

REALIA

**Cuentas
REALIA
Business, S.A.**

2017

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

**REALIA BUSINESS, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017**



Building a better
working world

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 300
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Realia Business, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Realia Business, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de Existencias

Descripción La Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2017 con Existencias por valor de 278.013 miles de euros, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la Nota 10 de la memoria adjunta. Tal y como se describe en la Nota 4.g las Existencias de la Sociedad se valoran a su precio de adquisición, incrementado fundamentalmente por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, o a su valor estimado de mercado, si éste es menor, dotando la provisión por depreciación correspondiente.

En cada cierre, la Sociedad determina el valor de mercado utilizando para ello las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo a 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. La determinación de estos valores requiere la realización de juicios y estimaciones significativas por parte de los expertos independientes. El detalle de las diferentes metodologías empleadas en las valoraciones se encuentra desglosado en la Nota 10 de la memoria adjunta.

Hemos considerado que este área es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, las hipótesis de costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización utilizadas para estimar los flujos futuros asociados a las existencias.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por estos, el análisis matemático de los modelos, el análisis de los flujos futuros proyectados y los comparables utilizados, en su caso. Adicionalmente, hemos revisado los desgloses incluidos en la memoria requeridos por la normativa contable.

Valoración de Participaciones con empresas de grupo, multigrupo y asociadas

Descripción Tal y como se indica en las Notas 4.f y 9 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2017 con Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas por valor de 149.642 euros. La Sociedad, al menos al cierre del ejercicio, evalúa si existen indicios de deterioro en dichas participaciones, y en su caso estima el valor recuperable de los mismos. Para determinar el valor recuperable, la Sociedad toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera), netas del efecto impositivo. Para estimar dichas plusvalías tácitas, la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por expertos independientes sobre los terrenos y solares, promociones en curso, productos terminados e inversiones inmobiliarias que posee cada una de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas y las compara con el valor neto contable de dichos activos.

Hemos considerado que este área es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por el riesgo de que estos activos presenten deterioro.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

Revisión del análisis realizado por la Sociedad en la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Para el análisis de las plusvalías tácitas consideradas por la Sociedad, revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por éstos, el análisis matemático de los modelos, el análisis de los flujos de caja proyectados, los comparables, en su caso, utilizados, la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos, así como la revisión de los análisis de sensibilidad realizados por los expertos independientes.

Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por la normativa contable.

Recuperabilidad de Activos por Impuestos Diferidos

Descripción De acuerdo con las políticas contables de la Sociedad, que se explican en la Nota 4.j de la memoria adjunta, los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que se vayan a obtener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder hacerlos efectivos. Según se indica en la Nota 16.4 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene activos por impuestos diferidos por importe de 83.141 miles de euros. La evaluación realizada por la Dirección de la recuperación de los activos por impuestos diferidos se basa en las estimaciones de ganancias fiscales futuras, realizadas sobre la base de proyecciones financieras del Grupo fiscal, del que la que la Sociedad es la entidad matriz, y considerando la normativa fiscal aplicable. Por ello, consideramos la evaluación de la capacidad de la Sociedad para recuperar los activos por impuestos diferidos como una cuestión relevante de nuestra auditoría.

Nuestra**respuesta**

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, principalmente, la evaluación de las asunciones y estimaciones de la Dirección en relación con la probabilidad de generar suficientes beneficios fiscales futuros por el Grupo fiscal basados en presupuestos, evolución del negocio, experiencia histórica, así como reuniones con la Dirección. También evaluamos la adecuación de la información desglosada en la Nota 16 de la memoria adjunta a los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otras cuestiones

Con fecha 9 de marzo 2017 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2016 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 26 de febrero de 2018.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de mayo de 2016 nos nombró como auditores por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/04039
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

26 de febrero de 2018

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)



Francisco V. Fernández Romero
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 2918)

Realia Business, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017 e Informe de
Gestión.

REALIA BUSINESS, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
ACTIVO NO CORRIENTE		252.212	677.005	PATRIMONIO NETO	Nota 12	431.858	428.819
Inmovilizado intangible	Nota 5	43	46	FONDOS PROPIOS-			
Aplicaciones informáticas		43	30	Capital		154.754	154.754
Otro inmovilizado intangible		-	16	Prima de emisión		421.463	421.463
Inmovilizado material	Nota 6	433	482	Reservas		328.208	322.072
Inmuebles para uso propio		21	22	Legal y estatutarias		21.548	15.291
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		412	460	Otras reservas		306.660	306.781
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	5.553	5.732	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(675)	(675)
Terrenos		2.097	2.048	Resultados de ejercicios anteriores		(475.052)	(531.365)
Construcciones		2.859	2.981	Resultado del ejercicio		3.160	62.570
Otras instalaciones		597	703				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 9.1 y 18.2	162.970	582.996			8.877	578.898
Instrumentos de patrimonio		149.642	582.996	PASIVO NO CORRIENTE			
Créditos a empresas		13.328	-	Provisiones a largo plazo	Nota 13.1	8.054	8.464
Activos por impuesto diferido	Nota 16.4	83.141	87.678	Deudas a largo plazo	Nota 14	-	103.465
Otros activos no corrientes		72	71	Deudas con entidades de crédito		-	103.465
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 14 y 18.2	-	465.036
ACTIVO CORRIENTE		353.078	362.442	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	465.036
Existencias	Nota 10	278.013	296.640	Pasivos por impuesto diferido	Nota 16.5	595	1.731
Terrenos y solares		205.640	208.267	Otros pasivos no corrientes		228	202
Obras en curso de ciclo largo		25.030	27.101				
Edificios construidos		45.304	59.233	PASIVO CORRIENTE		164.555	31.730
Anticipos a proveedores		2.039	2.039	Provisiones a corto plazo	Nota 13.1	1.140	1.140
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	7.314	5.833	Deudas a corto plazo	Nota 14	135.053	3.931
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		14	36	Deudas con entidades de crédito		134.934	3.781
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	1.338	1.351	Otros pasivos financieros		119	150
Deudores varios		2.475	2.435	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 14 y 18.2	18.036	16.128
Personal		-	1	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		18.036	16.128
Activos por impuesto corriente	Nota 16.1	3.485	2.007	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 15	10.151	10.531
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	2	3	Proveedores		5.915	6.320
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 9.2 y 18.2	8.986	5.411	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	5	13
Créditos a empresas		8.986	5.411	Acreedores varios		782	856
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2	1.869	1.547	Personal		42	91
Créditos a empresas		7	7	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	625	462
Otros activos financieros		1.862	1.540	Anticipos de clientes	Notas 10 y 15	2.782	2.789
Periodificaciones a corto plazo		11	23	Periodificaciones a corto plazo		175	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	56.885	52.988				
TOTAL ACTIVO		605.290	1.039.447	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		605.290	1.039.447

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2017.

REALIA BUSINESS, S.A.
CUENTA DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2017

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17.1	24.360	20.012
Ventas		21.197	17.713
Prestación de servicios		3.163	2.299
Otros ingresos de explotación		516	1.206
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		516	1.206
Aprovisionamientos	Nota 17.2	(4.218)	(33.595)
Consumo de terrenos y solares		(12)	(1.639)
Trabajos realizados por otras empresas		(539)	8
Deterioro de terrenos y solares	Nota 10	(3.667)	(31.964)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10	(15.999)	(20.159)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(17.117)	(14.571)
Deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		1.118	(5.588)
Gastos de personal		(4.279)	(4.175)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.427)	(3.308)
Cargas sociales	Nota 17.4	(852)	(867)
Otros gastos de explotación		(2.165)	(10.946)
Servicios exteriores	Nota 17.5	(4.918)	(4.533)
Tributos		(1.279)	(1.033)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 11 y 13.1	4.032	(5.380)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(395)	(396)
Excesos de provisiones	Nota 13.1	379	84
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		139	120
Deterioros y pérdidas	Nota 7	135	127
Resultado por enajenaciones y otras		4	(7)
Otros resultados		33	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.629)	(47.849)
Ingresos financieros	Nota 17.6	6.196	146.211
De participaciones en instrumentos de patrimonio	Nota 9.1	5.869	32.502
- En empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	5.869	32.502
De valores negociables y otros instrumentos financieros		327	113.709
- En empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	238	41.284
- En terceros		89	72.425
Gastos financieros	Nota 17.6	(2.141)	(6.121)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	(871)	(3.482)
Por deudas con terceros		(1.270)	(2.639)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 9.1 y 17.6	(724)	(9.354)
Deterioros y pérdidas		(724)	(9.354)
Resultado por enajenaciones y otras		-	-
RESULTADO FINANCIERO		3.331	130.736
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.702	82.887
Impuestos sobre beneficios	Nota 16.3	1.458	(20.317)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.160	62.570
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.160	62.570

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados al 31 de diciembre de 2017.

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017
(Miles de Euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	3.160	62.570
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		3.160	62.570

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	110.580	318.392	322.132	(675)	(499.909)	(31.456)	219.064
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	62.570	62.570
Operaciones con accionistas:							
- Aplicación de resultado 2015	-	-	-	-	(31.456)	31.456	-
- Ampliaciones y reducciones de capital (Nota 12)	44.174	103.071	(60)	-	-	-	147.185
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	154.754	421.463	322.072	(675)	(531.365)	62.570	428.819
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	3.160	3.160
Operaciones con accionistas:							
- Aplicación de resultado 2016	-	-	6.257	-	56.313	(62.570)	-
- Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	(121)	-	-	-	(121)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	154.754	421.463	328.208	(675)	(475.052)	3.160	431.858

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2017.

