2016

Cuentas REALIA Business, S.A.

REALIA

Realia Business, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, junto con el Informe de Auditoría Independiente.

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Realia Business, S.A.;

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Realia Business, S.A. (en adelante "la Sociedad"), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores de la Sociedad 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 Realia Business, S.A. de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 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.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

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 Realia Business, S.A. a 31 de diciembre de 2016, 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 y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

Javier Parada Pardo

9 de marzo de 2017

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/00592
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:

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

Realia Business, S.A.

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

REALIA BUSINESS, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
ACTIVO NO CORRIENTE		**677.005**	**712.330**	**PATRIMONIO NETO**	**Nota 12**	**428.819**	**219.064**
Inmovilizado intangible	**Nota 5**	**46**	**23**	***FONDOS PROPIOS-***			
Aplicaciones informáticas		30	6	**Capital**		**154.754**	**110.580**
Otro inmovilizado intangible		16	17	**Prima de emisión**		**421.463**	**318.392**
Inmovilizado material	**Nota 6**	**482**	**538**	**Reservas**		**322.072**	**322.132**
Inmuebles para uso propio		22	23	Legal y estatutarias		15.291	15.291
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		460	515	Otras reservas		306.781	306.841
Inversiones inmobiliarias	**Nota 7**	**5.732**	**5.915**	**Acciones y participaciones en patrimonio propias**		**(675)**	**(675)**
Terrenos		2.048	2.379	**Resultados de ejercicios anteriores**		**(531.365)**	**(499.909)**
Construcciones		2.981	3.172	**Resultado del ejercicio**		**62.570**	**(31.456)**
Otras instalaciones		703	364				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	**Notas 9.1 y 18.2**	**582.996**	**591.912**				
Instrumentos de patrimonio		582.996	591.912	**PASIVO NO CORRIENTE**		**578.898**	**446.477**
Activos por impuesto diferido	**Nota 16.4**	**87.678**	**113.882**	**Provisiones a largo plazo**	**Nota 13.1**	**8.464**	**8.626**
Otros activos no corrientes		**71**	**60**	**Deudas a largo plazo**	**Nota 14**	**103.465**	**-**
				Deudas con entidades de crédito		103.465	-
ACTIVO CORRIENTE		**362.442**	**491.815**	**Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo**	**Notas 14 y 18.2**	**465.036**	**437.000**
Existencias	**Nota 10**	**296.640**	**348.833**	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		465.036	437.000
Terrenos y solares		208.267	239.438	**Pasivos por impuesto diferido**	**Nota 16.5**	**1.731**	**69**
Obras en curso de ciclo largo		27.101	32.873	**Otros pasivos no corrientes**		**202**	**782**
Edificios construidos		59.233	73.617				
Anticipos a proveedores		2.039	2.905				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**Nota 11**	**5.833**	**101.786**	**PASIVO CORRIENTE**		**31.730**	**538.604**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		36	5.473	**Provisiones a corto plazo**	**Nota 13.1**	**1.140**	**1.140**
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	**Nota 18.2**	1.351	1.361	**Deudas a corto plazo**	**Nota 14**	**3.931**	**447.466**
Deudores varios		2.435	2.616	Deudas con entidades de crédito		3.781	65.754
Personal		1	1	Otros pasivos financieros		150	381.712
Activos por impuesto corriente	**Nota 16.1**	2.007	3.368	**Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo**	**Notas 14 y 18.2**	**16.128**	**78.453**
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**Nota 16.1**	3	6	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		16.128	78.453
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		-	88.961	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**	**Nota 15**	**10.531**	**11.545**
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	**Notas 9.2 y 18.2**	**5.411**	**7.457**	Proveedores		6.320	5.878
Créditos a empresas		5.411	7.457	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	**Nota 18.2**	13	56
Inversiones financieras a corto plazo	**Nota 9.2**	**1.547**	**1.172**	Acreedores varios		856	1.207
Créditos a empresas		7	7	Personal		91	86
Otros activos financieros		1.540	1.165	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 16.1**	462	561
Periodificaciones a corto plazo		**23**	**9**	Anticipos de clientes	**Notas 10 y 15**	2.789	3.757
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 9.4**	**52.988**	**32.558**				
TOTAL ACTIVO		**1.039.447**	**1.204.145**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**1.039.447**	**1.204.145**

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2016.

