha operación generó una disminución en las reservas consolidadas de 59 miles de euros. Adicionalmente, se ha producido también la salida del perímetro de consolidación de la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U.; como consecuencia de la fusión realizada el 9 de mayo de 2016 entre dicha sociedad y 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 extinguió mediante su disolución sin liquidación, transfiriéndose en bloque la totalidad del patrimonio de Portfolio a favor de la absorbente, que la adquiere mediante sucesión universal. Esta operación no tuvo impacto en el patrimonio neto consolidado del Grupo Realía.

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

g) Fechas de cierre del ejercicio

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

h) Comparación de la información

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

i) Cambios en criterios contables

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

j) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

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

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

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad Dominante no ha realizado distribución de dividendos a cuenta.

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realía correspondientes al ejercicio 2017 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Arrendamientos

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

Arrendamientos financieros

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

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

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

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

Arrendamientos operativos

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

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" y se valoran a su valor razonable tal como se describe en la nota 4.c). Los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma lineal.

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

Permutas de activos

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

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

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

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

f) Existencias

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

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

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

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

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

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

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

El valor en libros de las existencias del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2017, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

En este sentido, las valoraciones realizadas por expertos independientes han sido realizadas conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden

EHA 564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate) (véase Nota 14).

g) Deudores comerciales

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

h) Anticipos de clientes

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

i) Activos financieros

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

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

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

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

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

j) Pasivo financiero y Patrimonio Neto

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

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

Diferencias de conversión

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

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

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

Acreedores comerciales

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

k) Instrumentos financieros derivados y de cobertura

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

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

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

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

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

Coberturas del valor razonable

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

l) Acciones de la Sociedad Dominante

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

m) Provisiones

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

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

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

n) Indemnizaciones por despido

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

ñ) Planes de pensiones y obligaciones similares

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

o) Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

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

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

Régimen fiscal en España

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

p) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes al efectivo

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

q) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

r) Costes por intereses

Los costes de financiación directamente imputables a la construcción de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han activado gastos financieros por este motivo.

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

s) Resultado de explotación

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

t) Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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

u) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

v) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

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

w) **Activos y pasivos corrientes**

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

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

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

x) **Costes repercutidos a inquilinos**

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2017 y 2016 han ascendido a 16.197 y 15.573 miles de euros, respectivamente, se encuentra registrada en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 24.b).

y) **Ventas de patrimonio inmobiliario**

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

5. Normas e interpretaciones contables

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

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

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

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

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

6. Beneficio básico y diluido por acción

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

De acuerdo con ello:

	2017	2016
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	30.461	115.696
Número medio ponderado de acciones en circulación	644.197.956	459.637.133
Beneficio básico por acción (euros)	0,047	0,252

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

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

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Realía Business en vigor al cierre de los ejercicios 2017 y 2016; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2017 y 2016 el Grupo Realía centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

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

Segmentos secundarios – geográficos

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

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

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

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

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser

distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto. El gasto del segmento debe incluir la proporción de los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

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

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

Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Ingresos:								
Ventas externas (1)	23.791	22.008	76.917	75.163	-	-	100.708	97.171
Ventas entre segmentos	1.866	1.895	409	410	(2.275)	(2.305)	-	-
Total ingresos	25.657	23.903	77.326	75.573	(2.275)	(2.305)	100.708	97.171
Resultados:								
Resultado de explotación-	(2.506)	(53.943)	48.128	45.596	-	-	45.622	(8.347)
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	82	(1.398)	20.477	50.584	-	-	20.559	49.186
Resultado financiero	(1.649)	107.825	(14.540)	(1.821)	-	-	(16.189)	106.004
Participación del resultado en empresas asociadas	6	(4.721)	4.745	3.674	-	-	4.751	(1.047)
Pérdidas netos por deterioro	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado antes de impuestos	(4.067)	47.763	58.810	98.033	-	-	54.743	145.796
Impuesto sobre Beneficios	2.662	27.611	(14.065)	(43.292)	-	-	(11.403)	(15.681)
Intereses minoritarios	15	(2.927)	12.864	17.346	-	-	12.879	14.419
Resultado de segmento	(1.420)	78.301	31.881	37.395	-	-	30.461	115.696

- (1) Los ingresos del segmento "Alquileres de patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias que no fueron objeto de aplicación de la NIC 40 a valor razonable (véase Nota 4.y) y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4.x) y otros, dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 24.a se desglosa el importe neto de la cifra de negocios por situación geográfica. Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	35	61	3.379	5.144	-	-	3.414	5.205
Amortizaciones	(95)	(98)	(219)	(278)	-	-	(314)	(376)
Deterioros reconocidos en resultados:								
Existencias y otros activos	(3.493)	(43.517)	(2)	(707)	-	-	(3.495)	(44.224)
Estado de situación financiera:								
Activo-								
Activo por segmentos	510.488	512.644	1.479.106	1.971.409	(23.942)	(470.199)	1.965.652	2.013.854
Participaciones en empresas Asociadas	12.056	12.050	36.442	33.170	-	-	48.498	45.220
Activo total consolidado	522.544	524.694	1.515.548	2.004.579	(23.942)	(470.199)	2.014.150	2.059.074
Pasivo y Patrimonio Neto								
Pasivo y Patrimonio Neto por segmentos	522.544	524.694	1.515.548	2.004.579	(23.942)	(470.199)	2.014.150	2.059.074
Pasivo y Patrimonio Neto total consolidado	522.544	524.694	1.515.548	2.004.579	(23.942)	(470.199)	2.014.150	2.059.074

Información de segmentos secundarios

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

	Miles de Euros							
	Ingresos		Activos No Corrientes		Activos Totales		Adiciones a las Inversiones Inmobiliarias Inmovilizado Material y Activos Intangibles	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
España	100.519	96.578	1.581.514	1.553.819	2.008.570	2.052.497	3.414	5.205
Portugal	-	310	-	-	2.303	2.594	-	-
Resto	189	283	-	-	3.277	3.983	-	-
	100.708	97.171	1.581.514	1.553.819	2.014.150	2.059.074	3.414	5.205

8. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2017 y 2016 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
	Otros Activos Intangibles
Coste:	
Saldos al 31 de diciembre de 2015	783
Adiciones	38
Bajas	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	818
Adiciones	20
Bajas	
Saldos al 31 de diciembre de 2017	838
Amortización acumulada:	
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(752)
Dotaciones	(18)
Bajas	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(770)
Dotaciones	(23)
Bajas	
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(793)
Activo intangible neto:	
Saldos al 31 de diciembre de 2016	48
Saldos al 31 de diciembre de 2017	45

El saldo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Durante los ejercicios 2017 y 2016, el Grupo ha dotado gastos por amortización por activos intangibles por importes de 28 y 18 miles de euros, respectivamente, registrándolo en el epígrafe de "Dotación a la amortización", de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2017 y 2016 ascienden a un importe de 620 y 742 miles de euros respectivamente.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Construcciones Uso Propio, Plantas y Equipos	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	4.842	5.337	10.179
Adiciones	-	46	46
Retiros	(5)	(36)	(41)
Trasposos y otros (Nota 10)	-	(3)	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	4.837	5.344	10.181
Adiciones	4	18	22
Retiros	-	(148)	(148)
Trasposos y otros (Nota 10)	-	2	2
Saldos al 31 de diciembre de 2017	4.841	5.216	10.057
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(1.295)	(3.493)	(4.788)
Dotaciones	(105)	(250)	(355)
Retiros	1	29	30
Trasposos y otros	4	1	5
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(1.395)	(3.713)	(5.108)
Dotaciones	(61)	(230)	(291)
Retiros	-	144	144
Trasposos y otros	-	(2)	(2)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(1.456)	(3.801)	(5.257)
Pérdidas por deterioro:			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(45)	-	(45)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(45)	-	(45)
Dotaciones	-	-	-
Trasposos y otros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(45)	-	(45)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	3.397	1.631	5.028
Saldos al 31 de diciembre de 2017	3.340	1.415	4.755

Dentro del epígrafe de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” se incluyen principalmente las oficinas utilizadas por el Grupo en España, de las sociedades Realía Business, Realía Patrimonio y Hermanos Revilla, registradas por un valor neto contable de 3.054 y 3.112 miles de euros, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” asciende a 865 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de los activos, “Net Asset Value”, incluidos en el detalle de “Construcciones de uso propio, plantas y equipos” del Grupo al 31 de diciembre de 2017 calculado en función de valoraciones realizadas por expertos independientes, valorador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 15.276 miles de euros (14.763 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Durante los ejercicios 2017 y 2016, el Grupo ha dotado gastos por amortización de inmovilizado material por importe de 291 y 355 miles de euros, respectivamente, de los cuales la totalidad han sido registrados en el epígrafe de “Dotación a la amortización”, de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 ascienden a un importe de 2.594 y 2.668 miles de euros, respectivamente.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2017 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

10. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipo	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2015	1.351.873	2.563	1.354.436
Adiciones	1.350	3.771	5.121
Retiros	(3)	-	(3)
Trasposos a ANCMV	(52.738)	(262)	(53.000)
Trasposos	3.686	(3.686)	-
Cambios de Valor Razonable	49.186	-	49.186
Saldo a 31 de diciembre de 2016	1.353.354	2.386	1.355.740
Adiciones	803	2.563	3.366
Retiros	-	-	-
Trasposos a ANCMV (Nota 13)	-	-	-
Trasposos	3.119	(3.119)	-
Cambios de Valor Razonable	23.970	-	23.970
Saldo a 31 de diciembre de 2017	1.381.246	1.830	1.383.076
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1.353.354	2.386	1.355.740
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.381.246	1.830	1.383.076

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe registrado en la cuenta de resultados por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2017 asciende a un ingreso de 23.970 miles de euros (49.186 miles de euros en 2016) registrados en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada adjunta ver nota 24 f).

Inmuebles para arrendamiento

Las adiciones más significativas del ejercicio 2017 y 2016 corresponden a las siguientes operaciones:

- La filial Realía Patrimonio, S.L.U, ha activado 744 miles de euros (429 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.
- La filial Hermanos Revilla, S.A. ha activado 58 miles de euros (918 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.

Durante los ejercicios 2017 y 2016, no se han producido retiros significativos dentro de este epígrafe.

Construcciones en curso y anticipos

Las principales adiciones y trasposos en el epígrafe de "Construcciones en curso" del ejercicio 2016 y 2017 corresponden fundamentalmente a:

- Realía Patrimonio S.L.U. ha activado 682 miles de euros (1.534 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) por obras de mejoras en edificios de su propiedad; una vez finalizadas las obras, parte de dichas activaciones, han sido traspasadas al epígrafe de "Inmuebles para arrendamiento".
- La filial Hermanos Revilla, S.A., ha activado 1.881 miles de euros (2.236 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad; una vez finalizadas las obras, parte de dichas activaciones, han sido traspasadas al epígrafe de "Inmuebles para arrendamiento".

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad Realía Patrimonio traspasó al epígrafe de "Activos No corrientes Mantenedos para la Venta" el inmueble denominado "Edificio los Cubos", cuyo valor razonable ascendía a 53.000

miles de euros, como consecuencia del plan de acción de venta de dicho activo en el corto plazo por parte de los administradores (véase Nota 13).