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2017

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		17.429	40.316
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.702	82.887
Ajustes al resultado:		(6.416)	(87.690)
- Amortización del inmovilizado		395	396
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 5, 6 y 7	(2.377)	52.159
- Variación de provisiones	Notas 6, 7, 9.1 y 10	(373)	(162)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(6)	7
- Ingresos financieros	Nota 17.6	(6.196)	(146.211)
- Gastos financieros	Nota 17.6	2.141	6.121
Cambios en el capital corriente		21.381	13.852
- Existencias	Nota 10	16.078	14.641
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	5.502	240
- Otros activos corrientes		12	(15)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 15	(379)	(1.014)
- Otros pasivos corrientes		168	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		762	31.267
- Pagos de intereses		(1.100)	(4.516)
- Cobros de dividendos	Nota 9.1	80	32.502
- Cobros de intereses		262	82
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 16	1.556	3.199
- Otros cobros/(pagos) de activ. Explotación		(36)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(15.124)	(735)
Pagos por inversiones		(75.068)	(862)
- Empresas del Grupo y asociadas		(73.210)	(441)
- Inmovilizado intangible		(23)	(39)
- Inmovilizado material		(33)	11
- Inversiones inmobiliarias		-	(4)
- Otros activos financieros		(1.802)	(389)
Cobros por desinversiones		59.944	127
- Empresas del Grupo y asociadas		58.459	124
- Inmovilizado intangible		-	3
- Inmovilizado material		7	-
- Otros activos financieros		1.478	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		1.592	(19.151)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	Nota 12	(121)	236.145
- Emisión de instrumentos de patrimonio		(121)	236.145
- Amortización de instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 14	1.713	(255.296)
- Emisión de deudas con entidades de crédito		49.848	183.382
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		218	67.301
- Emisión de otras deudas		49	-
- Devolución y amortización de deudas (sindicada)		-	(366.402)
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (otros)		(22.447)	(86.465)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(25.955)	(53.112)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		3.897	20.430
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		52.988	32.558
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 11	56.885	52.988

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2017.

Realia Business, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017

1. Actividad de la Empresa

La Sociedad 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 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

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente y sus adaptaciones sectoriales.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, de forma

que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cifras contenidas en todos los estados que conforman las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria), se presentan en euros, siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realía del ejercicio 2017 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 26 de febrero de 2018. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2016, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Realía Business, S.A. celebrada el 27 de junio de 2017 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2.3 Principios contables

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 4.a, 4.b y 4.c).
- El importe recuperable de los activos inmobiliarios (Notas 4.c y 4.g).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto activo diferido (Nota 4.j).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 4.f).
- El importe de determinadas provisiones (Notas 4.l, 4.m y 4.n).

Para la determinación de las pérdidas por deterioro se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos a la Sociedad (véase Notas, 4.b, 4.c y 4.g).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de resultados, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

2.7 Cambios en criterios contables

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

2.8 Comparación de la información

La información comparativa en esta memoria referida al ejercicio 2017, se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

2.9 Activos y pasivos corrientes

La Sociedad 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	230.670	235.368
Total activos corrientes	230.670	235.368
Deudas con entidades de crédito	-	1.199
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.576	2.576
Total pasivos corrientes	2.576	3.775

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
Reserva legal	316
A resultados negativos de ejercicios anteriores	2.844
Total	3.160

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

La Sociedad registra en este epígrafe los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable deducidos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

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 en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.a).

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización se amortizan en los períodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

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.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	1%-4%
Instalaciones técnicas	2%-12%
Mobiliario y equipos proceso información	10%-25%

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, 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.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b), relativa al inmovilizado material.

La Sociedad estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la tasación del experto independiente.

d) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de resultados en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Arrendamiento financiero

La Sociedad no ha realizado operaciones de arrendamiento financiero ni como arrendador ni como arrendatario.

e) Permuta 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 activo 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) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- c. Fianzas entregadas: corresponden, principalmente, a los importes desembolsados, a los propietarios de los locales arrendados, a compañías suministradoras, a Ayuntamientos u otras Entidades Urbanísticas como garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren razonablemente de su valor razonable.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de resultados.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de resultados el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la

inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera), netas del efecto impositivo. Para estimar dichas plusvalías tácitas, la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por expertos independientes sobre los terrenos y solares, promociones en curso, productos terminados e inversiones inmobiliarias, que posee de cada una de las sociedades del Grupo, asociadas y multigrupo y las enfrenta al valor neto contable de dichos activos, teniendo en cuenta el efecto impositivo de las citadas plusvalías.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso respectivamente, en la cuenta de resultados. La reversión del deterioro tiene como límite el valor original en libros de la inversión.

Se consideran empresas del Grupo cuando los estatutos sociales u otros acuerdos otorgan a Realía Business, S.A. el control de la participada, y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20% o existe influencia significativa en la gestión.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades, sobre las que tiene participación directa, que se detallan en la Nota 9.1. Las principales magnitudes de las cuentas anuales del Grupo Realía, correspondientes al ejercicio 2017, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Total activo	2.014.150	2.059.074
Patrimonio neto:		
De la Sociedad Dominante	806.332	776.917
De los accionistas minoritarios	237.922	231.819
Importe neto de la cifra de negocios	83.492	79.834
Resultado del ejercicio:		
De la Sociedad Dominante	30.461	115.696
De los accionistas minoritarios	12.879	14.419

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de resultados.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

f.2) Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

f.3) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de una sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el Patrimonio Neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de resultados.

g) Existencias

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad:

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

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 urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y desde el 1 de enero de 2008, los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor razonable, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspaasa 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. Se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados a su financiación.

En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no ha capitalizado importe alguno de gastos financieros como mayor valor de las existencias. (véase nota 10)

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente no vinculado a la sociedad en su tasación al 31 de diciembre de 2017, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

i) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad 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.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de resultados del ejercicio en que se producen.

j) Impuestos sobre Beneficios

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria 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 temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en Patrimonio Neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Desde el ejercicio 2007 la Sociedad está acogida al régimen de tributación de Grupos de sociedades, de acuerdo con la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, siendo Realía Business, S.A. la Sociedad Dominante del Grupo.

La aplicación del régimen de tributación consolidada supone que se integran en la entidad dominante (Realía Business, S.A.) los créditos y débitos individuales de las sociedades del Grupo Fiscal por el Impuesto sobre Sociedades.

k) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

En este sentido los gastos pendientes de incurrir para la entrega y liquidación de las promociones son registrados como facturas pendientes de recibir en el epígrafe de acreedores comerciales.

La venta de bienes e ingresos por servicios prestados se registran sin incluir los importes correspondientes a los impuestos que gravan estas operaciones, deduciéndose como menor importe de la operación todos los descuentos, incluidos o no en factura, y que no obedecen a pronto pago, los cuales son considerados como gastos o ingresos financieros.

Los ingresos por las ventas de unidades inmobiliarias y el coste de las mismas se reconocen en el momento de la entrega de llaves a los clientes, siempre que se transfieran los riesgos y beneficios al comprador, siendo en este momento cuando se da de baja el importe registrado como anticipo en el epígrafe "Anticipos de Clientes" del balance de situación adjunto.

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 intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de resultados.

l) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones 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, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La Sociedad provisiona los gastos previstos desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias, costes del servicio postventa y otras contingencias en los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

m) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. 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.

n) Compromisos por pensiones

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 17.4). 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) Negocios conjuntos

La Sociedad integra en cada partida del balance de situación y de la cuenta de resultados la parte proporcional a su participación de los correspondientes saldos de los balances y cuentas de resultados de las Comunidades de Bienes en las que participa.

La integración de las Comunidades de Bienes 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, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, de Comunidades de Bienes que se integran en los estados financieros de Realia Business, S.A. son las que se relacionan a continuación:

	Miles de Euros	
	Comunidades de Bienes 2017	Comunidades de Bienes 2016
Importe neto de la cifra de negocios	1.174	609
Resultado de explotación	167	1
Activos	5.672	6.415
Pasivos	234	171

De las Comunidades de Bienes que integran el balance y cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017, ninguna se ve sometida a auditoría.

p) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. Los principales saldos y transacciones con empresas vinculadas se desglosan en la Nota 18.

q) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones con los siguientes significados:

- ✓ Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes.
- ✓ Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- ✓ Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- ✓ Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de Euros	Aplicaciones Informáticas	Otro inmovilizado intangible	Total
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	544	17	561
Adiciones	23	16	39
Trasposos	14	(14)	-
Retiros	-	(3)	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	581	16	597
Adiciones	23	-	23
Trasposos	16	(16)	-
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	620	-	620
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(538)	-	(538)
Dotaciones	(13)	-	(13)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(551)	-	(551)
Dotaciones	(26)	-	(26)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(577)	-	(577)
Activo intangible neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	30	16	46
Saldos al 31 de diciembre de 2017	43	-	43

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Inmovilizado intangible	539	534
	539	534

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para Uso Propio	Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado Material	Total
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	73	1.868	1.941
Adiciones	-	19	19
Retiros	-	(35)	(35)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	73	1.852	1.925
Adiciones	-	8	8
Retiros	-	(57)	(57)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	73	1.803	1.876
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(5)	(1.353)	(1.358)
Dotaciones	(1)	(68)	(69)
Retiros	-	29	29
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(6)	(1.392)	(1.398)
Dotaciones	(1)	(54)	(55)
Retiros	-	55	55
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(7)	(1.391)	(1.398)
Pérdidas por deterioro -			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(45)	-	(45)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(45)	-	(45)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(45)	-	(45)
Activo material neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	22	460	482
Saldos al 31 de diciembre de 2017	21	412	433

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.000	1.003
	1.000	1.003

La política de la Sociedad 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.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Terrenos y solares	Inmuebles para arrendamiento	Otras instalaciones	Total Inversiones inmobiliarias
Coste -				
Saldos al 31 de diciembre de 2015	5.408	10.546	3.065	19.019
Adiciones	-	-	4	4
Saldos al 31 de diciembre de 2016	5.408	10.546	3.069	19.023
Adiciones	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	5.408	10.546	3.069	19.023
Amortización acumulada -				
Saldos al 31 de diciembre de 2015	-	(1.573)	(797)	(2.370)
Dotaciones	-	(207)	(108)	(315)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	(1.780)	(905)	(2.685)
Dotaciones	-	(205)	(109)	(314)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	(1.985)	(1.014)	(2.999)
Pérdidas por deterioro -				
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(3.029)	(5.801)	(1.904)	(10.734)
Dotaciones/Aplicaciones	41	85	2	128
Trasposos	(372)	(69)	441	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(3.360)	(5.785)	(1.461)	(10.606)
Dotaciones/Aplicaciones	49	83	3	135
Trasposos				
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(3.311)	(5.702)	(1.458)	(10.471)
Inversiones inmobiliarias netas -				
Saldos al 31 de diciembre de 2016	2.048	2.981	703	5.732
Saldos al 31 de diciembre de 2017	2.097	2.859	597	5.553

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad tenía elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Otras instalaciones	12	-
	12	-

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016, calculado en función de tasaciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, asciende a 6.844 y a 6.763 miles de euros, respectivamente.