REALIA BUSINESS, S.A.

CUENTA DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2016

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 17.1**	**20.012**	**14.294**
Ventas		17.713	11.986
Prestación de servicios		2.299	2.308
Otros ingresos de explotación		**1.206**	**1.053**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.206	1.053
Aprovisionamientos	**Nota 17.2**	**(33.595)**	**(7.642)**
Consumo de terrenos y solares		(1.639)	(307)
Trabajos realizados por otras empresas		8	(260)
Deterioro de terrenos y solares	**Nota 10**	(31.964)	(7.075)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	**Nota 10**	**(20.159)**	**(6.972)**
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(14.571)	(14.025)
Deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(5.588)	7.053
Gastos de personal		**(4.175)**	**(6.485)**
Sueldos, salarios y asimilados		(3.308)	(5.446)
Cargas sociales	**Nota 17.4**	(867)	(1.039)
Otros gastos de explotación		**(10.946)**	**(5.107)**
Servicios exteriores	**Nota 17.5**	(4.533)	(5.266)
Tributos		(1.033)	(414)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	**Nota 11 y 13.1**	(5.380)	573
Amortización del inmovilizado	**Notas 5, 6 y 7**	**(396)**	**(453)**
Excesos de provisiones	**Nota 13.1**	**84**	**304**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**120**	**(732)**
Deterioros y pérdidas	**Nota 7**	127	(732)
Resultado por enajenaciones y otras		(7)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(47.849)**	**(11.740)**
Ingresos financieros	**Nota 17.6**	**146.211**	**699**
De participaciones en instrumentos de patrimonio	**Nota 9.1**	32.502	59
- En empresas del Grupo y asociadas	**Nota 18.1**	32.502	59
De valores negociables y otros instrumentos financieros		113.709	640
- En empresas del Grupo y asociadas	**Nota 18.1**	41.284	58
- En terceros		72.425	582
Gastos financieros	**Nota 17.6**	**(6.121)**	**(17.895)**
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	**Nota 18.1**	(3.482)	(2.455)
Por deudas con terceros		(2.639)	(15.440)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**Notas 9.1 y 17.6**	**(9.354)**	**(530)**
Deterioros y pérdidas		(9.354)	(527)
Resultado por enajenaciones y otras		-	(3)
RESULTADO FINANCIERO		**130.736**	**(17.726)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**82.887**	**(29.466)**
Impuestos sobre beneficios	**Nota 16.3**	(20.317)	(1.990)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**62.570**	**(31.456)**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**62.570**	**(31.456)**

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados al 31 de diciembre de 2016.

REALIA BUSINESS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	**Nota 3**	**62.570**	**(31.456)**
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)		**62.570**	**(31.456)**

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2016.

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 2014	**73.769**	**266.242**	**322.223**	**(675)**	**(458.582)**	**(41.327)**	**161.650**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(31.456)	(31.456)
Operaciones con accionistas:							
- Distribución de resultado 2014	-	-	-	-	(41.327)	41.327	-
- Ampliaciones y reducciones de capital (Nota 12)	36.811	52.150	(91)	-	-	-	88.870
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**

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 2016.