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. En los ejercicios 2017 y 2016, el Grupo no ha capitalizado intereses por este concepto.

Medición del valor razonable y sensibilidad

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

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

La determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2017 y 2016, calculado en función de valoraciones realizadas por, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.383.076 y 1.355.740 miles de euros respectivamente. En el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016 no se incluyó el valor del Edificio los Cubos, por importe de 53.000 miles de euros, tras pasados al epígrafe de "Activos mantenidos para la venta".

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

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

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

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

	2017		2016	
	Rendimiento neto inicial medio (Net Initial Yield)	Tasa de descuento media	Rendimiento neto inicial medio (Net Initial Yield)	Tasa de descuento media
Oficinas	4,6%	7,9%	4,6%	7,9%
Centros comerciales	5,8%	10,3%	5,3%	10,1%
Otros activos	5,6%	8,5%	5,1%	8,5%

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad exigida, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en términos "Net Asset Value", en el activo consolidado y en la cuenta de

pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias en explotación, sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	2017		2016	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(38.110)	(28.583)	(36.207)	(27.155)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	43.075	32.306	40.750	30.563

El desglose del epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

Tipo de Activo	Miles de Euros	
	2017	2016
Oficinas	28.626	52.598
Centros comerciales	(5.050)	(3.572)
Otros activos	394	160
	23.970	49.186

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

	2017
Valoraciones a valor razonable recurrentes	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	1.035.109
Centros Comerciales	256.057
Otros activos	91.910
Total activos valorados a valor razonable	1.383.076

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

(1) A 31.12.2016, el "Edificio Los Cubos" estaba clasificado como "Activo no corriente mantenido para la venta" por importe de 53.000 miles de euros (véase Nota 13).

Durante el ejercicio 2017 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Ubicación, grado de ocupación y usos

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

	M ² Alquilerables S/R		% Ocupación	
	2017	2016	2017	2016
Madrid	249.826	249.818	96,86	95,95
Barcelona	32.325	32.325	97,75	94,98
Logroño	40.544	40.544	100	100
Sevilla (1)	8.735	8.735	97,22	84,82
Guadalajara	32.507	31.996	79,73	86,32
Resto	16.707	16.707	62,09	61,12
	380.644	380.125	94,29	93,70

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

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

	M ² Alquilerables S/R		% Usos	
	2017	2016	2017	2016
Oficinas	226.729	226.721	59,56	59,64
Comercial	110.658	110.147	29,07	28,98
Otros (1)	43.257	43.257	11,36	11,38
	380.644	380.125	100,00	100,00

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

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2017 y 2016 a 76.934 y 74.726 miles de euros aproximadamente (véanse Notas 24.a y 24.b) y los gastos de explotación operativos directamente relacionados con la actividad ascendieron a 24.757 y 24.080 miles de euros, aproximadamente.

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

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	2017	2016	2017	2016
REALIA PATRIMONIO	802.266	-	572.394	-
HERMANOS REVILLA	56.000	142.100	19.996	32.294
Total inversiones con carga hipotecaria	858.266	142.100	592.390	32.294

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

11. Inversiones en empresas asociadas

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	36.442	33.171
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	11.920	11.929
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	136	120
	48.498	45.220

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

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de las inversiones inmobiliarias de las sociedades integradas por el método de la participación a su porcentaje de participación de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por el experto independiente (véase Nota 10). Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la valoración de las inversiones inmobiliarias en las sociedades integradas por el método de la participación, a su porcentaje de participación asciende a 54.000 y 50.800 miles de euros, respectivamente. Dicho valor se ha visto incrementado en el valor de la participación del Grupo.

En cuanto a la valoración de las existencias de las sociedades integradas por el método de la participación, a su porcentaje de participación asciende al 31 de diciembre de 2017 y 2016, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.f, asciende a 18.192 y 18.000 miles de euros respectivamente; sin considerar las existencias de Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. ya que se ha considerado nulo el valor de la participación. Asimismo, conforme a las valoraciones de los expertos independientes, la Sociedad Dominante registró un deterioro por importe de 4.554 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 por su participación en la Sociedad "Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.".

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Studio Residence Iberia Ininvestment. Imobilir. S.A. (50,00%)	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
Saldos a 31 de diciembre de 2015	30.469	16.641	84	-	129	47.323
Dividendos	(973)	-	-	-	-	(972)
Resultados del ejercicio (Nota 24.e)	3.675	(4.712)	(1)	-	(9)	(1.047)
Otros	-	-	(83)	-	-	(84)
Saldos a 31 de diciembre de 2016	33.171	11.929	-	-	120	45.220
Dividendos	(1.473)	-	-	-	-	(1.473)
Resultados del ejercicio (Nota 24.e)	4.744	(9)	-	-	16	4.751
Otros	-	-	-	-	-	-
Saldos a 31 de diciembre de 2017	36.442	11.920	-	-	136	48.498

Durante los ejercicios 2017 y 2016, no se han producido variaciones de los % de dominio.

La Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.A., ha repartido en el ejercicio 2017, dividendos a su matriz Realía Patrimonio, S.A.U., por importe de 1.473 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 el desglose de activos, pasivos y principales cifras de la cuenta de resultados de las empresas asociadas, a su porcentaje de participación en el Grupo es el siguiente:

A cierre del ejercicio 2017:

	Miles de euros				
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
Estado de situación financiera:					
Activos no corrientes	38.684	278	1	-	38.962
Activos corrientes	2.625	18.063	31.277	561	52.525
Total Activo	41.309	18.341	31.278	561	91.487
Patrimonio Neto	24.389	11.566	(65.620)	136	(29.527)
Pasivos no corrientes	1.006	2.084	-	-	3.089
Pasivos corrientes	15.914	4.689	96.897	425	117.925
Total Pasivo	41.309	18.341	31.278	561	91.487
Cuenta de Resultados:					
Ingresos	6.155	-	12	12	6.179
Resultado de explotación	2179	(6)	(39.592)	9	(37.409)
Resultado antes de impuestos	1.974	(12)	(42.582)	3	(40.618)
Resultado del ejercicio (1)	1.480	(9)	(42.582)	3	(41.108)

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

A cierre del ejercicio 2016:

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

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

12. Negocios de gestión conjunta

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

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

Las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, de la Comunidad de Bienes (incluida en el Anexo III), que se integran en los estados financieros de Realia Business son las que se relacionan a continuación:

	Miles de euros	
	CB	
	2017	2016
Importe neto de la cifra de negocios	1.174	609
Resultado de Explotación	167	1
Activos no corrientes	1	1
Activos corrientes	5.671	6.415
Pasivos no corrientes	24	24
Pasivos corrientes	210	147

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de activos inmobiliarios para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de activos inmobiliarios formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

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

13. Activos no corrientes mantenidos para la venta

En octubre de 2017 la Sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. ha procedido a la venta del denominado “Edificio los Cubos” que a 31 de diciembre de 2016 se encontraba clasificado como “activo no corriente mantenido para la venta” por importe de 53.000 miles de euros, dado que se cumplían los requisitos establecidos por la normativa contable aplicable para que dicho activo fuese clasificado como tal. El precio de venta ascendió a 52.000 miles de euros. El Grupo ha registrado una pérdida por esta operación, incluyendo los gastos asociados a la misma, de 3.411 miles de euros en el epígrafe “Resultado variación valor inversiones inmobiliarias”. Ver nota 24 f).

Asimismo, en junio de 2017 el Grupo también reclasificó como activo no corriente mantenido para la venta en Edificio Torre Fira por importe de 122.500 miles de euros para el que disponía de un plan de acción de venta. No obstante, en noviembre de 2017 el Grupo decidió suspender dicho plan y por tanto el activo se ha reclasificado dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias.

14. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2017 y 2016, mayoritariamente de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2017			2016		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	674.437	(453.097)	221.340	673.651	(449.302)	224.349
Materiales diversos	6	-	6	5	-	5
Obras en curso de construcción de ciclo largo	49.266	(24.236)	25.030	49.047	(21.947)	27.100
Edificios construidos	62.846	(15.406)	47.440	80.219	(18.233)	61.986
Anticipos a proveedores	2.039	-	2.039	2.039	-	2.039
	788.594	(492.739)	295.855	804.961	(489.482)	315.479

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, calculado en función de las valoraciones realizadas en 2017 y 2016 por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 319.708 y 341.209 miles de euros, respectivamente. En consecuencia, debido a las aplicaciones por venta y a los deterioros/reversiones registrados por dichas existencias hasta su valor de mercado, el Grupo se ha registrado una pérdida neta de deterioro por importe de 3.495 miles de euros (pérdida neta de 44.224 miles de euros en el ejercicio 2016).

La valoración de las existencias titularidad de sociedades de la rama de promoción han sido realizadas por expertos independientes, se han llevado a cabo siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de

febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate). Para el cálculo de dicho valor de mercado, se ha utilizado el método de comparación y el residual dinámico. Mediante el método de comparación, el valor del suelo objeto de la valoración se obtiene mediante un análisis del mercado inmobiliario de comparables basado en informaciones concretas sobre transacciones reales recientes y ofertas firmes de suelo comparable y homogéneo con el de objeto de análisis y valoración. En la selección indicada se ha contrastado previamente aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplen las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados, como los que pudieran incluir elementos especulativos. Mediante el método residual dinámico, el valor del suelo a día de hoy se calcula considerando los flujos futuros asociados a dicho suelo, tanto cobros como pagos, en base hipótesis de precios y periodos de urbanización, construcción y comercialización.

En el caso de las existencias pertenecientes a las sociedades de la rama patrimonial del Grupo, en los ejercicios 2017 y 2016 la metodología utilizada en las valoraciones para determinar el valor razonable de las existencias del Grupo se determina de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS), publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores.

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

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

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en los epígrafes de existencias, sin considerar los deterioros, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Edificios Construidos	Elementos Incorporables	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	672.873	-	49.045	96.799	6	818.723
Variaciones en el tipo de cambio	(37)	-	(3)	(19)	-	(59)
Adiciones	1.702	-	5	482	1	2.190
Bajas	(887)	-	-	(17.043)	(2)	(17.932)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	673.651	-	49.047	80.219	5	802.922
Diferencias de conversión	(283)	-	(19)	18	-	(284)
Variaciones en el tipo de cambio	-	-	-	-	-	-
Adiciones	1.067	-	624	-	7	1.698
Bajas	(61)	-	(323)	(17.391)	(6)	(17.781)
Traspasos	63	-	(63)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	674.437	-	49.266	62.846	6	786.555

Terrenos y solares

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

Durante el ejercicio 2016, dos suelos concentraron la mayor parte del movimiento de “Terrenos y solares”: por un lado, Plaza Glorias, con unas adiciones de 611 miles de euros; por otro, Valdebebas, con 634 miles de euros de adiciones; estas adiciones se corresponden principalmente, con gastos de urbanización.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2017 y 2016 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 6.407 y 6.764 miles de euros, respectivamente, habiéndose registrado en 2017, como “Anticipos de clientes” el importe de 2.805 miles de euros (en 2016 existían 2.789 miles de euros en tal concepto) en el epígrafe de “Acreedores comerciales” del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 21.b). Los importes que se han materializado en cobros ascienden 206 y 213 miles de euros, respectivamente, el resto son compromisos derivados de operaciones de permutas de activos.