Desde el ejercicio 2012, dicho valor de mercado se determina en base a tasaciones realizadas 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). De acuerdo con los valoradores de los expertos independientes, no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

Durante el ejercicio 2017 se han revertido provisiones por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 135 miles de euros (128 miles de euros de dotación de provisión por depreciación durante el ejercicio 2016).

Ubicación y uso

Las inversiones incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto, que se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, y el uso de las mismas, son las siguientes:

- El edificio de oficinas María Tubau (Madrid), tiene una la superficie bruta alquilable de 1.539 metros cuadrados y 5 plazas de garaje, encontrándose el mismo actualmente ocupado.
- El campo de Golf Hato Verde (Sevilla), consta de una superficie bruta para la práctica de deporte de 339.136 metros cuadrados, y una superficie bruta edificable de uso por 2.661 metros cuadrados, ambas alquiladas en su totalidad a una empresa del Grupo.

Ingresos y gastos relacionados

En los ejercicios 2017 y 2016 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, ascendieron a 217 y 215 miles de euros respectivamente (Nota 17.1), y de los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas se repercutieron; 32 miles de euros al arrendatario del edificio de oficinas de María Tubau (Madrid) y 78 miles de euros a la Sociedad Guillena Golf, S.L, participada al 100% por Realía Business, S.A.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 no existe ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

8. Arrendamientos

8.1 Arrendamiento operativo (arrendatario)

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad tiene contratado con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Valor Nominal	
	2017	2016
Menos de un año	314	339
Entre dos y cinco años	215	560
Más de cinco años	12	-
	541	899

Las cuotas por arrendamiento corresponden, fundamentalmente, al alquiler de la sede social de la Sociedad en el edificio Puerta Europa Este (Madrid).

8.2 Arrendamiento operativo (arrendador)

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	2017	2016
Menos de un año	161	161
Entre uno y cinco años	298	296
Más de cinco años	37	111
	496	568

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas respectivamente como ingreso en los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Cobros mínimos por arrendamiento	217	215
Total neto	217	215

9. Inversiones financieras (largo y corto plazo) y otros activos no corrientes

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y/o asociadas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

Instrumentos Financieros a Largo Plazo			
miles de euros	Instrumentos de Patrimonio	Créditos a empresas (Nota 18.2)	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	149.642	13.328	162.970
Total	149.642	13.328	162.970

Ejercicio 2016

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo
miles de euros	Instrumentos de Patrimonio
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	582.996
Total	582.996

1) Participación:

Compañía	Domicilio	Objeto social	% Participación			
			2017		2016	
			Directa	Efectiva	Directa	Efectiva
Grupo						
Servicios Índice, S.A.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	50,50%	50,50%	50,50%	50,50%
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	Avda. Libertade, 249 (Lisboa)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Retingle, S.L.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	50,10%	50,10%	50,10%	50,10%
Valaise, S.L.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	Prestación serv. Inmob.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	Ul Pulawska, 228 (Vasovia)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Patrimonio, S.L.U.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Contesti S.R.L.	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Guillena Golf S.L.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	Prestación serv. Inmob.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Asociadas						
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	C/ Ayala,3 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	33,36%	33,36%	33,36%	33,36%
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (DUSE)	Aljarafe Center, Plaza de las Naciones, Edificio de Oficinas (Mairena de Aljarafe - Sevilla)	Promoción Inmobiliaria	30,52%	30,52%	30,52%	30,52%
Ronda Norte Denia, S.L.	Pso. Alameda 34 (Valencia)	Promoción Inmobiliaria	32,63%	32,63%	32,63%	32,63%

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

2) Situación patrimonial:

Al 31 de diciembre de 2017:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	8.000	(87)	(86)	(3.443)	4.471	-
Realia Business Portugal Unipersonal Lda. (b)	250	(153)	(171)	2.184	2.263	-
Retingle, S.L. (b)	21.481	25	115	1.265	22.861	80
Valaise S.L.U. (b)	10	(2)	(2)	2	10	-
Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (b)	4.491	(27)	(4)	(4.346)	141	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	90.000	18.891	25.122	(5.965)	109.157	5.789
Realia Contesti, SR.L (b)	3.997	(340)	(339)	(759)	2.899	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(400)	(400)	426	30	-
Total Grupo	128.233	17.907	24.235	(10.636)	141.832	5.869
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(17)	(26)	34.682	34.676	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (a)	1.392	(129.724)	(139.523)	(76.874)	(215.005)	-
Ronda Norte Denia, S.L. (b)	475	29	8	(67)	416	-
Total asociadas	1.887	(129.712)	(139.541)	(42.259)	(179.913)	-
Total	130.120	(111.805)	(115.306)	(52.895)	(38.081)	5.869

(a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2017 y por Deloitte, S.L. en 2016.

(b) Cuentas anuales no auditadas.

Al 31 de diciembre de 2016:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	8.000	(6.100)	(6.093)	2.650	4.557	-
Realia Business Portugal Unipersonal Lda. (b)	250	(363)	(436)	1.620	1.434	-
Retingle, S.L. (b)	21.481	151	178	1.248	22.907	24
Valaise S.L.U. (b)	10	(2)	(2)	4	12	-
Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (b)	4.463	(25)	(58)	(4.404)	1	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	100.000	29.943	5.788	419.068	524.856	32.478
Realia Contesti, SR.L (b)	3.997	(531)	533	(1.218)	3.312	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(411)	(411)	426	19	-
Total Grupo	138.205	22.662	(501)	419.394	557.098	32.502
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(16)	(472)	34.707	34.255	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (a)	1.392	(9)	(7.587)	(48.667)	(54.862)	-
Ronda Norte Denia, S.L. (b)	475	(4)	(26)	(79)	370	-
Total asociadas	1.887	(29)	(8.085)	(14.039)	(20.237)	-
Total	140.092	22.633	(8.586)	405.355	536.861	32.502

(a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2017 y por Deloitte, S.L. en 2016.

(b) Cuentas anuales no auditadas.

3) Inversiones:

A 31 de diciembre de 2017:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Nota 17.6)	Deterioro Acumulado	Total
Grupo:				
Servicios Índice, S.A.	6.498	(43)	(4.197)	2.258
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	9.199	(171)	(6.765)	2.263
Retingle, S.L.	10.762	-	-	10.762
Valaise, S.L.	10	-	-	10
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	6.175	(80)	(5.911)	184
Realia Patrimonio, S.L.U.	118.781	-	-	118.781
Realia Contesti S.R.L.	13.611	(29)	(10.299)	3.283
Guillena Golf S.L.	4.867	(400)	(4.437)	30
Total Grupo	169.903	(723)	(31.609)	137.571
Asociadas:				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	(16)	(8.228)	11.935
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	61.401	0	(61.401)	-
Ronda Norte Denia, S.L.	155	15	(34)	136
Total asociadas	81.735	(1)	(69.663)	12.071
Total	251.638	(724)	(101.272)	149.642

A 31 de diciembre de 2016:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Nota 17.6)	Deterioro Acumulado	Total
Grupo:				
Servicios Índice, S.A.	6.498	(4.197)	(4.197)	2.301
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	8.199	(436)	(6.764)	1.435
Retingle, S.L.	10.762	-	-	10.762
Valaise, S.L.	10	-	-	10
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	6.037	(195)	(5.911)	126
Realia Patrimonio, S.L.U.	552.960	-	-	552.960
Realia Contesti S.R.L.	13.610	(686)	(10.299)	3.311
Guillena Golf S.L.	4.456	(419)	(4.437)	19
Total Grupo	602.532	(5.933)	(31.608)	570.924
Asociadas:				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	(3.413)	(8.228)	11.951
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	61.401	-	(61.401)	-
Ronda Norte Denia, S.L.	155	(8)	(34)	121
Total asociadas	81.735	(3.421)	(69.663)	12.072
Total	684.267	(9.354)	(101.271)	582.996

Los deterioros registrados en el ejercicio se basan en la estimación del valor razonable de las participaciones, realizadas con arreglo a los criterios descritos en la Nota 4 f).

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2017 son las que se detallan a continuación:

a) Reparto de dividendos en Realía Patrimonio, SLU

En abril de 2017, la sociedad Realía Patrimonio S.L.U., acordó repartir un dividendo contra reservas (prima de emisión) por importe de 434.179 miles de euros, reduciéndose por tanto el coste de la inversión en dicha Sociedad por dicho importe.

Este dividendo, junto al repartido en abril de 2017 con cargo al resultado de 2016 por importe de 5.789 miles de euros, fue destinado a amortizar el saldo de los préstamos que la Sociedad mantenía con Realía Patrimonio, S.L.U. (ver Nota 14)

b) Aportación de fondos a Guillena Golf, S.L.

En los meses de marzo y septiembre del ejercicio 2017, la Sociedad Realía Business, S.A., realizó dos aportaciones de fondos por importe total de 411 miles de euros con el objetivo de reestablecer el equilibrio patrimonial.

c) Ampliación de capital y prima de emisión en Realía Polska Inwestycje, SPZOO

En marzo de 2017, la sociedad Realía Polska Inwestycje, SP ZOO realizó una ampliación de capital y prima de emisión de 139 miles de euros por compensación de crédito concedido por Realía Business, S.A. en septiembre de 2009 (ver Nota 14)

d) Aportaciones de fondos a Realía Business Portugal, LDA

La sociedad Realía Business Portugal Unioessoal Lda, realizó una aportación de "prestacoes suplementaes por importe de 1 millón de euros en septiembre de 2017.

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2016 son las que se detallan a continuación:

a) Ampliación de capital en Guillena Golf, S.L.