Anticipos a proveedores

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
Realia Business, S.A.:		
Valdebebas	2.021	2.021
El Molar	18	18
Total compra de suelos	2.039	2.039

Los anticipos a proveedores de 2017 y 2016 corresponden básicamente a gastos de urbanización girados por la Junta de Compensación de Valdebebas. No se espera que se pongan de manifiesto minusvalías en relación con el valor de los compromisos por adquisición de suelo relacionados con estos anticipos.

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. Durante el ejercicio 2017 y 2016, no se han capitalizado gastos financieros por este motivo.

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

Al 31 de diciembre de 2017 existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 9.730 miles de euros, que sirven de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realía Business con Banco Santander por importe de 1.199 miles de euros y en Realía Patrimonio con el “sindicado” por importe de 3.466 miles de euros (véase Nota 20). Al 31 de diciembre de 2016, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 7.807 miles de euros, que sirven de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realía con Banco Santander por importe de 3.597 miles de euros, en Retingle con Sareb por importe de 365 miles de euros y en Realía Business Portugal con Santander Totta por importe de 1.132 miles de euros (véase Nota 20).

Deterioros de existencias

Los movimientos que han afectado a los deterioros de las existencias en los ejercicios 2017 y 2016 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Saldo inicial	(489.482)	(445.283)
Dotaciones netas terrenos (Nota 24.j)	(4.014)	(38.133)
Aplicaciones/reversiones netas promoción en curso y terminados (Nota 24j)	519	(6.091)
Variaciones por tipo de cambio	238	25
Saldo final	(492.739)	(489.482)

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

15. Otros activos

15.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
Clientes	7.096	6.759
Clientes y efectos impagados	8.195	13.722
Clientes de dudoso cobro	593	1.279
Deterioro de clientes	(8.788)	(14.992)
Deudores diversos	3.960	4.425
Deterioros de deudores	(671)	(899)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 22)	130	179
Activos por impuestos corrientes (Nota 22)	3.485	2.013
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14.000	12.486

El saldo de “Clientes” al cierre del ejercicio 2017 corresponde principalmente a facturas pendientes de emitir por las sociedades patrimoniales por la linealización de las carencias y bonificaciones de los contratos de alquiler por importe de 5.911 miles de euros (5.745 miles de euros en el ejercicio 2016), de acuerdo al tratamiento contable en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 17).

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad dominante ha recuperado créditos comerciales que habían sido provisionados como dudoso cobro por importe de 4.032 miles euros netos, registrando dicha reversión en el epígrafe de “Variaciones de provisiones de tráfico” (Nota 24.j) de la cuenta de resultados adjunta. Durante el ejercicio 2016, la Sociedad procedió a deteriorar créditos comerciales por venta de suelos por considerarlos de dudosa cobrabilidad por importe de 5.380 miles euros, registrados en el epígrafe de “Variaciones de provisiones de tráfico” de la cuenta de resultados adjunta.

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

15.2 Activos financieros corrientes y no corrientes

Los epígrafes “Activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2017		2016	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	13.873	31.158	14.500	16.630
Otros	-	2.192	-	2.810
Total otros activos financieros	13.873	33.350	14.500	19.440

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos financieros no corrientes recogen los siguientes créditos:

A 31 de diciembre de 2017, dentro del epígrafe “Créditos a terceros no corrientes” se recoge una partida pendiente de cobro, garantizada mediante aval a primer requerimiento de una entidad financiera entregado por el comprador del Edificio Los Cubos, por importe de 14.000 miles de euros y cuyo valor actual asciende a 13.873 miles de euros, como contraprestación de la venta del mismo con vencimiento 2019 (véase Nota 13). A 31 de diciembre de 2016, se recoge el crédito que la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. tiene concedido a su sociedad participada As Cancelas, S.L. que ascendía a 14.500 miles de euros, con vencimiento en 2018.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos financieros corrientes recogen principalmente los siguientes créditos:

- El crédito y los intereses pendientes de pago que la sociedad Retingle, S.L. tiene concedido a la sociedad Inmosineris, S.L. (su otro socio); por importe de 11.708 miles de euros (11.788 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), cuyo vencimiento tendrá lugar el 17 de abril de 2018.
- Crédito con vencimiento en 2018 por lo que se reclasifica de no corriente a corriente, y los intereses pendientes de pago que ascienden a 14.501 miles de euros (14.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), que la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. tiene concedido a su sociedad participada As Cancelas, S.L.
- Créditos e intereses pendientes de pago que la Sociedad Dominante tiene concedidos a las sociedades Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. y Ronda Norte Denia, S.L, que ascienden a 4.454 y 348 miles de euros (4.448 y 393 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), respectivamente.

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

15.3 Otros activos corrientes y no corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen fundamentalmente como activos corrientes los gastos anticipados generados que ascienden a 4.356 y 3.720 miles de euros en los ejercicios 2017 y 2016, respectivamente y como activos no corrientes se recoge fundamentalmente las fianzas y depósitos a largo plazo en los Órganos de Administración Pública, que al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 ascienden a 9.116 y 9.168 miles de euros, respectivamente.

16. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
Depósitos disponibles a corto plazo con Entidades de crédito	599	8.769
Tesorería y cuentas corrientes	84.476	92.361
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	85.075	101.130

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen importes pignorados por este concepto.

17. Patrimonio Neto

Con fecha 24 de octubre de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aprobar una ampliación de capital que finalizó con éxito el 28 de diciembre de 2016, mediante la emisión y puesta en circulación de 184.056.558 acciones ordinarias, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 0,56 euros por acción. Con esta ampliación, el capital social de la Sociedad se amplió en un importe nominal de 44.174 miles de euros y una prima global de 103.071 miles de euros, habiendo sido inscrita en el Registro mercantil con fecha 10 de enero de 2017. Las acciones de la ampliación de capital a 31 de diciembre de 2016, se encontraban totalmente suscritas y desembolsadas.

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 el capital social de la Sociedad está representado por 644.807.956 acciones. Los accionistas más representativos son los siguientes:

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 1,1 y 1,076 euros por acción, respectivamente. (0,86 y 0,86 euros por acción, respectivamente a 31 de diciembre de 2016)

Evolución de la estructura de capital de la Sociedad Dominante

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

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

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

Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

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

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, tras la ampliación de capital, la reserva legal no se encuentra totalmente constituida.

Otras reservas

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.877 y 262.782 miles de euros respectivamente. (43.877 y 262.903 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Las reservas especiales se componen de unas reservas indisponibles, por importe de 43.764 miles de euros, que se generaron el 15 de junio de 2000 por un traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produa Este, S.A., actualmente Realia Business, S.A. y un importe de 113 miles de euros constituido con motivo de la entrada en vigor del euro en el ejercicio 2002 (mismo importe a 31 de diciembre de 2016)

Adicionalmente, existen "Resultados negativos de ejercicios anteriores" por importe negativo de 475.052 miles de euros (531.365 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Valores propios

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

El movimiento registrado durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido el siguiente:

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

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

Prima de emisión

El texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines. El importe de la prima de emisión asciende a 421.463 miles de euros en 2017 y 2016.

Reserva en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
Realia Business, S.A. y ajustes de consolidación	34.592	14.552
Subgrupo Planigesa	132.750	122.529
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda.	-	(1)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(22)	1.278
Realia Polska SP ZOO	(576)	(845)
Studio Residence Iberia	-	1
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	9.521	7.320
Realia Contesti, S.R.L	1.421	201
Guillena Golf, S.L.U	-	(8)
Servicios Índice, S.A.	-	(1.120)
Realia Patrimonio, S.L.U	170.744	151.406
Valaise, S.L.U	2	4
Retingle, S.L.	634	625
Total	349.066	295.942

18. Intereses minoritarios

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

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2015	227.948
Variaciones del perímetro (Nota 2.f)	1
Distribución de dividendos	(10.549)
Resultado del ejercicio 2016	14.419
Saldo al 31 de diciembre de 2016	231.819
Variaciones del perímetro (Nota 2.f)	(1)
Distribución de dividendos	(6.775)
Resultado del ejercicio 2017	12.879
Saldo al 31 de diciembre de 2017	237.922

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, los "Intereses minoritarios", por sociedad, son los siguientes:

	Miles de euros	
	2017	2016
Subgrupo Planigesa	224.301	218.132
Servicios Índice, S.A.	2.213	2.256
Retingle, S.L.	11.408	11.431
Saldo final	237.922	231.819

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

	Sociedad	Porcentaje de Participación	
		2017	2016
Nozar, S.A.	Servicios Índice, S.A.	39,92%	39,92%
Ecohabitalia S.L.U.	Planigesa, S.A.	23,48%	23,48%
Inmosirenis, S.L.U.	Retingle, S.L.	49,90%	49,90%

19. Provisiones

Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	5.153	1.714	6.867
Dotaciones	-	3	3
Trasposos de corto plazo	-	322	322
Aplicaciones/ reversiones	-	(162)	(162)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	5.153	1.877	7.030
Dotaciones	-	5	5
Aplicaciones/ reversiones	-	(737)	(737)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	5.153	1.145	6.298

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

Durante el ejercicio 2017 y 2016, no se ha dotado provisión alguna en concepto de garantías.

Durante el ejercicio 2017 el Grupo dotó y revirtió provisiones por importe de 5 y 737 miles de euros respectivamente (3 y 162 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2016); de estas reversiones 36

miles de euros fueron aplicados a su finalidad y 701 miles de euros de “Excesos de provisiones” registrándolo en el epígrafe de “Variación de provisiones de tráfico” de la cuenta de resultados consolidada adjunta (78 miles de euros y 84 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2016)(Nota 24.j).

Provisiones corrientes

Durante el ejercicio 2017 se ha procedido a dotar una provisión por la plusvalía a pagar por la venta del Edificio de los Cubos por 2.281 miles de euros.

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

20. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2017	2016
No corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	597.023	158.120
(Gastos de formalización)	(12.579)	(535)
Derivados	847	-
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes	585.291	157.585
Corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	175.236	601.377
Préstamos y otras deudas con terceros	-	92.047
(Gastos de formalización)	(2.502)	(576)
Intereses	2.234	265
Derivados	2.769	-
Proveedores inmovilizado	714	709
Otros	1.921	2.003
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes	180.372	695.825
Total	765.663	853.410

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las deudas con entidades financieras y con terceros clasificadas por las garantías prestadas tienen la siguiente composición:

Tipos de garantías	Miles de Euros			
	2017		2016	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Personal y otras garantías	181.649	175.204	138.649	135.998
Hipotecaria	21.195	21.195	37.388	37.388
Sindicado Patrimonio (1) (2)	575.860	575.860	678.158	678.158
Gastos de formalización	(15.081)	(15.081)	-	(1.111)
Intereses de deudas corrientes	-	2.234	-	265
Endeudamiento financiero bruto bancario	763.623	759.412	-	850.698
Derivados		3.616		-
Total endeudamiento financiero bruto	763.623	763.028	854.195	850.698

(1) Recurso limitado a los activos afectos a la financiación en 2016

(2) Garantía hipotecaria y otras en 2017

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

Préstamos y Créditos Corrientes y No Corrientes	Miles de Euros	
	2017	2016
Hipotecario	21.195	37.388
Sindicado Patrimonio	575.860	678.158
Préstamo y crédito bilateral	175.204	135.998
Gastos de formalización	(15.081)	(1.111)
Intereses	2.234	265
Derivados	3.616	
Total	763.028	850.698

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
2017	-	691.158
2018	177.470	129.151
2019	23.116	14.806
2020	29.924	2.012
2021 y siguientes	543.983	14.682
Gastos de formalización	(15.081)	(1.111)
Derivados	3.616	
	763.028	850.698

Al 31 de diciembre de 2017 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de “Préstamos y otras deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” en el estado de situación financiera adjunto y ascienden a 15.081 miles de euros (1.111 miles de euros en 2016).

Préstamos sindicados – Patrimonio en renta

Durante el ejercicio 2007 la Sociedad Realia Patrimonio procedió a la reestructuración de su deuda financiera, mediante la suscripción de un crédito sindicado, con recurso limitado a los activos, con un total de 16 entidades de crédito, por importe máximo inicial de 1.087 millones de euros y con vencimiento en Abril de 2017. El tipo de interés aplicable era el Euribor más un margen diferencial que, a partir del ejercicio 2008 varió en función del ratio “Loan to Value” (importe del préstamo respecto al valor de mercado bruto de los activos).

A 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de amortizar de dicho crédito sindicado ascendía a 678.158 miles de euros.

En Abril de 2017, venció el citado crédito sindicado y por la correspondiente amortización del capital pendiente a la fecha, se contrató un nuevo préstamo sindicado con un pool bancario de 6 entidades, donde Bankia es el banco agente, por un importe total de 582.000 miles de euros y cuyo nuevo vencimiento se establece en Abril de 2024. El tipo de interés aplicable es el Euribor más un margen variable en función del ratio de “Loan to Value”. A 31 de diciembre de 2017 el saldo pendiente del citado préstamo sindicado es de 575.860 miles de euros sin considerar los gastos de formalización y los intereses devengados.

Durante la vigencia de este contrato se deben cumplir al cierre del ejercicio diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda (igual o superior a 1,10) y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios (inferior al 60%). Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad cumple con los covenants establecidos en el contrato de crédito.

Como garantías de la financiación sindicada, existen hipotecas sobre los activos inmobiliarios y activos en curso de la Sociedad y pignoración de las acciones de las sociedades participadas (ver notas 10 y 14).

Deuda sindicada y préstamo bilateral de promoción

Con fecha 10 de diciembre de 2015, la Sociedad Dominante firmó un acuerdo con los acreedores financieros del Sindicato Bancario de promoción, por el que el total de la deuda del citado préstamo por importe de 802.759 miles de euros quedaba reducido en un 9% si se cumplían las condiciones que se impusieron para el repago de la

deuda. Los hitos de pago se distribuyeron en cuatro, a razón de un 50% de la deuda en Diciembre 2015, un 12,15% el 29 de Enero de 2016, el 12,85% el 29 de Febrero de 2016 y el 25% el 30 de Mayo de 2016.

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

Con fecha 29 de diciembre de 2016, y con parte de los fondos de la ampliación de capital suscrita (véase Nota 17), la Sociedad Dominante procedió a la amortización anticipada de 80.000 miles euros del préstamo bilateral citado anteriormente por lo que el principal al 31 de diciembre de 2016 quedó reducido al importe de 103.649 miles de euros, con el mismo vencimiento de 30 de Junio de 2018 y garantizado por Inversora Carso S.A. de C.V. De este modo, la quita del 9% acordada en el acuerdo del 10 de diciembre de 2015, supuso un efecto positivo en el ejercicio 2016 por un importe total de 72.367 miles de euros, registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros", de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

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

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

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

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

Préstamos hipotecarios y bilaterales de patrimonio

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad dominante mantiene un activo incluido en el epígrafe de existencias con un préstamo hipotecario por un importe total dispuesto de 1.199 miles de euros (3.597 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

La sociedad Hermanos Revilla S.A. mantiene a 31 de diciembre de 2017 un préstamo con garantía hipotecaria por un importe que asciende a 19.996 miles de euros (a 31 de diciembre de 2016 tenía dos préstamos hipotecarios cuyo saldo era de 32.294 miles de euros). Asimismo, tiene a 31 de diciembre de 2017 concedidas pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 48.000 miles de euros, de los que se encuentran dispuestos en 41.541 miles de euros (32.348 miles de euros a cierre de ejercicio 2016).

Información sobre coberturas

Realía Patrimonio, S.L.U. tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus flujos de efectivo futuros. El detalle de los instrumentos derivados contratados en el ejercicio 2017 así como sus desglose de vencimiento de los valores nominales se presenta a continuación:

Miles de euros)	Valoración	Nocionales	Vencimientos nominales						
			2018	2019	2010	2021	2022	2023	2024
I.R.S. + Floor	3.616	402.904	9.060	10.322	12.542	14.456	15.575	16.736	324.213
	3.616	402.904	9.060	10.322	12.542	14.456	15.575	16.736	324.213

El notional de la permuta financiera se reduce de forma similar al principal del préstamo sindicado formalizado en el ejercicio 2017 e indicado anteriormente, por lo que su vencimiento final es el 2024.

La imputación prevista en la cuenta de pérdidas y ganancias en los próximos ejercicios del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo es de 2.769 miles de euros para el ejercicio 2018 y el resto, es decir 847 miles de euros, para años posteriores.

Realia Patrimonio S.L.U. identifica en el momento de su contratación los instrumentos de cobertura de flujos de efectivo, ya que permiten cubrir los flujos de caja asociados a la deuda.

De acuerdo a los requerimientos de la actual normativa contable española, el Grupo ha realizado tests de eficacia, prospectivos y retrospectivos, a todos los instrumentos derivados de cobertura, como consecuencia de los cuales, los derivados se han clasificado en las siguientes dos categorías:

- De cobertura eficaz, siempre que la relación entre la evolución del instrumento de cobertura y el subyacente se encuentre dentro de la horquilla 80%-125%, en cuyo caso, la valoración del derivado se registra contra patrimonio neto.
- De cobertura ineficaz, en cuyo caso, el efecto de la variación de los derivados designados como ineficaces o especulativos se recoge en el resultado del ejercicio.

La imputación prevista en la cuenta de pérdidas y ganancias en los próximos ejercicios del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo es como sigue:

En el ejercicio 2017, la Sociedad ha reconocido como resultado financiero por la parte cuya cobertura no es eficaz un importe de 1.974 miles de euros, los cuales se presentan en la rúbrica de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros"

El importe reconocido en el Patrimonio Neto durante el ejercicio 2017 es de 854 miles de euros netos de impuestos. Durante el ejercicio 2017 se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias un gasto financiero de 1.694 miles de euros y liquidado un importe de 1.190 miles de euros por efecto de la cobertura del tipo de interés.

Para los instrumentos financieros valorados a valor razonable, el Grupo utiliza los siguientes tres niveles de jerarquía en función de la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo dichas valoraciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivo idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente, es decir, como precios o indirectamente, es decir, derivadas de los precios.
- Nivel 3: variables que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables)

Miles de Euros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros a Valor Razonable				
Derivados de Cobertura	-	3.616	-	3.616
	-	3.616	-	3.616

Durante el ejercicio 2017 no se han producido transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

20.3 Cambios en pasivos provenientes de actividades de financiación

	1 de enero de 2017	Flujos de efectivo	Otros	31 de diciembre de 2017
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	157.585	323.210	103.649	584.444
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	601.132	-320.546	-105.618	174.968
Derivados a largo plazo	-		847	847
Derivados a corto plazo	-		2.769	2.769
Otros pasivos financieros corrientes	91.981	-91.981	-	-
Total pasivos por actividades de financiación	850.698	-89.317	1.647	763.028

La columna "Otros" incluye el efecto de la reclasificación entre no corriente y corriente debido al paso del tiempo, los dividendos pendientes de pago al cierre de ejercicio y el efecto de los intereses devengados pendientes de pago por préstamos y créditos. El Grupo clasifica los intereses pagados como flujos de efectivo de las actividades operativas.

20.4 Valores razonables de instrumentos financieros

El detalle de los valores contables de los activos y pasivos financieros del Grupo de acuerdo con la definición de las Normas Internacionales de Información Financiera incluidos en el estado de situación financiera al 31 de diciembre comparados con sus valores razonables es el siguiente:

	Miles de euros			
	Valor contable		Valor razonable	
	2017	2016	2017	2016
• Activos financieros (Nota 15.2)				
Créditos no corrientes	13.873	14.500	14.000	14.500
Créditos corrientes	33.350	19.440	33.350	19.440
	47.223	33.940	47.350	33.940
• Pasivos financieros				
Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	759.412	758.717	759.412	758.717
Deudas con terceros (Nota 20)	2.635	94.693	2.635	94.693
Derivados (Nota 20.2)	3.616	-	3.616	-
	765.663	853.410	765.663	853.410

La Dirección estima que el efectivo y los depósitos a corto plazo, las cuentas a cobrar, las cuentas a pagar y otros pasivos corrientes tienen un valor razonable muy próximo a su valor contable debido en gran parte a los vencimientos a corto plazo de los mismos.