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

4) Créditos a empresas del grupo.

En abril de 2017, la Sociedad otorgó un crédito de 50 millones de euros a Realía Patrimonio S.L.U. con vencimiento en abril de 2024. Dicho préstamo devenga un interés referenciando al EURIBOR más un diferencial de mercado.

Durante el ejercicio se han producido amortizaciones parciales por importe de 36.825 miles de euros, siendo el saldo a 31 de diciembre de 2017 de 13.175 miles de euros más los intereses devengados por importe de 153 miles de euros.

9.2 Inversiones financieras a corto plazo e inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

Instrumentos Financieros a Corto Plazo	Miles de Euros	
	Créditos y Otros	Créditos con Empresas Grupo/ Asociadas (Nota 18.2)
Préstamos y partidas a cobrar	7	8.986
Otros activos financieros	1.862	-
	1.869	8.986

Ejercicio 2016

Instrumentos Financieros a Corto Plazo	Miles de Euros	
	Créditos y Otros	Créditos con Empresas Grupo/ Asociadas (Nota 18.2)
Préstamos y partidas a cobrar	7	5.411
Otros activos financieros	1.540	-
	1.547	5.411

Dentro de la categoría de préstamos y partidas a cobrar, se encuentran registrados principalmente créditos a empresas del Grupo que devengan intereses a tipo de mercado.

9.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Información cualitativa

La Sociedad 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.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

a) Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad 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 8.188 miles de euros (13.704 a 31 de diciembre de 2016), de los que la compañía ha deteriorado la totalidad por el correspondiente riesgo (Nota 9.4). Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

b) 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 continúa vigente.

La sociedad Realia Business, S.A. ha elaborado un presupuesto de tesorería en el que se pone de manifiesto la existencia de liquidez para hacer frente a sus compromisos de pago en los próximos 12 meses.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses de Realia Business, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 37,2 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 38,8 millones de euros, da lugar a un cash flow neto negativo de 1,6 millones de euros, debido al inicio de nuevas promociones, y que será cubierto con la caja disponible al cierre de 2017.

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad Realia Business, S.A., mantiene un préstamo a corto con una entidad financiera por importe de 133,6 millones de euros con vencimiento el 30 de Junio 2018 y que la compañía espera que sea renovado al vencimiento.

c) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2017 el endeudamiento financiero neto bancario de Realia Business, S.A. ascendía a 78.049 miles de euros (54.258 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de euros	
	2017	2016
Deudas con entidades financieras por clasificación de endeudamiento		
Préstamo Hipotecario Subrogable	1.199	3.597
Préstamo Bilateral	133.499	103.465
Intereses devengados	236	184
Tesorería y Equivalentes (Nota 11)	(56.885)	(52.988)
Endeudamiento financiero neto bancario	78.049	54.258

El ratio de endeudamiento de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 asciende al 43,6 % considerando el endeudamiento financiero neto atribuido a porcentaje de las sociedades filiales y el GAV de los activos atribuido, según el siguiente detalle:

	2017	2016
Endeudamiento financiero neto	649.862	720.330
Realia Business S.A.	78.049	54.258
Sociedades filiales (atribuible)	571.813	666.072
GAV de los activos	1.490.318	1.541.689
Realia Business S.A.	308.567	329.329
Sociedade filiales (atribuible)	1.181.751	1.212.360
Loan to value	43,6%	46,7%

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 188.523 miles de euros a pesar del vencimiento de su préstamo bilateral el próximo 30 de Junio de 2018, que la Dirección esperar renovar.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2017, el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad supone el 12,9% del total de su pasivo y patrimonio neto.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

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

La dirección de la Sociedad sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo en el corto y largo plazo y no descarta la conveniencia de realizar coberturas de tipo de interés en un futuro.

e) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad no presenta riesgo significativo.

f) Riesgo de mercado

El mercado inmobiliario residencial se deterioró a partir de 2007 y continuó 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, Realía 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 Realía Business opera a través de su filial Realía 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 Realía 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.

9.4 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 y deudores	14	36
Clientes Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 18.2)	1.338	1.351
Deudores varios	2.475	2.435
Personal	-	1
Activos por impuesto corriente (Nota 16.1)	3.485	2.007
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	2	3
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7.314	5.833

El saldo de “clientes y deudores” en activos corrientes del balance de situación recoge principalmente los créditos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos, destacando el valor bruto de los créditos comerciales por venta de suelo que asciende a 8.188 miles de euros, cuyo movimiento durante el ejercicio 2017 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.2016	Adiciones	Bajas	Saldo al 31.12.2017
Clientes y deudores	13.710	-	(5.504)	8.206
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	(13.674)	-	5.482	(8.192)
Total	36	-	(22)	14

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.2015	Adiciones	Bajas	Saldo al 31.12.2016
Clientes y deudores	13.767	-	(57)	13.710
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	(8.294)	(5.380)	-	(13.674)
Total	5.473	(5.380)	(57)	36

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad 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 “Perdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de resultados adjunta. El resto de bajas de provisiones del ejercicio, corresponden a saldos definitivamente considerados como incobrables.

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.

El epígrafe “Deudores varios”, recoge principalmente la cuenta por cobrar pendiente por la devolución de los anticipos entregados por la compra-venta del terreno de Valdemoro (R7) tras la sentencia firme que declara la ineficiencia del contrato. Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

10. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2017			2016		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	632.593	(426.953)	205.640	631.554	(423.287)	208.267
Obras en curso de construcción de ciclo largo	48.516	(23.486)	25.030	48.278	(21.177)	27.101
Edificios construidos	60.046	(14.742)	45.304	77.401	(18.168)	59.233
Anticipos a proveedores	2.039	-	2.039	2.039	-	2.039
Total	743.194	(465.181)	278.013	759.272	(462.632)	296.640

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2017 y 2016, calculado en función de las tasaciones realizadas por valoradores independientes no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.g, asciende a 301.723 y a 322.566 miles de euros, respectivamente. En el ejercicio 2017, la Sociedad ha deteriorando las existencias para adecuar su valor contable hasta su valor de mercado, lo que ha supuesto una pérdida neta por deterioro de terrenos y solares de 3.667 miles de euros (31.964 miles de euros en el ejercicio 2016) y una reversión neta de deterioro de productos terminados y en curso de fabricación por las entregas de producto terminado y por la adecuación de su valor contable a su valor de mercado por importe de 1.118 miles de euros (pérdida neta de 5.588 miles de euros en el ejercicio 2016) registrados en los epígrafes de "deterioros de terrenos y solares" y "deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Dicho valor de mercado se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes no vinculados al grupo, 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). 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 cualquier caso, la situación actual del mercado residencial podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

El movimiento en coste bruto habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en el epígrafe de existencias ha sido el siguiente:

	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Edificios Construidos	Deterioros netos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	630.760	48.273	91.975	(425.080)	345.928
Adiciones	1.681	5	481	(40.498)	(38.331)
Bajas	(887)	-	(15.055)	2.946	(12.996)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	631.554	48.278	77.401	(462.632)	294.601
Adiciones	1.037	625	-	(6.148)	(11.433)
Bajas	(61)	(324)	(17.355)	3.599	(7.194)
Traspasos	63	(63)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	632.593	48.516	60.046	(465.181)	275.974

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, las principales adiciones se han producido en Valdebebas (Madrid) por importe de 634 miles de euros y en Plaza Glorias (Barcelona) por importe de 611 miles de euros.

Anticipos a proveedores

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

Suelos	Provincia	Miles de Euros	
		2017	2016
Valdebebas	Madrid	2.021	2.021
El Molar	Madrid	18	18
Total		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.

Existencias en garantía de créditos hipotecarios

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 hay un activo incluido en el epígrafe de existencias, con un valor neto contable de 4.815 y 5.286 miles de euros, respectivamente, y que sirve de garantía hipotecaria del préstamo con Banco Santander con un saldo pendiente de amortizar de 1.199 y 3.597 miles de euros.

Compromisos de venta

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 5.697 y a 6.765 miles de euros, respectivamente, de los cuales 2.782 y 2.789 miles de euros se encuentran registrados como "Anticipos de clientes" en el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación adjunto (véase Nota 15). Los importes que se han materializado en cobros ascienden a 206 miles de euros en 2017 (213 miles de euros en 2016), el resto son compromisos derivados de operaciones de permutas de activos.

Gastos financieros capitalizados

Tal y como se describe en la Nota 4-g, la Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han capitalizado gastos financieros por este motivo.

El detalle de los gastos financieros capitalizados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2017		31.12.2016	
	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados
Terrenos y solares	-	8.633	-	8.633
Obras en curso de construcción de ciclo largo	-	1.385	-	1.385
Edificios construidos	-	2.442	-	3.024
Total	-	12.460	-	13.042

11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" se compone del siguiente detalle a cierre de los ejercicios 2017 y 2016:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Cuentas corrientes	56.879	52.986
Otros activos líquidos equivalentes	6	2
Total	56.885	52.988

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

En el epígrafe "otros activos líquidos equivalentes" se recogen depósitos de gran liquidez en entidades de crédito con el fin de disponerlos en el corto plazo.

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

12. Patrimonio neto y Fondos propios

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

Tras esta ampliación de capital, al cierre del ejercicio 2017 y 2016 el capital social de la Sociedad, está representado por 644.807.956 acciones. Los accionistas más representativos a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

	Miles de Euros		
	Nº de acciones	% Participación	Importe Capital Social suscrito
Inversora Carso, S.A. de Capital Variable	218.231.829	33,85%	52.376
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	221.450.368	34,34%	53.148
Asesoría Financiera y de Gestión (Fomento de Construcciones y Contratas)	14.310.568	2,22%	3.434
Per Gestora Inmobiliaria, SL (Fomento de Construcciones y Contratas)	2.333.202	0,36%	560
Resto (Bolsa)	188.481.989	29,23%	45.236
	644.807.956	100%	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 efectiva del 56,41% en Realia Business S.A.

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

Inversora Carso, S.A. de C.V. anunció el 27 de enero de 2016 su intención de formular una oferta pública de adquisición sobre el 100% de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad Dominante. Esta OPA 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 representan un 0,04% de las acciones a las que se dirigió la oferta y un 0,03% del capital social de Realia Business, S.A., todo ello conforme al hecho relevante de la CNMV de fecha 26 de mayo de 2016.

12.1 Reserva legal

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

Al cierre del ejercicio 2017, la reserva legal asciende a 21.548 miles de euros (15.291 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), no encontrándose totalmente constituida.

12.2 Acciones Propias

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 2015	610.000	675
Retiros	-	-
Adquisiciones	-	-
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.

12.3 Reserva indisponible

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 existen reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros, las cuales se generaron el 15 de junio de 2000 debido al traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produa Este, S.A., actualmente Realía Business, S.A.

12.4 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.

13. Provisiones y contingencias

13.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, así como los principales movimientos registrados durante dichos ejercicios, son los siguientes:

A largo plazo

Provisiones a Largo Plazo	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	6.918	1.708	8.626
Adiciones	-	-	-
Aplicaciones y reversiones	-	(162)	(162)
Traspasos	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	6.918	1.546	8.464
Adiciones	-	5	5
Aplicaciones y reversiones	-	(415)	(415)
Traspasos	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	6.918	1.136	8.054

El importe registrado como "Garantías" al cierre de 2017, corresponde a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a los gastos previstos desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias, costes del servicio postventa y otras contingencias en los inmuebles entregados en los últimos diez años, derivadas de reclamaciones de terceros o de litigios en curso. Adicionalmente, el importe registrado como "Otras Provisiones", corresponde a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a posibles responsabilidades derivadas de litigios de otra índole por reclamaciones realizados por terceros. Durante el ejercicio 2017 se procedió a la reversión de 415 miles de euros de los cuales 36 miles de euros fueron aplicados a su finalidad y 379 miles de euros de excesos se registró en el epígrafe de "Exceso de provisiones" de la cuenta de resultados adjunta.

A corto plazo

Provisiones a Corto Plazo	Miles de Euros
	Provisiones por Garantías
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1.140
Aplicaciones/Reversiones	-
Traspasos	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1.140
Aplicaciones/Reversiones	-
Traspasos	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1.140

Durante el ejercicio 2017, no se han producido variaciones en este epígrafe.

13.2 Contingencias

La Sociedad interviene como parte demandada en determinados contenciosos por las responsabilidades propias de la actividad que desarrolla. Los litigios que mantiene, que en número pueden ser significativos, son de importes poco relevantes considerados individualmente y no existe ninguno que resulte especialmente destacable. En cualquier caso, la Sociedad estima que el riesgo por litigios está adecuadamente provisionado en las cuentas anuales adjuntas y no existen riesgos posibles cuyo desglose sea necesario.

14. Pasivos financieros (largo y corto plazo)

El saldo de los epígrafes “Deudas a largo plazo” y “Deudas a corto plazo” y “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” y “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

Ejercicio 2017

Clases	Miles de Euros				
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total
	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	
Deudas y partidas a pagar	-	-	134.934	-	134.934
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	-	-	18.036	18.036
Otros pasivos financieros	-	-	119	-	119
Total	-	-	135.053	18.036	153.089

Ejercicio 2016

Clases	Miles de Euros				
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total
	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas (1)	Otros	
Deudas y partidas a pagar	103.465	-	3.781	-	107.246
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	465.036	-	16.128	481.164
Otros pasivos financieros	-	-	150	-	150
Total	103.465	465.036	3.931	16.128	588.560

(1) Existen deudas que financian existencias por 1.198 miles de euros con vencimiento superior a 12 meses

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los epígrafes “Deudas a largo plazo”, “Deudas a corto plazo”, “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” y “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de Euros				
	2018	2019	2020	2020 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios	1.199				1.199
Préstamos bilaterales	133.499				133.499
Deudas con empresas del Grupo y asociadas e intereses	18.036				18.036
Intereses de deudas y otras	355				355
	153.089	-	-	-	153.089

	Miles de Euros				
	2017	2018	2019	2020 y siguientes	Total
Prestamos bilaterales	-	103.465	-	-	103.465
Préstamos hipotecarios	2.399	1.198	-	-	3.597
Deudas con empresas del Grupo y asociadas e intereses	16.128	465.036	-	-	481.164
Intereses de deudas y otras	334	-	-	-	334
	18.861	569.699	-	-	588.560

El movimiento experimentado por las deudas y partidas a pagar a largo y corto plazo durante el ejercicio 2017, es como sigue:

	31.12.2016	Disposiciones	Amortizaciones	31.12.2017
<i>Deudas y partidas a pagar -</i>				
Préstamo bilateral	103.465	50.000	(19.966)	133.499
Préstamos hipotecarios	3.597	-	(2.398)	1.199
Intereses	184	52	-	236
<i>Deudas y partidas Grupo y asociadas -</i>				
Deuda con Realía Patrimonio, S.L.U. L/P	465.036	-	(465.036)	-
Otra deuda con empresas del Grupo C/P	16.128	4.145	(2.237)	18.036
<i>Otros pasivos financieros -</i>				
Otros pasivos financieros	150	-	(31)	119
Total	588.560	54.197	(489.668)	153.089

	31.12.2015	Disposiciones	Quitas (Nota 17.6)	Amortizaciones	31.12.2016
<i>Deudas y partidas a pagar -</i>					
Deuda sindicada de promoción	437.458	-	-72.367	-365.091	-
Nueva deuda préstamo bilateral	-	183.465	-	-80.000	103.465
Préstamos hipotecarios	9.428	795	-	-6.626	3.597
Intereses	457	184	-	-457	184
<i>Deudas y partidas Grupo y asociadas -</i>					
Deuda con Realía Patrimonio, S.L.U. L/P	437.000	67.000	-	-38.964	465.036
Deuda con Inversora Carso, S.A. de C.V. C/P	61.295	-	-41.253	-20.042	-
Otra deuda con empresas del Grupo C/P	17.158	-	-	-1.030	16.128
<i>Otros pasivos financieros -</i>					
Otros pasivos financieros	123	27	-	-	150
Total	962.919	251.471	-113.620	-512.210	588.560

Deuda sindicada de promoción y Préstamo bilateral

Con fecha 10 de diciembre de 2015, la Sociedad 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 fue afianzado por Inversora Carso, S.A. de CV.

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

Con fecha 29 de Diciembre de 2016, y con parte de los fondos de la ampliación de capital suscrita (véase Nota 12), la Sociedad 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.

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 el día 3 de mayo de 2016 como nueva fecha de apertura de la ventana de capitalización de dicho préstamo, que finalmente Inversora Carso, S.A. de C.V. decidió no ejercitar su derecho a capitalizar el mismo, cuyo importe ascendía a 61.291 miles de euros. Asimismo, Inversora Carso, S.A. aplicó un quita de 41.253 miles de euros, que registró en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, 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 (véase Nota 17.6).

Préstamos hipotecarios

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene un único préstamo hipotecario por un importe total dispuesto de 1.199 miles de euros (3.597 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Deudas con empresas del Grupo

Realía Patrimonio, S.L.U.

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de la deuda con la empresa del grupo Realía Patrimonio ascendía a 465.036 miles de euros y correspondía a dos préstamos:

- Préstamo por importe de 435.000 miles de euros con vencimiento el 30 de junio de 2018 y dispuesto por 393.036 miles de euros. Dicho préstamo devengaba unos intereses correspondientes al Euribor a 6 meses más 75 puntos básicos y se destinó a la amortización anticipada parcial del préstamo sindicado que adeudaba la Sociedad.
- Préstamo por importe de 72.000 miles de euros con vencimiento en Abril de 2018 y dispuesto en su totalidad. Dicho préstamo devengaba unos intereses del Euribor más 75 puntos básicos.

Ambos préstamos fueron cancelados en abril de 2017 con los dividendos repartidos por Realía Patrimonio, S.L.U. a la Sociedad (ver Nota 9.1).

Retingle, S.L.

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene un préstamo con la sociedad del Grupo, Retingle S.L. por importe de 11.749 miles de euros (11.828 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) con vencimiento en abril del 2018 y el interés aplicable es del Euribor más 75 puntos básicos liquidables en marzo, septiembre y noviembre.

Adicionalmente, en el saldo de deudas con empresas del Grupo, con vencimiento en 2018, se incluyen las cuentas acreedoras correspondientes al saldo de las deudas impositivas de consolidación fiscal e intereses, por importe de 6.280 y 7 miles de euros respectivamente (4.277 y 23 miles de euros respectivamente, a 31 de diciembre de 2016)

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
Proveedores -		
Proveedores por compra de suelo	3.149	3.127
Resto Proveedores	2.766	3.193
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	5	13
Acreedores varios	782	856
Personal	42	91
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	625	462
Anticipos de clientes (Notas 10 y 4-j)	2.782	2.789
	10.151	10.531

El epígrafe de Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por ejecuciones de obra y costes asociados, compras de suelos, así como los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

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

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	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	58	34
Ratio de operaciones pagadas	59	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	50	28
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	5.591	6.871
Total pagos pendientes	529	630

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. La Sociedad realiza todos sus pagos los días 15 de cada mes.

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

Desde el ejercicio 2007, la Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal, del que es 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.

El número del Grupo fiscal asignado es el n.º 135/07.

16.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2017	2016
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	2	3
Hacienda Pública deudora por IS	3.485	2.007
Total	3.487	2.010

El saldo deudor con Hacienda Pública por el Impuesto de Sociedades a 31 de diciembre de 2017 corresponde a las retenciones y pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 2.943 miles de euros y del ejercicio anterior por importe de 542 miles de euros (542 miles de euros y 1.465 miles de euros en al 31 de diciembre de 2016):

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2017	2016
Hacienda Pública acreedora por retenciones	90	120
Hacienda Pública acreedora IVA e IGIC	354	210
Organismos de la Seguridad Social acreedores	52	54
Otros	129	78
Total	625	462

El apartado de Otros recoge básicamente tributos locales (plusvalías municipales, IAEs, etc.).