21. Otros pasivos

a) Otros pasivos no corrientes

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
Otros pasivos a pagar no corrientes	2.404	2.404
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	13.704	13.426
	16.108	15.830

b) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	1.242	1.294
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	3.149	3.127
Proveedores – Resto	2.779	3.206
Anticipos de clientes (Notas 14 y 4.h)	2.808	2.795
Acreedores	5.614	5.710
Hacienda pública acreedora (Nota 22)	6.224	4.721
Pasivos por impuesto corriente (Nota 22)	595	584
	22.411	21.437

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

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

c) Periodo medio de pago a proveedores

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

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	59	52
Ratio de operaciones pagadas	61	54
Ratio de operaciones pendientes de pago	46	40
	Miles de euros	
Total pagos realizados	34.923	37.259
Total pagos pendientes	5.555	5.493

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

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

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

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

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

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

d) Otros pasivos corrientes

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

22. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

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

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

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

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Impuestos anticipados	-	-	35.950	4.892	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	69.594	100.708	-	-	-	-
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	-	-	16.607	18.515	-	-	-	-
H.P. por IVA/IGIC (Nota 15.1)	130	179	-	-	2.298	957	-	-
H.P. por devolución de impuestos	3.485	2.013	-	-	-	-	-	-
H.P. acreedora Imppto. Sociedades	-	-	-	-	595	584	-	-
H.P. acreedora por IRPF	-	-	-	-	1.032	1.026	-	-
Organismos de Seguridad Social	-	-	-	-	89	94	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	2.805	2.644	-	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	155.200	150.715
	3.615	2.192	122.151	124.115	6.819	5.305	155.200	150.715

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

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

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2017 y 2016 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Saldo al 31 de diciembre de 2015	120.817	135.562
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	29.574	-
Provisiones gastos	(90)	-
Ajustes consolidación	(97)	(1)
Libertad de amortización	-	522
Valores fusión	-	38
Gastos financieros no deducibles	(25.851)	-
Gastos amortización no deducibles	(238)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	13.011
Otros	-	1.583
Saldo al 31 de diciembre de 2016	124.115	150.715
Derivados	285	-
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	(33.022)	-
Provisiones gastos	1.076	-
Provisiones de cartera	-	(28)
Ajustes consolidación	178	(1.888)
Libertad de amortización	-	(221)
Valores fusión	-	-
Gastos financieros no deducibles	29.757	-
Gastos amortización no deducibles	(238)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	7.772
Otros	-	(1.150)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	122.151	155.200

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

	Miles de Euros			
	Activos Diferidos		Pasivos Diferidos	
	2017	2016	2017	2016
Créditos por pérdidas a compensar	69.594	100.708	-	-
Créditos por deducc. pdtes. Aplicar	16.607	18.515	-	-
Derivados	285	-	-	-
Provisiones de gastos	3.816	2.740	-	-
Eliminaciones intragrupo	310	132	-	-
Gastos financieros no deducibles	29.757	-	-	-
Gastos amortización no deducibles	1.668	1.906	-	-
Otros	114	114	-	-
Cartera de valores	-	-	41	69
Plusvalías	-	-	5.604	5.604
Ajustes de consolidación	-	-	2.909	4.797
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	-	139.516	131.744
Libertad de amortización	-	-	5.309	5.530
Otros	-	-	1.821	2.971
Total	122.151	124.115	155.200	150.715

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

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

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

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			54.743
Diferencias permanentes:			(33.784)
Diferencias permanentes:			(40.246)
Recargos y sanciones	3		
Ajustes de consolidación:			
<i>Resultado de sociedades consolidadas método participación</i>		(4.751)	
<i>Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)</i>		(30.975)	
<i>Otros ajustes de consolidación</i>		(4.287)	
Ajustes financieros por quitas			
Reasignación de valores	85		
Provisiones no deducibles			
Otros ajustes e intereses participativos		(321)	
Diferencias temporarias no activadas:			6.462
Gastos financieros no deducibles	1.240		
Provisión para gastos y responsabilidades	4		
Provisión deterioro existencias e inmovilizado	932		
Amortizaciones no deducibles		(1)	
Cartera de valores	4.287		
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:			8.353
Gastos financieros no deducibles	3.944		
Provisiones de gastos	2.281		
Provisión de existencias e inmovilizado	2.289		
Otros		(161)	
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:			(8.094)
Libertad de amortización	577		
Amortizaciones no deducibles		(953)	
Cartera de valores	55		
Otros ajustes de consolidación		(55)	
Provisión de existencias e inmovilizado		(252)	
Ingresos por quitas diferidas	4.432		
Otros	166		
Compensación de bases activadas		(12.064)	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas			-
Base imponible (resultado fiscal)			21.218

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

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

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

- En el epígrafe de “ajustes de consolidación”, se recogen los siguientes ajustes:
 - Ajuste negativo de 4.744 miles de euros por eliminación del resultado de las sociedades consolidadas por el método de participación (positivo de 1.048 miles de euros en el ejercicio 2016).
 - Ajuste negativo por importe de 30.975 miles de euros correspondientes a la revalorización a valor razonable de sus inversiones inmobiliarias (52.083 miles de euros en el ejercicio 2016).
 - Ajuste negativo de 4.287 miles de euros correspondiente a la reversión en el consolidado del ajuste por cartera de valores efectuado en a nivel individual.
- En el ejercicio 2016, en el epígrafe “Ajustes financieros por quitas”, se registró un ajuste negativo por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades en sus artículos 17.1 y 17.6 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se estipulaba que se integrará en la base imponible la diferencia entre el importe del aumento de capital o fondos propios, en la proporción que le corresponda, y el valor fiscal del crédito capitalizado. Por lo tanto, como consecuencia de la quita de deuda con Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V. descrita en la Nota 17 y 20, la Sociedad procedió a disminuir de su base imponible la proporción perteneciente al accionista en un importe de 17.224 miles de euros. Adicionalmente, la Sociedad realizó un ajuste negativo de 1.811 miles por aquella parte de la quita que correspondía a gastos financieros que no resultaron deducibles por las limitaciones del art.16 de la ley 27/2014.

Las principales diferencias temporarias activadas y no activadas de los ejercicios 2017 y 2016 se producen por:

- El epígrafe “Gastos financieros no deducibles”, recoge el ajuste positivo por la aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 16, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, que supone una limitación general en la deducción de los “gastos financieros netos” y que se convierte en la práctica en una regla de imputación temporal específica, permitiendo la deducción en ejercicios futuros de manera similar a la compensación de las bases imponibles negativas.

En este sentido, los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio. A estos efectos, la norma entiende por “gastos financieros netos” el exceso de gastos financieros respecto de los ingresos derivados de la cesión a terceros de capitales propios devengados en el período impositivo. En todo caso, serán deducibles, sin límite alguno, gastos financieros netos del período impositivo por importe de hasta 1 millón de euros. En el ejercicio 2017 los gastos financieros no deducibles han ascendido a 5.184 miles de euros de los cuales, de 3.944 miles de euros se ha registrado el crédito fiscal y de 1.240 miles de euros no; (5.583 miles de euros en el ejercicio 2016 cuyo crédito fiscal no resultó activado).

- En el epígrafe “Cartera de valores”, se recoge, un ajuste positivo por importe de 4.287 miles de euros como diferencia permanente y 55 miles de euros como diferencia temporal en 2017, (4.342 miles de euros en el ejercicio 2016 como diferencia permanente), en aplicación de lo establecido en la disposición transitoria decimosexta del Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, aprobado en 2016, en la que se introduce que las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013, se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016, A 31 de diciembre de 2017, quedaba pendiente de integrar en los próximos tres ejercicios un importe de 13.027 miles de euros.
- El epígrafe “Ajuste por quitas diferidas”, recoge un ajuste positivo por importe de 4.432 miles de euros por la aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 11.13 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se introdujo que el ingreso correspondiente al registro contable de quitas y esperas consecuencia de la aplicación de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, se imputará en la base imponible del deudor a medida que proceda registrar con posterioridad gastos financieros derivados de la misma deuda y hasta el límite del citado ingreso (ajuste negativo por 6.647 miles de euros en el ejercicio 2016).

La Sociedad dominante ha compensado bases imponibles negativas por importe de 12.064 miles de euros para el consolidado fiscal que encabeza (66.959 miles de euros en el ejercicio 2016, en aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 26, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre donde se estipula que la limitación a la compensación de bases 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).

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

El gasto por Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2017 asciende a 11.403 miles de euros de gasto (15.681 miles de euros en el ejercicio 2016) tal como se ha recogido en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas. A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Base contable del impuesto	54.743	145.796
Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	(4.751)	1.048
Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)	(30.975)	(52.083)
Otros ajustes de consolidación	(4.287)	421
Resto diferencias permanentes	(233)	67
Ajustes financieros por quitas	-	(19.035)
Compensación bases imponibles negativas no activadas	-	-
Bases imponibles no activadas (*)	998	6.318
Diferencias temporales no activadas	6.462	9.925
Resultado contable ajustado	21.957	92.457
Cuota	5.489	23.114
Deducciones	(11)	-
Impuesto sobre Sociedades devengado	5.478	-
Ajustes a la imposición	5.925	(7.433)
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	11.403	15.681
Créditos por pérdidas a compensar y deducciones pendientes	(4.944)	(62)
Activos y pasivos diferidos derivados del impuesto del ejercicio	4.028	(19.265)
Ajustes al Impuesto de Sociedades	(5.925)	7.433
Hª Pª Deudora por devolución de impuesto	2.944	537
Aplicación de retenciones y pagos a cuenta	(6.902)	(3.734)
Hª Pª Acreedora por impuestos	(604)	(590)

(*) Durante los ejercicios 2017 y 2016, el Grupo ha procedido a registrar créditos fiscales con el límite del importe recuperable en base a la mejor estimación de los Administradores (Nota 4-ñ) de la Sociedad Dominante.

Con motivo del análisis realizado por el Grupo para evaluar la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido, y analizar el impacto positivo que tendrá la nueva estructura de financiación acometida por el grupo, se ha procedido a registrar en el activo no corriente del estado de situación financiera consolidado diferencias temporarias por gastos financieros no activados por importe de 29.757 miles de euros. Asimismo, el Grupo ha registrado en el ejercicio 2017 una reducción de créditos fiscales por pérdidas a compensar (neta de la compensación de Bases imponibles negativas del ejercicio) por importe de 31.114 miles de euros, siendo por tanto el efecto en el epígrafe "Impuesto sobre Beneficios", de la cuenta de pérdidas y ganancias de 1.357 miles de euros. A 31 de diciembre de 2017 el importe de créditos fiscales por Bases imponibles negativas activados, ascendía a 69.594 miles de euros. Los administradores estiman que los mismos podrán ser recuperados en el futuro por la evolución esperada del negocio, tanto en el área de promociones como patrimonial, así como por las altas plusvalías latentes que tienen las inversiones inmobiliarias del Grupo por las que tiene recogido un impuesto diferido de pasivo de 139.516 miles de euros.

El detalle de los Ajustes a la imposición es:

Concepto	Miles de euros	
	2017	2016
Por ajustes NIC 40	7.744	13.011
Por crédito fiscal por gastos financieros	(28.770)	25.851
Por eliminación/ activación créditos fiscales por BINs	28.770	(47.896)
Por liquidación I. Sociedades ejercicios anteriores	(572)	1.583
Otros ajustes de consolidación	(1.247)	18
Total ajustes a la imposición	5.925	(7.433)

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Impuesto corriente	(5.543)	(3.883)
Impuesto diferido	(5.860)	(11.798)
Total gasto por impuesto	(11.403)	(15.681)

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2017	2016
1998	61	61
1999	393	393
2000	177	177
2001	830	830
2002	185	185
2003	547	547
2004	-	-
2005	585	585
2006	500	500
2007	527	527
2008	279	279
2009	18.114	27.089
2010	64.514	64.514
2011	67.064	67.064
2012	249.164	249.164
2013	32.638	32.638
2014	33.642	33.642
2015	1.527	1.527
2016	6.054	5.640
2017	596	-
	477.397	485.362

Como información adicional señalar, que las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades que forman el Grupo Fiscal tras la liquidación del impuesto en julio de 2017 ascienden a 453.852 y 463.331 miles de euros en 2017 y 2016 respectivamente.

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los administradores estiman posible su recuperación (ver Nota 4.o), siendo el importe de las bases imponibles no activadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2017 de 199.034 miles de euros; (a 31 de diciembre de 2016 de 82.944 miles de euros).