16.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			1.702
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			(1.912)
Aportaciones seguro vida	27	(360)	
Recargos y sanciones	3		
Exenciones de dividendos (Nota 9.1)		(5.869)	
Reversión provisión cartera carácter deducible	4.287		
Diferencias temporales			6.682
Con origen en el ejercicio -			7.626
Gastos financieros no deducibles	1.240		
Deterioro cartera de valores	724		
Otras provisiones	5.823		
Gastos de ampliación de capital reservas		(161)	
Con origen en ejercicios anteriores -			(944)
Otras provisiones		(4.886)	
Amortización no deducible		(30)	
Ajuste fiscal Cartera de Valores	55	(515)	
Diferimiento ingreso por quitas (Nota 16.5)	4.432		
Base Imponible previa sociedad matriz grupo fiscal			6.472
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			13.224
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			(12.064)
Base imponible grupo fiscal			7.632

Ejercicio 2016

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			82.887
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			(47.377)
Aportaciones seguro vida	27		
Recargos y sanciones	1		
Exenciones de dividendos (Nota 9.1)		(32.502)	
Ingreso financiero no computable –Quita (Nota 14)		(19.035)	
Otros gastos no deducibles		(210)	
Reversión provisión cartera carácter deducible	4.342		
Diferencias temporales			9.192
Con origen en el ejercicio -			
Gastos financieros no deducibles	5.583		
Deterioro cartera de valores	9.354		
Diferimiento ingreso por quitas (Nota 16.5)		(6.647)	
Otras provisiones	983		
Gastos de ampliación de capital reservas		(81)	
Con origen en ejercicios anteriores -			(1.078)
Otras provisiones		(1.048)	
Amortización no deducible		(30)	
Base Imponible previa sociedad matriz grupo fiscal			43.624
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			22.921
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			(66.545)
Base imponible grupo fiscal			-

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, la sociedad durante los ejercicios 2017 y 2016 ha procedido a compensar bases negativas por el importe de 4.432 y 66.545 miles de euros, respectivamente, de las quitas incorporadas en la base del impuesto, así como a aplicar los límites estipulados en la disposición adicional decimoquinta, a la base imponible que excede de dichas quitas.

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

- Ajuste negativo por el importe de los dividendos percibidos de las sociedades del grupo al cumplir con los requisitos del artículo 21 de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, que establece que, para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015, estarán exentos los dividendos o participaciones en beneficios de entidades cuando el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea al menos del 5 por ciento o bien, que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros.

- En aplicación de la modificación de la Disposición Transitoria Decimosexta de la Ley del Impuesto, introducida por el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre que dispone que la reversión de la pérdida por deterioro de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en periodos impositivos previos a 2013 y que a partir de esa fecha no los son, deberá realizarse por un importe mínimo anual, de forma lineal durante cinco años, se ha efectuado un ajuste positivo al resultado contable de 4.287 miles de euros como diferencia permanente y 55 miles de euros como reversión de una diferencia temporal de pasivo registrada en ejercicios anteriores (4.342 miles de euros en 2016), quedando pendiente de integrar en los próximos tres ejercicios un importe de 13.027 miles de euros (17.369 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).
- En el ejercicio 2016, un ajuste negativo por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en sus artículos 17.1 y 17.6 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se estipula que se integrará en la base imponible la diferencia entre el importe del aumento de capital o fondos propios, en la proporción que le corresponda, y el valor fiscal del crédito capitalizado. Por lo tanto, como consecuencia de la quita de deuda con Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V. descrita en la Nota 14, 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 temporales de los ejercicios 2017 y 2016 se producen por:

- Ajuste positivo por importe de 1.240 miles de euros por 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 1.240 miles de euros (5.583 miles de euros en el ejercicio 2016).

- Ajuste positivo por importe de 724 miles de euros (9.354 miles de euros en el ejercicio 2016) por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 13.2 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se introdujo que no serán deducibles las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades (véase Nota 9.1).
- Ajuste positivo por importe de 5.823 miles de euros por provisiones de activos y 4.886 miles de euros como ajuste negativo por reversión de activos consideradas no deducibles en el ejercicio 2016.
- Ajuste positivo por importe de 4.432 miles de euros por 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).

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

Ejercicio	Miles de euros							Crédito Activado
	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos/ Cartera)	Compensación Bases	Total bases del Grupo	Tota bases negativas activadas	
	Cabecera	Dependientes						
2008	21.186	(15.807)	5.379	59.636	-	-	-	-
2009	43.221	(27.005)	16.216	11.475	-	14.953	14.953	3.738
2010	52.849	10.229	63.078	550	-	63.628	63.628	15.907
2011	45.804	1.347	47.151	17.724	-	64.875	64.875	16.219
2012	259.438	(24.581)	234.857	11.968	-	246.825	58.419	14.605
2013	48.582	(31.337)	17.245	13.879	-	31.124	-	-
2014	(3.798)	15.177	11.379	21.066	-	32.445	-	-
2015	14.947	(19.646)	(4.699)	-	(1.314)	-	-	-
2016	(39.081)	(25.294)	(64.375)	-	(64.375)	-	-	-
2017	(6.472)	(12.821)	(19.293)	-	(12.064)	-	-	-
Total	436.676	(129.738)	306.938	136.298	(77.753)	453.850	201.875	50.469

Ejercicio 2016

Ejercicio	Miles de euros							Crédito Activado
	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos/ Cartera)	Compensación Bases	Total bases del Grupo	Tota bases negativas activadas	
	Cabecera	Dependientes						
2008	21.186	(15.807)	5.379	59.636	-	-	-	-
2009	43.221	(27.005)	16.216	11.475	-	24.847	24.847	6.212
2010	52.849	10.229	63.078	550	-	63.628	63.628	15.907
2011	45.804	1.347	47.151	17.724	-	64.875	64.875	16.218
2012	259.438	(24.581)	234.857	11.968	-	246.825	57.902	14.475
2013	48.582	(31.337)	17.245	13.879	-	31.124	-	-
2014	(3.798)	15.177	11.379	21.066	-	32.445	-	-
2015	14.947	(19.646)	(4.699)	-	(1.314)	-	-	-
2016	(43.625)	(22.920)	(66.545)	-	(66.545)	-	-	-
Total	438.604	(114.543)	324.061	136.298	(67.859)	463.744	211.252	52.812

Durante el ejercicio 2017 la variación de los créditos fiscales por bases negativas ha sido de 2.343 miles de euros, como consecuencia de la compensación de bases imponibles aplicadas por la Sociedad (17.461 miles de euros en el ejercicio 2016).

Los ajustes de consolidación se producen principalmente por la eliminación de los dividendos repartidos entre las distintas sociedades que conforman el Grupo Fiscal originando su eliminación un traslado de los créditos fiscales por deducciones pendientes de aplicar a mayores bases imponibles negativas del Grupo Fiscal.

La Sociedad únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los Administradores estiman posible su recuperación (véanse Nota 4.j), dentro de los plazos de recuperabilidad de acuerdo con la nueva normativa fiscal aplicable (véase Nota 16.4).

A cierre de 2017 la Sociedad mantiene créditos fiscales no activados por importe de 64.575 miles de euros (64.705 miles de euros a cierre de 2016), de los que 62.994 miles de euros, se corresponden con bases imponibles negativas y 1.581 miles de euros por deducciones (véase Nota 16.4); (63.124 miles de euros y 1.581 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2016). El detalle de los créditos fiscales no activados es como sigue:

Año origen	Total base no activada	Crédito por BIN no activado	Crédito por deducciones no activado
2009	14.953	3.738	-
2010	22.148	5.537	-
2011	-	-	-
2012	169.037	42.259	-
2013	31.125	7.781	65
2014	14.714	3.679	1.516
Total	251.977	62.994	1.581

16.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, en 2017 y 2016, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Resultado contable antes de impuestos	1.702	82.887
Diferencias permanentes	(1.912)	(47.377)
Diferencias temporales no activadas	2.897	14.883
Total base	2.687	50.393
Cuota al 25%	(672)	(12.598)
Deducciones:		
Otros	2.130	(7.719)
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados	1.458	(20.317)

El detalle del apartado "otros" es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Ajuste liquidación IS ejercicio anterior	1.150	189
Desactivación gastos financieros no deducibles activados	-	(7.908)
Ajuste por regularización Créditos con empresas grupo	1.035	-
Desactivación créditos fiscales por bases imponibles negativas	(55)	-
Total	2.130	(7.719)

Con motivo del análisis realizado por la Sociedad para evaluar la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido se ha procedido a reclasificar activos por impuesto diferido por importe de 15.154 miles de euros, activando gastos financieros no deducibles y cancelando créditos activados por cartera de valores por el mismo importe.

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	275	14.290
Impuesto diferido neto (Notas 16.4 y 16.5)	(947)	(1.692)
Ajuste por impuesto	2.130	7.719
Total ingreso/(gasto) por impuesto	1.458	(20.317)

16.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Impuestos anticipados	Miles de Euros	
	2017	2016
Diferencias temporales:		
Provisiones de cartera 2012	-	13.198
Provisiones de cartera 2011	-	1.167
Provisiones de cartera 2010	-	24
Provisiones de cartera 2009	-	100
Provisiones de cartera 2008	-	664
Gastos financieros no deducibles	15.154	-
Gastos amortización no deducibles	52	60
Provisión para gastos	604	604
Eliminación de provisiones en consolidación fiscal	387	700
Otros	114	114
Crédito fiscal activado	66.830	71.047
Total activos por impuesto diferido	83.141	87.678

Al 31 de diciembre de 2017, existen registrados créditos y deducciones fiscales por importe de 66.830 miles de euros (71.047 miles de euros al 31 de diciembre de 2016), los cuales, aunque el periodo de recuperación de una parte de los mismos, pudiera ser superior a 10 años, se encuentran registrados en el balance de situación por considerar los administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad y a las plusvalías tacitas de los activos del Grupo es probable que dichos activos sean recuperados.

El total del 'Crédito fiscal activado' a 31 de diciembre de 2017 asciende a 66.830 miles de euros y corresponde a la cuota de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 a 2014 por importe de 50.469 miles de euros, tal y como se detalla en la Nota 16.2, así como la cantidad de 16.361 miles de euros correspondientes a las deducciones pendientes de compensar, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros						
	Deducciones Pendientes		Total Deducciones	Ajustes	Deducciones no activadas	Deducciones activadas	Total Deducciones
	Sociedades	Grupo Fiscal		Consolidación			
	Cabecera	Dependientes	(Dividendos)				
2008	16.864	544	17.408	(15.120)	-	2.288	2.288
2009	3.125	6.092	9.217	(3.000)	-	6.217	6.217
2010	605	170	775	(450)	-	325	325
2011	3.359	6.857	10.216	(5.401)	-	4.815	4.815
2012	3.189	2.996	6.185	(3.185)	-	3.000	3.000
2013	1.664	2.050	3.714	(2.432)	65	1.217	1.282
2014	4.558	2.532	7.090	(5.265)	1.516	309	1.825
2015	14	14	28	-	-	28	28
2016	-	35	35	-	-	35	35
2017	-	35	35	-	-	35	35
2017	-	(1.908)	(1.908)	-	-	(1.908)	(1.908)
	33.378	19.417	52.795	(34.853)	1.581	16.361	17.942

Según la Disposición Transitoria 24.3 de la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, el desglose de las deducciones con limitación temporal para su aplicación según su vencimiento correspondientes principalmente a reinversión de beneficios extraordinarios y doble imposición internacional, es el siguiente:

Miles de euros		
Fecha límite de compensación	Deducciones Pendientes 2017	Deducciones Pendientes 2016
2018	-	13
2019	-	8
2020	-	2
2023	-	18
2024	4.114	5.981
2025	19	19
Total	4.133	6.041

La mayor parte de las deducciones pendientes, reflejadas en la columna "Total Deducciones", corresponden por la deducción por doble imposición de dividendos de la cabecera del Grupo Fiscal y de las Sociedades del Grupo, las cuales, tras las eliminaciones de consolidación, se convierten en bases impositivas negativas en el consolidado fiscal. En el ejercicio 2017, la Sociedad ha aplicado deducciones por importe de 1.908 miles de euros.

16.5 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Cartera de valores 2012	13	13
Cartera de valores 2010	11	11
Cartera de valores 2008	17	45
Impuesto diferido por quita deuda refinanciada (Nota 16.2)	554	1.662
Total pasivos por impuesto diferido	595	1.731

16.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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 cierre del ejercicio 2017, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2013 a 2017 para todos los impuestos Estatales. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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.

17. Ingresos y gastos

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad de la cifra de ventas se ha realizado en territorio nacional.

El desglose de las ventas por tipología de ingreso, para los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

Actividad	Miles de Euros	
	2017	2016
Ingresos por venta de promociones y suelo	20.980	17.498
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	217	215
Ingresos por prestaciones de servicios	3.163	2.299
	24.360	20.012

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2017	2016
España:		
Andalucía	2.921	1.079
Madrid	17.009	14.148
Cataluña	1.182	1.775
Valencia	1.788	1.323
Castilla y León	1.460	1.687
	24.360	20.012

17.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Consumos y aprovisionamientos	(551)	(1.631)
Deterioro de terrenos y solares	(3.667)	(31.964)
	(4.218)	(33.595)

La Sociedad ha procedido a deteriorar el valor de sus terrenos y solares en 3.667 miles de euros (31.964 miles de euros en el ejercicio 2016) para adecuarlo a su valor razonable en función de las tasaciones realizadas por expertos independientes. (véase Nota 10).

17.3 Detalle de compras según procedencia

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2017 y 2016 se han realizado en territorio nacional.

17.4 Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2017 y 2016 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Cargas sociales:		
Aportaciones planes de pensiones (Nota 4.n)	(184)	(190)
Otras cargas sociales	(668)	(677)
	(852)	(867)

17.5 Servicios exteriores

La composición del epígrafe de “Servicios exteriores” de la cuenta de resultados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Arrendamientos y cánones	428	427
Reparación y conservación	27	28
Servicios profesionales independientes	135	220
Primas de seguros	56	66
Gastos bancarios y similares	6	7
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	138	130
Suministros	38	44
Otros servicios	4.090	3.611
Total servicios exteriores	4.918	4.533

17.6 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros durante los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Ingresos de participaciones en capital (Nota 9.1):		
Retingle	80	24
Realia Patrimonio	5.789	32.478
Ingresos de valores negociables en empresas del grupo (Nota 14)	238	41.284
Ingresos de valores negociables en terceros (Nota 14)	89	72.425
Total ingresos financieros	6.196	146.211
Gastos financieros por intereses de deuda	(2.028)	(6.116)
Otros Gastos financieros	(113)	(5)
Total gastos financieros	(2.141)	(6.121)
Deterioro de participaciones de capital con empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.1)	(724)	(9.354)
Resultado enajenaciones y otros	-	-
Resultado financiero	3.331	130.736

La Sociedad, a tenor de lo dispuesto en la consulta relativa al BOICAC 79 correspondiente al registro de ingresos de participación en capital en las sociedades holding, no ha procedido a realizar la clasificación de los mismos dentro del importe neto de la cifra de negocios por considerar que su actividad es puramente industrial y por tanto la tenencia de participaciones en empresas del Grupo responde a la propia organización empresarial y su actividad ordinaria en ningún caso puede considerarse que incluye la actividad de una sociedad holding.

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

18.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	151	-
Prestación de servicios	2.275	838
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	83	-
Servicios exteriores	(409)	2
Dividendos (Nota 9.1 y 17.6)	5.869	-
Ingresos financieros	225	13
Gastos financieros	(871)	-
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros (Notas 9.1 y 17.6)	(724)	-
	6.599	853

Ejercicio 2016

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	149	-
Prestación y recepción de servicios	1.948	270
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	79	500
Servicios exteriores	(410)	(8)
Dividendos (Nota 9.1 y 17.6)	32.502	-
Ingresos financieros (1)	41.265	18
Gastos financieros	(3.482)	-
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros (Notas 9.1 y 17.6)	(5.932)	(3.422)
	66.119	(2.542)

(1) Quita aplicada por Inversora Carso, S.A de C.V. (ver nota 14)

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Al cierre del ejercicio 2017

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	137.571	12.071
Créditos a empresas (Nota 9.1)	13.328	-
Otros activos no corrientes	51	-
Deudores comerciales (Nota 9.4)	555	783
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	4.184	4.802
Otros pasivos no corrientes	25	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	18.036	-
Acreedores comerciales	-	5
	173.750	17.661

Al cierre del ejercicio 2016

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	570.924	12.072
Otros activos no corrientes	52	-
Deudores comerciales (Nota 9.4)	890	461
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	570	4.841
Deudas a largo plazo (Nota 14)	465.036	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	16.128	-
Acreedores comerciales	-	13
	1.053.600	17.387

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

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 Realía Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2017

	Número Medio personas	Miles de Euros				
		Sueldos	Otras retribuciones	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	7	-	355	341	-	-
Alta Dirección	5	907	4	-	64	5
TOTAL		907	359	341	64	5

Ejercicio 2016

	Número Medio personas	Miles de Euros				
		Sueldos	Otras retribuciones	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	7	-	400	358	-	-
Alta Dirección	4,5	877	-	-	61	8
TOTAL		877	400	358	61	8

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

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

18.4 Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Al cierre del ejercicio 2017 los miembros del Consejo de Administración de Realía 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.

19. Información sobre medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

20. Otra información

20.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Número Medio de Personas Empleadas	
	2017	2016
Consejeros	-	-
Alta dirección	5	5
Directivos y titulados superiores	19	20
Técnicos y titulados medios	7	8
Personal administrativo	9	9
	40	42

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 el número de personas empleadas en la Sociedad ascendía a 40 y 42 personas respectivamente.

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2017		2016	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta dirección	4	1	4	1
Directivos y titulados superiores	11	8	11	9
Técnicos y titulados medios	7	-	8	-
Personal administrativo	3	6	3	6
	25	15	26	16

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad no mantiene en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual al 33%.

20.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios durante el ejercicio 2017 relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor, han sido los siguientes (el auditor en el ejercicio 2016 fue Deloitte, S.L.):

Ejercicio 2017

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	59
Total servicios de auditoría y relacionados	59
Otros servicios	-
Total servicios profesionales	59

Ejercicio 2016

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	85
Total servicios de auditoría y relacionados	85
Otros servicios	229
Total servicios profesionales	314

21. Hechos posteriores

Desde el cierre del ejercicio 2017 y hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales, la Sociedad 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.

Realia Business, S.A.

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 de un grupo empresarial que desarrolla sus actividades de forma directa o a través de toma de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

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

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

Estas inversiones financieras representan en torno al 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 inmobiliaria, se realiza en España, Portugal, Polonia y Rumania. Dentro de España la actividad se centra en las siguientes zonas geográficas:

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

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

La Sociedad matriz Realia Business S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo de Madrid y que entre sus accionistas más significativos se encuentra el Grupo FCC con una participación del 36,925 % y de 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 Auditoría 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 una Delegación de zona en cada una de las zonas geográficas donde la sociedad tiene presencia.

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

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS

Durante el ejercicio 2017, no se han producido altas o bajas de sociedades dentro del inmovilizado financiero.

Las variaciones más significativas han sido:

- En el mes de marzo de 2017 Realia suscribió la totalidad de la ampliación de capital realizada por Realia Polska por importe de 138 miles de euros.
- En el mes de marzo y septiembre de 2017 se realizó aportaciones dinerarias por importes de 150 y 261 miles de euros respectivamente, en Guillena Golf, S.A.U, para cubrir las pérdidas generadas en el ejercicio 2016 y restablecer el equilibrio patrimonial.
- En abril de 2017 se redujo el patrimonio neto en la sociedad Realia Patrimonio en 434.179 miles de euros por la distribución de dividendos contra la prima de emisión de acciones.
- En el mes de septiembre de 2017 se realizó una aportación dineraria por importe de 1.000 miles de euros en Realia Business Portugal que incrementó su Patrimonio Neto en el concepto de “prestaciones suplementarias”

3. PERIODO MEDIO DE PAGO

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	58
Ratio de operaciones pagadas	59
Ratio de operaciones pendientes de pago	50
	Miles de euros
Total pagos realizados	5.591
Total pagos pendientes	529

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo 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. MAGNITUDES PRINCIPALES DEL AÑO 2017

Las principales magnitudes de la sociedad durante el ejercicio 2017 han sido:

- Realia Busines ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2017 de 24,9 millones de euros, frente a los 21,2 millones del años 2016, lo que supone un incremento del 17,5% debido al incremento de los ingresos por entregas de promociones (3,5 millones) . El Ebitda (ver APMS punto 6) se sitúa en -3,2 millones de euros en el ejercicio 2017, frente a -4,7 millones en 2016, lo que supone una mejora del 31,9%.