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

Año origen	Miles de Euros			
	Deducciones Pendientes de Aplicar			
	2017	2016	Activada 2017	Activada 2016
2008	2.288	2.288	2.288	2.288
2009	4.309	6.217	4.309	6.217
2010	325	325	325	325
2011	4.816	4.816	4.816	4.816
2012	3.000	3.000	3.000	3.000
2013	1.283	1.283	1.217	1.217
2014	1.825	1.825	309	309
2015	273	308	273	308
2016	35	35	35	35
2017	35	-	35	-
	18.189	20.097	16.607	18.515

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2017, todas las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los ejercicios 2013 a 2017 para todos los impuestos Estatales.

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

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

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	2.852	2.864
Fianza de Inversora Carso préstamo Caixa	133.650	103.649
	136.502	106.513

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

24. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Ejercicio 2017

	Miles de Euros				
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Servicios	Total	%
Madrid	13.809	46.215	1.218	61.242	73,41%
Cataluña	1.167	5.475	15	6.657	7,95%
Valencia	1.781	-	7	1.788	2,14%
Andalucía	2.763	779	504	4.046	4,83%
Baleares	452	-	-	452	0,54%
Castilla y León	1.460	83	-	1.543	1,84%
Castilla La Mancha	-	3.642	-	3.642	4,35%
Murcia	-	910	-	910	1,09%
Resto de comunidades	-	3.023	-	3.023	3,61%
Exterior	189	-	-	189	0,23%
TOTAL	21.621	60.127	1.744	83.492	100%

Ejercicio 2016

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

El Grupo ha cerrado el ejercicio 2017 con unas ventas de promociones, solares y otros, registradas en la cuenta de resultados, de 21.621 miles de euros (20.909 miles de euros en el ejercicio 2016).

Las rentas netas procedentes de arrendamientos de inmuebles y otros servicios obtenidos durante los ejercicios 2017 y 2016 ascendieron a 60.127 y 58.925 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos por IPC del ejercicio 2015 y sucesivos, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Menos de un año	59.357	51.741
Entre dos y cinco años	103.598	112.580
Más de cinco años	90.813	96.388
	253.768	260.709

b) Otros ingresos de explotación

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros (Nota 4u)	16.197	15.573
Ingresos por servicios diversos	1.019	1.327
Total otros ingresos	17.216	16.900

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
Compras de terrenos y solares	(1.079)	(2.456)
Variación de existencias	1.064	815
Obras y servicios realizados por terceros	(539)	8
Total aprovisionamientos	(554)	(1.633)

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

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

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
Arrendamientos y cánones	34	34
Reparaciones y conservación	7.640	7.480
Servicios profesionales independientes	375	358
Seguros	337	468
Servicios bancarios y similares	23	48
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	704	762
Suministros	2.975	3.213
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	9.977	9.700
Otros tributos	9.321	8.489
Otros gastos de gestión corriente	123	-
Total otros gastos externos	31.509	30.552

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Sueldos, salarios y asimilados	5.399	5.347
Cargas sociales	914	928
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	207	215
Otros gastos sociales	153	155
Total gastos de personal	6.673	6.645

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

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2017 y 2016 ha sido de 91 y 94 personas respectivamente. La distribución por categorías al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, es la siguiente:

	Número Medio de Empleados				
	2017				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	33	22	11	33	-
Técnicos y titulados grado medio	8	8	-	8	-
Administrativos y asimilados	16	4	12	15	1
Resto personal asalariado	34	34	-	34	-
	91	68	23	90	1

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

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 asciende a 91 y 94 respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2016 y 2017, el Grupo no mantiene en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual al 33%.

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
Entidades asociadas:		
Ronda Norte Denia, S.L.	16	(9)
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	4.744	3.675
Studio Residence Iberia Investment. Inmobilir. S.A.	-	(1)
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(9)	(4.712)
Total	4.751	(1.047)

f) Variación de valor de inversiones inmobiliarias

El desglose del saldo del epígrafe Resultado Variación de Valor Inversiones de Inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Variación de valor por tasaciones expertos independientes (Nota 10)	23.970	49.186
Variación de valor por venta de activos (Nota 13)	(3.411)	-
Resultado Variación de Valor Inversiones Inmobiliarias	20.559	49.186

g) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	307	431
Otros ingresos financieros (1)	251	113.674
	558	114.105
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(13.058)	(8.133)
Gastos financ. instrumentos cobertura flujos efectivo	(1.694)	-
Otros	(45)	(52)
	(14.797)	(8.185)
Variación del valor razonable en intrum. Financieros	(1.974)	-
Diferencias de cambio	24	109
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 24.i)	-	(25)
Resultado financiero	(16.189)	106.004

(1) Recoge principalmente en 2016 las quitas acordadas por importes de 72.367 y 41.253 miles de euros procedentes del préstamo sindicado de promoción y del préstamo participativo con Inversora Carso, S.A. respectivamente (ver Nota 20)

Durante el ejercicio 2017 y 2016 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros conforme a la NIC 23.

h) Aportación al resultado consolidado

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

Sociedad	Miles de Euros					
	2017			2016		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Integración global:						
Realia Business, S.A.	(13.368)	-	(13.368)	86.096	-	86.096
Valaise	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda.	(171)	-	(171)	(436)	-	(436)
Servicios Índice, S.A.	(43)	(43)	(86)	(3.077)	(3.016)	(6.093)
Subgrupo Planigesa	11.695	12.864	24.559	16.526	17.346	33.872
Retingle, S.L.	58	58	116	89	89	178
Realia Polska Inwestycje, ZOO	(4)	-	(4)	74	-	74
Realia Patrimonio, S.L.U.	28.284	-	28.284	17.350	-	17.350
Realia Contesti	(339)	-	(339)	534	-	534
Guillena Golf	(400)	-	(400)	(411)	-	(411)
Método de la participación:						
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	4.745	-	4.745	3.675	-	3.675
Studio Residence Iberia Investment. Inmobiliar. S.A.	-	-	-	(1)	-	(1)
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(9)	-	(9)	(4.712)	-	(4.712)
Ronda Norte Denia, S.L.	15	-	15	(9)	-	(9)
	30.461	12.879	43.340	115.696	14.419	130.115

i) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro (Nota 2.f)	-	(25)
	-	(25)

j) Variación de provisiones de tráfico

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 14)	519	(6.091)
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 14)	(4.014)	(38.133)
Exceso de provisiones (Nota 19)	701	84
Provisiones netas de tráfico	3.870	(5.598)
	1.076	(49.738)

25. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2017:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	143	143	-	526	526
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	51	2	53
Fomento Constr. y Contratas	-	319	319	-	-	-	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	656	656
Studio Residence	-	-	-	-	23	23	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	136	349	485	-	-	-	-	-	-
Inmob. Rúst. Y Urbana	11.921	4.863	16.784	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	37.299	14.552	51.851	-	-	-	-	-	-
Soinmob	-	229	229	-	-	-	-	-	-
FCC, S.A.	-	-	-	-	-	-	27	58	85
	49.356	20.312	69.668	0	166	166	78	1.242	1.320

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

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

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

	Miles de Euros	
	Empresas Asociadas	
	2017	2016
Compras asociadas a terrenos	-	-
Ingresos por arrendamiento	2.217	3.178
Servicios prestados	1.197	270
Otros Ingresos	152	924
Servicios recibidos	(2.701)	(2.412)
Gastos financieros	-	(567)
Ingresos financieros (1)	219	41.514
Deterioro instrumentos financieros	-	(25)

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

Durante el ejercicio 2017 y 2016, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

26. Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

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

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

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2017 y 2016 por el número medio de los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realia Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2017

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Sueldos	Otras Retribuciones	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Consejo de Administración	7,0	-	355	341	-	-	-
Alta dirección	6,0	1.169	-	-	82	7	6
	13,0	1.169	355	341	82	7	6

Ejercicio 2016

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

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

La Sociedad Dominante tiene contratado a 31 de diciembre de 2017 una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados por la que pagó una prima de 28 miles de euros (25 miles de euros en 2016).

28. Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Ernst & Young, S.L en 2017 y por Deloitte, S.L. y por empresas pertenecientes a su red en 2016, así como los honorarios por servicios facturados por otras empresas de auditoría y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Ejercicio 2017

	Servicios Prestados por el Auditor y por Empresas Vinculadas	Otros Auditores
Servicios de auditoría	105	-
Otros servicios de verificación	3	22
Total servicios de auditoría y relacionados	108	22
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	67
Otros servicios	-	156
Total servicios profesionales	-	223

Ejercicio 2016

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

29. Información sobre medioambiente

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

Durante el ejercicio 2017 el Grupo ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 112 miles de euros.

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

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

30. Gestión de riesgos

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

Gestión de capital

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

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

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

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

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgos financieros

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

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

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

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8,6 millones de euros, que la compañía tiene deteriorado por importe de 8,2 millones de euros. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo, y se mantiene en niveles semejantes al ejercicio precedente. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad del Grupo Realia, Realia Patrimonio S.L.U. tiene al 31 de diciembre 2017 coberturas para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Dichos contratos se han formalizado con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio S.L.U. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 402.904 miles de euros y el plazo es de 7 años (vencimiento el 27 de abril de 2024). El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

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

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

Al cierre del ejercicio 2017, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto negativo en pérdidas y ganancias de 1,97 millones de euros y en el patrimonio neto de 0,85 millones de euros.

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	2017	%	2016	%
Deuda a tipo de interés fijo	402.904	70%	-	-
Deuda a tipo de interés variable	172.956	30%	678.158	100%
Total Deuda Financiera (*)	575.860	100%	678.158	100%

(*) Esta deuda financiera no incorpora intereses ni gastos de formalización

Como puede observarse el riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de la contratación de instrumentos derivados que actúan como cobertura de las financiaciones, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler. El efecto de estos instrumentos hace que una subida de un punto en el euribor, tipo genérico de referencia de las financiaciones, se vea amortiguada en un 70% por el efecto de los mismos.

El análisis de sensibilidad en resultado y patrimonio frente a variaciones en el tipo de interés es el siguiente:

Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)	Millones €	
	2017	
	+1%	-0,25%
Gasto financiero al coste medio + 100 pb / -25 pb	(3,36)	-
Variación en cobertura + 100 pb / -25 pb		
Impacto en Resultado:	-	(2,50)
Impacto en Patrimonio	15,68	(4,03)

De este modo, una subida en un punto en el EURIBOR se ve amortiguada por el efecto de las coberturas.

Los movimientos asumidos en los puntos básicos para el análisis de la sensibilidad de los tipos de interés se basan en la situación actual del mercado, que muestra una volatilidad superior a la de ejercicios anteriores.

Riesgo de liquidez

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

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 152,6 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 138,6 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 14,0 millones de euros que irán destinados parcialmente a amortizar deuda y realizar nuevas inversiones junto con la actual posición de tesorería.

Riesgo de tipo de cambio

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realía Business ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa. Dada la escasa actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2017 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y asimiladas más la valoración de los derivados del Grupo Realía Business ascendía a 677.953 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2017
Entidades de crédito	
Préstamos hipotecarios	597.055
Sindicado	575.860
Otros	21.195
Préstamos bilaterales	175.204
Gastos de formalización	(15.081)
Intereses	2.738
Derivados	3.112
Endeudamiento financiero bruto	763.028
Tesorería y equivalentes	(85.075)
Endeudamiento financiero neto	677.953

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

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV Activos (LTV)	37,0%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,03

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2017 es positivo por importe de 225.637 miles de euros (en 2016 fue negativo por importe de 213.923 miles de euros debido al reflejo de la deuda del sindicado del área de patrimonio como pasivo corriente por su vencimiento en abril de 2017).

Riesgo de concentración

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

- Fuentes de financiación: El Grupo Realía Business obtiene financiación de 7 Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de dos préstamos sindicados
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realía Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realía Business, préstamos, créditos y operaciones sindicadas, entre otros.
- Divisa: El Grupo Realía Business gestiona cuentas de resultados en distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

Riesgos de mercado

El mercado inmobiliario residencial se deterioró a partir de 2007 y ha continuado hasta finales de 2014, donde se empezó a producir cierto repunte de la demanda en determinadas zonas y ciudades. Este repunte se ha venido consolidando en los años 2015 y 2016 y ha continuado en 2017, e incluso en algunas zonas de ciudades como Madrid o Barcelona, la oferta de producto es muy escasa y se ha reactivado el inicio de nuevas promociones. Ante

esta situación, Realia tiene previsto el lanzamiento de nuevas promociones en estas ciudades y en alguna otra que también ofrece una interesante demanda de producto residencial.

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

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

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

Riesgos en materias de índole legal y fiscal

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

Riesgos económicos

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

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

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

Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal

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

Riesgos en materia de protección de los consumidores y usuarios

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

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

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

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

31. Hechos posteriores

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

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1. LA SOCIEDAD Y SU ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE FUNCIONAMIENTO:

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

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

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

Esta inversión financiera representa en torno al 19,6 % del valor del activo del balance de la sociedad Realia Business S.A.

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

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

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

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

La Sociedad matriz Realia Business S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo de Madrid y que entre sus accionistas más significativos se encuentra el Grupo FCC con una participación del 36,925 % y la sociedad mexicana Inversora Carso, S.A. de capital variable con una participación del 33,844 %. Esta última participa en el Grupo FCC, teniendo un control, directo e indirecto, del 56,409% de la sociedad.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

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

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

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

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

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

3. PERIODO MEDIO DE PAGO PROVEEDORES

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

	2017
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	59
Ratio de operaciones pagadas	61
Ratio de operaciones pendientes de pago	46
	Miles de euros
Total pagos realizados	34.923
Total pagos pendientes	5.555

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

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

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

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

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

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

4. HECHOS IMPORTANTES ACAECIDOS DURANTE EL PERIODO:

A) INSCRIPCION DE AMPLIACION DE CAPITAL

Con fecha 10 de enero de 2017, fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, la ampliación de capital acordada por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 24 de octubre de 2016, mediante la emisión y puesta en circulación de 184.056.558 acciones ordinarias, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima

de emisión de 0,56 euros por acción, que fue suscrita y desembolsada en su totalidad con fecha 28 de diciembre de 2016. El importe de la ampliación de capital ascendió a 44.173.573,91 euros y de la prima de emisión a 103.071.672,48 euros.

B) NUEVA ESTRUCTURA FINANCIERA

El 27 de abril de 2017, tuvo lugar el vencimiento del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, firmado el 27 de abril de 2007 y por un periodo de 10 años. El saldo pendiente de amortizar era de 678.158 miles de euros y fue cancelado mediante la aportación de tesorería de Realia Patrimonio por importe de 96.158 miles de euros y la suscripción de un nuevo préstamo sindicado por importe de 582.000 miles de euros.

Las principales características de dicho préstamo son:

Duración: 7 años (Vencimiento 27 Abril 2024)

Tipo: Euribor + Diferencial según LTV (170 - 200 p.b.)

Garantía: Hipotecaria de los activos de Realia Patrimonio y pignoración de acciones de las sociedades patrimoniales.

Cobertura de tipo: 70% del saldo vivo del préstamo

Covenants: Cumplimiento de un LTV (loan to value) que no debe superar el 60%

Cumplimiento de un RCSD (Ratio de cobertura al servicio de la Deuda) del 1,1

Nº Entidades Prestamistas: 6.

C) ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

A diciembre de 2017, el Grupo Realia no mantiene ningún activo como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" en sus estados financieros, pues en el mes de Octubre transmitió el edificio "Los Cubos" ubicado en Madrid por un importe de 52 millones de euros, igual al importe de la última valoración del experto independiente, y en Diciembre, decidió retirar de la venta el edificio "Torre Fira" ubicado en Hospitalet de Llobregat (Barcelona).

D) INVERSIONES INMOBILIARIAS

Durante 2017 no se han producido adquisiciones de inmovilizado y las inversiones destinadas al mantenimiento y reacondicionamiento de algunos activos, ha sido poco significativas, alcanzando la cifra conjunta de 3,4 millones de euros.

El mercado de inversión de activos de oficinas y centros comerciales, que es donde principalmente tiene su actividad el Grupo Realia; ha continuado activo, con buen volumen de operaciones de compraventa, aunque en menores cifras que las producidas en 2016, sobre todo por la caída de transacciones del último cuatrimestre en Cataluña. Dentro de las operaciones realizadas a lo largo del año se sigue aplicando unos yields de capitalización muy bajos pero atractivos para los inversores ante los rendimientos que los mercados financieros están ofreciendo.

Respecto al mercado de alquileres, se continúa con una lenta, pero continuada mejoría en cuanto al número de operaciones así como a las condiciones contractuales con los distintos arrendatarios.

E) EXISTENCIAS

Durante 2017, se ha podido constatar el mantenimiento de la mejoría que se inició al final del ejercicio 2016. Continúa la activación de la demanda en determinadas zonas y segmento de producto. La financiación hipotecaria se ha generalizado y dinamizado, las ofertas para los compradores siguen siendo atractivas, a pesar del repunte de los márgenes que están aplicando las entidades financieras. Es de esperar que en el futuro estas ofertas se extiendan a financiación directa al promotor, sin los encorsetamientos que actualmente se exigen, fundamentalmente el de existencia de un elevado porcentaje de preventas; y también que aparezca la financiación para la compra de suelo que todavía se encuentra en mínimos de operaciones firmadas. Todo ello permitirá tomar al sector inmobiliario residencial una velocidad de crucero que haga dejar atrás los duros años de crisis.

Ante esta consolidación del mercado, el Grupo Realia continúa con su política de analizar pormenorizadamente su cartera de producto terminado destinado a la venta y ha establecido una política de ventas según la evolución estimada de los precios de mercado.

5. MAGNITUDES PRINCIPALES DE 2017

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en 2017 de 100,7 millones de euros, un 3,6 % superior a lo obtenido en 2016, que se justifica por el incremento de ingresos en el área de promoción del 4,0 % a pesar de no haber realizado ninguna venta de suelo, mientras que los ingresos del área de patrimonio se incrementan en un 2,3%.debido fundamentalmente a actualizaciones de renta por IPC y algunas nuevas incorporaciones de clientes o renovaciones de vencimiento de contratos. El EBITDA (ver APMS punto 5) se sitúa en 44,9 millones de euros, frente a 41,8 millones en 2016, un 7,4% más.
- El beneficio antes de impuestos en 2017 alcanza 54,7 millones y el beneficio neto atribuido a la sociedad dominante se sitúa en 30,5 millones de euros, que supone una disminución respecto a Diciembre de 2016 del 73,7%, que se justifica por la existencia, en ambos ejercicios, de resultados extraordinarios que desvirtúan el análisis comparativo. Si eliminamos dichos resultados extraordinarios el Resultado Recurrente neto atribuible (ver APMS punto 5) a la sociedad dominante en 2017, sería 17,5 millones de euros, frente a 19,4 millones de Diciembre 2016, lo que representa una disminución del 9,5%, este descenso es atribuible al aumento de los costes financieros como consecuencia de la nueva financiación obtenida en abril por Realia Patrimonio.
- Los impactos extraordinarios más relevante en los ejercicios 2017 y 2016 han sido;
 - Por la valoración realizada por expertos independientes de los activos patrimoniales se ha reflejado un impacto positivo en el beneficio neto atribuible a dominante de 10,3 millones de euros en 2017 y 27,3 millones de euros en 2016.
 - Por la valoración de las coberturas de tipos de interés realizadas en parte de la deuda de la filial Realia Patrimonio se ha reflejado en 2017 un impacto negativo en el beneficio neto atribuible a dominante de -1,5 millones de euros, mientras que en 2016 fue cero.
 - Por la variación de provisiones, principalmente de existencias y de tráfico, que en 2017 han tenido un impacto en el beneficio neto atribuido a dominante de 0,8 millones de euros mientras que en 2016 el impacto ascendió a -35,7 millones de euros.
 - Por las quitas extraordinarias de la deuda financiera se ha reflejado en 2016 un impacto positivo en el beneficio neto atribuido a dominante de 85,2 millones de euros, cuando en 2017 no hay importes por este concepto.
 - Por la valoración de los activos de las sociedades puestas en equivalencia que han tenido un impacto en el beneficio neto atribuido a dominante de 2017 de 3,3 millones de euros frente a los -2,5 millones de euros de 2016.
 - Por último, en 2016 se realizaron ajuste de créditos fiscales por importe de 22,1 millones de euros sin embargo en 2017 no se ha realizado ningún ajuste por este concepto.

ENDEUDAMIENTO

Tras cerrar la refinanciación del área patrimonial que se ha citado anteriormente, los parámetros de endeudamiento más significativos son:

- Al cierre del 2017 Realia ha reducido su endeudamiento financiero bancario y asimilado bruto en 87,7 millones de euros, hasta 763,0 millones, un 10,3% menos que en el cierre del ejercicio precedente.
- Al cierre de 2017, Realia tiene un endeudamiento financiero bancario y asimilado neto (ver APMS punto 5) de 674,8 millones de euros, un 9,6% inferior que al cierre de 2016 que fue de 749,6 millones de euros., con un *loan to value* (LTV) (ver APMS punto 5) del 37,0%.
- El grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al cierre de 2017 ascendía a 402.9 millones de euros y el plazo es de 7 años (Vencimiento el 27 de abril de 2024). El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. Al cierre de 2017, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto negativo en pérdidas y ganancias de 1,97 millones de euros y en el patrimonio neto de 0,9 millones de euros.