Esta mejora se explica por 2 factores:

- Una mejora en los márgenes de venta de las unidades entregadas.
 - Una reducción de los costes generales
- Este Ebitda negativo se transforma en resultado bruto de explotación positivo con la reversión de las provisiones por depreciación dotadas en ejercicios anteriores. Durante el ejercicio 2017, la sociedad ha deteriorado sus existencias de terrenos, solares y promociones en curso por importe de 6,0 millones de euros, a pesar de que las valoraciones de expertos independientes de los activos residenciales a diciembre de 2017 se han mantenido respecto a diciembre de 2016, basándose en la prudencia de los administradores ante posibles riesgos en algunos desarrollos urbanísticos y en litigios que tiene en curso.

Adicionalmente, la sociedad ha revertido deterioro de producto terminado por importe de 3,6 millones de euros por la entrega de producto realizada en el ejercicio, y ha realizado deterioro neto de 0,2 millones de euros como resultado de la valoración realizada por los expertos independientes.

- También se ha procedido a revertir provisiones por litigios o insolvencias por importe de 4,03 millones de euros
- Los ingresos financieros durante el ejercicio 2017 han sido de 6,2 millones de euros, frente a los 146,2 millones de euros del año 2016 que correspondían a:
 - Las quitas obtenidas en 2016 en la cancelación del préstamo sindicado que tenía la compañía y que ascendieron a 72,4 millones de euros.
 - La quita obtenida en 2016 en la cancelación del préstamo participativo que tenía Sareb en 2015 y que fue adquirido a ésta por Inmobiliaria Carso en Diciembre 2015 y que se convirtió en préstamo ordinario con una quita de 41,3 millones de euros.
 - Los dividendos obtenidos en 2017 de su filial Realia Patrimonio por 5,8 millones de euros.
- Los gastos financieros en 2017 han alcanzado la cifra de 2,1 millones de euros, frente a los 6,1 millones de euros del ejercicio 2016. Esta mejora obedece a la bajada del endeudamiento de la compañía, tras la amortización del préstamo sindicado, así como a la reducción de los tipos y márgenes respecto a la deuda existente en 2016.

- Consecuentemente el resultado financiero de Realia al 31 de Diciembre de 2017 ha sido de 3,3 millones de euros frente a 130,7 millones de euros del ejercicio 2016, esta disminución se debe a lo reseñado anteriormente.
- El beneficio antes de impuestos a 31 de diciembre 2017 alcanza 1,7 millones de euros y el beneficio neto después de impuestos alcanza la cifra de 3,2 millones de euros, frente a 2016 que se obtuvo 82,9 millones de euros y 62,6 millones de euros respectivamente. Esta notable rebaja de beneficio antes y después de impuestos, se justifica por el impacto tan positivo que tuvo 2016 por las quitas y dividendos de Realia Patrimonio, y que en 2017 no se han producido.

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.

ENDEUDAMIENTO BANCARIO

- Al cierre del ejercicio 2017, Realia Business ha incrementado su endeudamiento financiero bancario en 27,6 millones de euros, hasta situarse en 134,9 millones, un 25,7% más que en el ejercicio precedente. El endeudamiento está materializado en:
 - Póliza de crédito con un saldo de 133,7 millones de euros y vencimiento en junio de 2018, que vio incrementar su importe dispuesto en 30 millones de euros respecto al cierre del año 2016.
 - Resto de un préstamo hipotecario de una promoción por importe de 1,2 millones de euros y vencimiento en junio de 2018.
- A 31 de diciembre de 2017, Realia Business tiene un endeudamiento financiero neto bancario (ver APMS punto 6) de 78,0 millones de euros, superior en un 43,6% de los 54,3 millones de euros que tenía la sociedad a diciembre de 2016, con un *loan to value* (LTV) (ver APMS punto 5), incluida el valor de todos sus activos y participaciones financieras del 43,6%.
- El interés medio ponderado del endeudamiento financiero bancario a 31 de diciembre de 2017 se ha mantenido respecto al 2016 en el 0,7%.

ENDEUDAMIENTO INTRAGRUPPO

Al 31 de Diciembre de 2017 el saldo de los préstamos intragrupo asciende a la cantidad de 11,7 millones de euros, los cuales se han reducido en 465,0 millones de euros tras la cancelación de la deuda que tenía la sociedad con Realia Patrimonio. Esta cancelación se realiza con motivo de la reducción de los fondos propios de la filial.

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 ambos y en términos LFL, 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

Esta actividad se realiza a través de las participaciones en las sociedades filiales Realia Patrimonio, Hermanos Revilla y la puesta en equivalencia As Cancelas Siglo XXI.

- 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 y a actualizaciones de renta.
- 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, sin embargo se enajenó el edificio “Los Cubos” por 52 millones de euros, importe que coincide con la última 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 la misma fecha de 2016 (excluido el edificio de “Los Cubos”) ha supuesto un incremento del 2,2%.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Esta actividad se realiza principalmente través de la matriz Realia Busines S.A. y con aportaciones menores de sociedades participadas como Realia Polska, Realia Portugal y Retingle. Los datos conjuntos de esta actividad son:

- 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 o 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 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 253.784
(acciones)

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.

5. 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 repercuta favorablemente al sector inmobiliario, esperando que se traduzca en:

- a) Mayor demanda de vivienda, que permitirá en determinadas zonas la iniciación de nuevas promociones. Al mismo tiempo se 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 metros cuadrados alquilables 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 Realia Business en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo de la Sociedad
- 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.

Realia Business 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 de la Sociedad 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 8,2 millones de euros, de los que la compañía ha deteriorado la totalidad por el correspondiente riesgo. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

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 Realia Business presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 188,5 millones de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses de Realia Business, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 37,2 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 38,8 millones de euros, da lugar a un cash flow neto negativo de 1,6 millones de euros, debido al inicio de nuevas promociones, y que será cubierto con la caja disponible al cierre de 2017.

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad Realía Business, S.A., mantiene un préstamo a corto con una entidad financiera por importe de 133,6 millones de euros con vencimiento el 30 de Junio 2018 y que la compañía espera que sea renovado al vencimiento.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2017 el endeudamiento financiero neto bancario de Realía Business, S.A. ascendía a 78.049 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de euros
Deuda financiera bruta bancaria:	134.934
Préstamo bilateral	133.649
Préstamos hipotecarios	1.199
Intereses devengados	236
Gastos formalización	-150
Tesorería y equivalentes	(56.885)
Endeudamiento financiero neto bancario	78.049

El ratio de endeudamiento de la Sociedad asciende al 43,6 % considerando el endeudamiento financiero neto atribuido a porcentaje de las sociedades filiales y el GAV de los activos atribuido, según el siguiente detalle;

Endeudamiento financiero neto	649.862
Realía Business S.A.	78.049
Sociedades filiales (atribuible)	571.813
GAV de los activos	1.490.318
Realía Business S.A.	308.567
Sociedades filiales (atribuible)	1.181.751
Loan to value	43,6%

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 188.523 miles de euros a pesar del vencimiento de su préstamo bilateral el próximo 30 de Junio de 2018, que la Dirección esperar renovar.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2017, el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad supone el 12,9% del total de su pasivo y patrimonio neto.

Riesgo de tipo de interés

Realía Business no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

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

La dirección de la Sociedad sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo en el corto y largo plazo y no descarta la conveniencia de realizar coberturas de tipo de interés en un futuro.

Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad no presenta riesgo significativo.

Riesgo de mercado

El mercado inmobiliario residencial se deterioró a partir de 2007 y continuó 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, Realía 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 Realía Business opera a través de su filial Realía 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 Realía 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.

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.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO:

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

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

NET NET ASSET VALUE (NNAV):

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

LOAN TO VALUE (LTV):

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

GAV (Valor de Liquidación):

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

7. PREVISIONES PARA EL AÑO 2018

Las grandes líneas de actuación para 2018 de Realia Busines, se centrarán en:

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

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

8. POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

9. HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio 2017 y hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales, la Sociedad 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.



OM4437848

CLASE 8.ª
FRENTE

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA BUSINESS, S.A. correspondientes al Ejercicio de 2017, han sido formulados por el Consejo de Administración de la entidad el día 26 de febrero de 2018, y se identifican por ir extendidos en el reverso de ciento veintidós (122) hojas de papel timbrado numeradas correlativamente de la OM9152302 a la OM9152423, ambas inclusive.

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art.8.1.b), los Administradores de REALIA BUSINESS, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Sres. Consejeros, en señal de conformidad, firman la presente hoja de papel timbrado nº OM4437848 por ambas caras.

D. JUAN RODRÍGUEZ TORRES
Presidente no ejecutivo
Consejero dominical
Presidente de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control

D. GERARDO KURI KAUFMANN
Consejero Delegado
Consejero ejecutivo
Vocal de la Comisión Ejecutiva

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.
Rpte.: D^ª ESTHER ALCO CER KOPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

MELIOTO, S.L.
Rpte.: D^ª ALICIA ALCO CER KOLPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

D^a CARMEN IGLESIAS CANO
Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Presidenta del Comité de Auditoría y Control

M^c Antonia Linares
Por representación

D. CARLOS MANUEL JARQUE URIBE
Vocal del Consejo de Administración
Consejero dominical



D^a MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA
Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente
Presidenta de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control

M^c Antonia Linares