- Tras la reducción del endeudamiento, el cierre de la nueva financiación del área patrimonial, la contratación de instrumentos de cobertura de tipo de interés, el resultado financiero al cierre de 2017 se sitúa en -14,2 millones de euros, frente a los -7,3 millones de euros del cierre 2016, eliminando los efectos negativos en 2017 por la valoración del derivado 1,97 millones de euros y los positivos de 2016 por las quitas por refinanciación por importe de 113,3 millones de euros. Este incremento se justifica por los diferenciales aplicados en la nueva financiación, respecto a la que se contrató en abril 2007 por un periodo de 10 años; así como al coste de la cobertura de tipos de interés del 70%, durante 7 años, de la actual deuda sindicada de Realia Patrimonio.
- El interés medio ponderado de la deuda bruta al cierre de 2017, sin considerar el coste de las coberturas de tipos, se sitúa en el 1,62%, frente al 0,54% de la misma fecha de 2016. Este incremento se justifica por lo expuesto en el punto anterior. El coste medio en Diciembre 2017, considerando el coste de las coberturas asciende a 1,97%.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- Al cierre de 2017, los activos inmobiliarios, incluidos los de las sociedades consolidadas por el método de la participación, tienen un valor de mercado de 1.789,4 millones de euros, un 2,4% de decremento respecto al mismo periodo de 2016. Esta evolución negativa es debido fundamentalmente a la reducción del stock de producto terminado que se va vendiendo, y a la venta del activo "los Cubos" que se produjo en octubre 2017, corrigiendo el efecto de esta venta, la cartera de activos patrimoniales se ha revalorizado un 2,2%.
- El valor de liquidación neto (NNAV) (ver APMS punto 5), a Diciembre de 2017, es de 833,0 millones de euros frente a 804,7 millones a la misma fecha de 2016. En términos unitarios se sitúa en 1,29 euros por acción, un 3,2% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,25 euros por acción.
- El 81% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.446,6 millones de euros) y el 19% (342,8 millones de euros) al negocio residencial.

NEGOCIO PATRIMONIAL

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

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

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

de la subasta fue de 27.524,3 millones de euros, y con una edificabilidad de 44.755 m2. La transmisión en escritura pública deberá efectuarse en el mes de enero 2018.

DATOS BURSATILES

Los principales parámetros bursátiles de la Sociedad dominante Realía Business S.A. de 2017 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2017 (€/ acción)	1,10
Cotización al cierre 2016 (€/ acción)	0,86
Variación de cotización (%)	27,9%
Capitalización bursátil al cierre (€)	709.288.752
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	1,140
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	0,830
Cotización media del periodo (€/ acción)	0,999
Efectivo medio diario negociado (€)	252.550
Volumen medio diario de contratación (acciones)	253.784

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

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

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

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

6. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (APMS)

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

EBITDA = Resultado bruto de explotación

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

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

RESULTADO RECURRENTE NETO ATRIBUIB-LE:

El Grupo define el RESULTADO RECURRENTE NETO ATRIBUIBLE como el resultado obtenido, después de impuestos, atribuido a los accionistas de la sociedad dominante, eliminando los impactos de aquellas magnitudes de la cuenta de resultado que son extraordinarias y no pueden considerarse de la actividad habitual de la sociedad. Los ajustes más significativos en 2017 y 2016 son:

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

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

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO:

El Grupo define endeudamiento financiero bancario neto como la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes, excluyendo de éstos deuda financiera las que no tienen origen bancario como fianzas, dividendos y deudas por proveedores de inmovilizado menos el saldo de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

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

NET NET ASSET VALUE (NNAV):

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

LOAN TO VALUE (LTV):

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

GAV (Valor de Liquidación):

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

7. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

- a) Mayor demanda de vivienda, que permitirá en determinadas zonas la iniciación de nuevas promociones. Al mismo tiempo se va produciendo una recuperación de los precios.
- b) Se irá paulatinamente a una consolidación de la financiación para el promotor, con una relajación de los encorsetamientos que actualmente se exigen, fundamentalmente el de exigencia de un elevado porcentaje de preventas, sobre todo para promociones con buenas ubicaciones y con demanda embolsada.
- c) Sigue sin aclararse la financiación de compra de suelo, donde las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.

- d) Respecto al segmento de los activos en renta, se espera que las rentas continúen con su lenta pero continuada senda alcista, con mayor moderación en la exigencia de incentivos al alquiler (carencias, ayudas a la implantación etc), no obstante en el valor de los activos se espera que continúen en valores máximos si no cambian las actuales rentabilidades del sistema financiero y haya confianza en los sistemas políticos mundiales y doméstico.
- e) Mayor demanda de espacios por la implantación de nuevas empresas procedentes de Reino Unido.
- f) La incertidumbre política en Cataluña puede influir en las decisiones de inversión de determinados agentes, así como en la demanda de espacios para arrendar. Realia, tiene 32.325 m2 de superficie en alquiler en Barcelona que representan el 7,96% del total de m2 alquilable que tiene el grupo.

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

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

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

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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

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

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

Los riesgos de índole financiero, más significativos son:

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago, Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8,6 millones de euros, que la compañía tiene deteriorado por importe de 8,2 millones de euros. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo, y se mantiene en niveles semejantes al ejercicio precedente. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

Riesgo de tipo de interés

El grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 402,9 millones de euros y el plazo es de 7 años (vencimiento el 27 de abril de 2024). El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. Al cierre del ejercicio 2017, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto negativo en pérdidas y ganancias de 1,97 millones de euros y en el patrimonio neto de 0,9 millones de euros.

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

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

Riesgo de liquidez

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

Asimismo, al cierre de 2017 el Grupo presenta fondo de maniobra positivo por importe de 225,6 millones de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 152,6 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 138,6 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 14,0 millones de euros que irán destinados parcialmente a amortizar deuda y realizar nuevas inversiones junto con la actual posición de tesorería.

Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2017 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y asimiladas más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 677.953 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2017
Entidades de crédito	
Préstamos hipotecarios	597.055
Sindicado	575.860
Otros	21.195
Préstamos bilaterales	175.204
Gastos de formalización	(15.081)
Intereses	2.234
Derivados	3.616
Endeudamiento financiero bruto	763.028
Tesorería y equivalentes	(85.075)
Endeudamiento financiero neto	677.953

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

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV Activos (LTV)	37,0%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,03

El fondo de maniobra al cierre de 2017 es positivo por importe de 225,6 millones de euros.

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros Riesgos: Riesgo de Mercado

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

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

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

8. PREVISIONES PARA EL AÑO 2018

Las grandes líneas de actuación para 2018 del Grupo Realia Business, se centrarán en:

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

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

3º) Continuar con todas aquellas actuaciones que den lugar a la optimización de ingresos y gastos de todos y cada uno de los activos en renta.

4º) Seguir con acciones de actualización y mejora de los edificios, sobre todo en los Centros Comerciales, más afectados por la desocupación, que haga que mejore el interés del operador por el centro y ayude a su comercialización.

5º) Invertir en la adquisición de nuevos activos destinados al alquiler. Los segmentos y activos donde invertir deben ser con las características, usos y ubicaciones que no desvirtúen el actual portfolio de la sociedad.

6º) Gestionar su actual cartera de inquilinos para la optimización de los niveles de ocupación de todos sus activos, y de la satisfacción de los actuales arrendatarios.

Durante 2017, el mercado de inversión de activos de oficinas y centros comerciales ha continuado activo, con buen volumen de operaciones de compraventa, aunque en menores cifras que las producidas en 2016, sobre todo por la caída de transacciones del último cuatrimestre en Cataluña. Dentro de las operaciones realizadas a lo largo del año se sigue aplicando unos yields de capitalización muy bajos pero atractivos para los inversores ante los rendimientos que los mercados financieros están ofreciendo. Se espera continúe en 2018; por lo que analizando la tipología de activos que posee el Grupo Realía Patrimonio, donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades, permitirá al Grupo Realía Patrimonio, al igual que en ejercicios anteriores seguir contando con elevados niveles de ocupación, incremento de sus rentabilidades y creación de valor para el accionista.

Por último y a pesar de la competitividad que ha existido en los mercados de inversión, y consecuentemente el incremento de los valores de los activos, el Grupo Realía Patrimonio seguirá atento a cualquier oportunidad de inversión que surja y que cumpla con los parámetros del actual portfolio en cuanto a ubicación, segmentos y rentabilidades, todo ello en aras a la creación de valor para el accionista.

9. POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

10. HECHOS POSTERIORES

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

Ejercicio 2017

ANEXO I:

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE PARTICIPACION EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS				
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	Datos entidad participada 100%			RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						PATRIMONIO NETO		RESERVAS Y RESULTADO (d)	
						CAPITAL			
SOCIEDADES CONSOLIDADAS POR INTEGRACIÓN GLOBAL									
REALIA BUSINESS PORTUGAL UNIPessoal LDA.	Avda. Libertade, 249 (Lisboa)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	2.263	250	2.013	-171	
REALIA POLSKA INWESTYCJE SP, ZOO (S.L. POLONIA) (b)	Ul Pulawska, 228 (Vasorvia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	184	4.491	-4.350	-4	
RETINGLE, S.L.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,10%	10.762	21.481	1.380	181	
SERVICIOS INDICE, SA	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,50%	2.258	8.000	-3.529	-86	
VALAISE, S.L.U.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	10	10	0	-2	
REALIA PATRIMONIO, S.L.U (*)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	118.781	90.000	19.157	13.522	
REALIA CONTESTI, S.R.L (c)	Candiano Popescu, 63c (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.283	3.997	-1.098	-339	
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación de servicios	100,00%	30	4	26	-400	
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	10,04%	37.940	54.881	163.821	18.160	
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	PLANIGESA, S.A.	Arrendamiento	51,00%	57.600	54.881	163.821	18.160	
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	BOANE 2003, S.A.U.	Arrendamiento	4,76%	8.414	54.881	163.821	18.160	
BOANE 2003, S.A.U. (a)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	HERMANOS REVILLA, S.A.	Arrendamiento	100,00%	13.913	7.961	1.528	662	
PLANIGESA, S.A. (a)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	76,00%	44.564	46.878	26.072	6.645	

(a) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Planigesa.

(b) El capital de la sociedad Realia Polska S.P., ZOO es de 19.401 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultado de la conversión a euros al tipo de cambio de la aportación.

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

(d) Incluido el resultado de 2017.

(*) Sociedad auditada por Ernst & Young S.L.

**Ejercicio
2016**

ANEXO I:

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

(a) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Planigesa.

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

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

(d) Incluido el resultado del ejercicio 2016.

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

Ejercicio 2017

ANEXO II:

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE PARTICIPACION EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACION	Datos entidad participada 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (d)	
EMPRESAS ASOCIADAS								
DESARROLLO URBANISTICO SEVILLA ESTE , S.L.	Aljarafe Center, Plaza de las Naciones, Edificio de Oficinas (Mairena de Aljarafe - Sevilla)	REALIABUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	30,52%	0	1.392	-216.397	-139.523
RONDA NORTE DENIA, SL	Plaza Nicolás María Garellly (Jurista), nº 2 (Valencia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	32,63%	136	475	-59	8
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.	C/ Ayala,3 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	33,36%	11.935	20	34.656	-35
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	47.878	3.947

(d) Incluido el resultado de 2017.

(*) Sociedad auditada por Ernst & Young S.L.

Ejercicio 2016

ANEXO II :

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

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

Anexo III: Detalle UTE's y CB's. Ejercicio 2017

Nombre	Miles de euros	% Participación	Sociedad en la que se integra
	Cifra de Negocios Global		
CB: Comunidad de Bienes Turó del Mar	2.347	50,00%	Realia Business, SA

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

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