REALIA BUSINESS, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2016

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**40.316**	**(6.991)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**82.887**	**(29.466)**
Ajustes al resultado:		**(87.690)**	**18.456**
- Amortización del inmovilizado	**Notas 5, 6 y 7**	396	453
- Correcciones valorativas por deterioro	**Notas 6, 7, 9.1 y 10**	52.159	1.177
- Variación de provisiones		(155)	(648)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		-	2
- Ingresos financieros	**Nota 17.6**	(146.211)	(423)
- Gastos financieros	**Nota 17.6**	6.121	17.895
Cambios en el capital corriente		**13.852**	**10.799**
- Existencias	**Nota 10**	14.641	13.513
- Deudores y otras cuentas a cobrar	**Nota 11**	240	(118)
- Otros activos corrientes		(15)	(8)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	**Nota 15**	(1.014)	(2.564)
- Otros pasivos corrientes		-	(24)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**31.267**	**(6.780)**
- Pagos de intereses		(4.516)	(6.943)
- Cobros de dividendos	**Nota 9.1**	32.502	-
- Cobros de intereses		82	625
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	**Nota 16**	3.199	(196)
- Otros cobros/(pagos) de activ. Explotación		-	(266)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**(735)**	**86**
Pagos por inversiones		**(862)**	**(376)**
- Empresas del Grupo y asociadas		(441)	(332)
- Inmovilizado intangible		(39)	(23)
- Inmovilizado material		11	(21)
- Inversiones inmobiliarias		(4)	-
- Otros activos financieros		(389)	-
Cobros por desinversiones		**127**	**462**
- Empresas del Grupo y asociadas		124	57
- Inmovilizado material		3	2
- Otros activos financieros		-	403
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**(19.151)**	**(6.284)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**Notas 11 y 12**	**236.145**	**(91)**
- Emisión de instrumentos de patrimonio		236.145	372
- Amortización de instrumentos de patrimonio		-	(463)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**Nota 14**	**(255.296)**	**(6.193)**
- Emisión de deudas con entidades de crédito		183.382	-
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		67.301	365.000
- Emisión de otras deudas		-	283
- Devolución y amortización de deudas (sindicada)		(366.402)	(366.147)
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (otros)		(86.465)	(5.263)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(53.112)	(66)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		**20.430**	**(13.189)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**32.558**	**45.747**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**52.988**	**32.558**

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016.

Realia Business, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2016

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. 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. Con fecha 14 de marzo de 2001 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. (sociedad absorbente) con las sociedades Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A. Unipersonal, Diagonal Sarriá, S.A. Unipersonal y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L. Unipersonal (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de marzo de 2001 y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas sociedades en sus reuniones de fecha 5 de abril de 2001. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. con la sociedad Sempreda, S.L. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2005.

Con fecha 5 de febrero de 2007, teniendo en cuenta la voluntad de la Sociedad de formar parte del Mercado de Valores durante el ejercicio 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.

Con fecha 19 de febrero de 2009 la Junta General Extraordinaria acordó la disolución sin liquidación de RB Business Holding, S.L. mediante una fusión con Realia Business, S.A. Con fecha 9 de junio de 2009 las Juntas Generales de Accionistas de las sociedades absorbente y absorbida aprobaron el proyecto de fusión inversa, el cual fue elevado a público el 10 de septiembre de 2009 e inscrito en el Registro Mercantil el 25 de septiembre de 2009. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2009.

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 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 Internaciones de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia del ejercicio 2016 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 9 de marzo de 2017. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2015, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Realia Business, S.A. celebrada el 21 de junio de 2016 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.i).

- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 4.f).

- El importe de determinadas provisiones (Notas 4.k, 4.l y 4.m).

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 2016, 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 2015.

2.7 Cambios en criterios contables

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

2.8 Comparación de la información

La información comparativa en esta memoria referida al ejercicio 2016, se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015.

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	
	2016	2015
Existencias	235.368	272.311
Total activos corrientes	**235.368**	**272.311**
Deudas con entidades de crédito	1.199	3.612
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.576	3.544
Total pasivos corrientes	**3.775**	**7.156**

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	6.257
A resultados negativos de ejercicios anteriores	56.313
Total	**62.570**

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 2016, 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 minora 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.

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 Realia Business, S.A. el control de la participada, y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20% y 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 Realia, correspondientes al ejercicio 2016, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Total activo	**2.059.074**	**2.244.709**
Patrimonio neto:		
De la Sociedad Dominante	776.917	514.238
De los accionistas minoritarios	231.819	227.948
Importe neto de la cifra de negocios	79.834	75.983
Resultado del ejercicio:		
De la Sociedad Dominante	115.696	17.205
De los accionistas minoritarios	14.419	8.842

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para ajustar los activos financieros a su valor razonable. 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 traspasa 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 2016, 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 2016, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

h) 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.

i) 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 Realia Business, S.A. la Sociedad Dominante del Grupo.

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

j) 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.

k) 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.

l) 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. En las cuentas anuales adjuntas al 31 de diciembre de 2016se ha registrado una provisión de 70 miles de euros por este concepto.,

m) 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 encuentra 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. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2016 asciende a 6.395 miles de euros (6.204 miles de euros en 2015), ascendiendo el gasto del ejercicio a 190 miles de euros (220 miles de euros en 2015) (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.

n) 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 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
Importe neto de la cifra de negocios	609
Resultado de explotación	1
Activos	6.415
Pasivos	171

De las Comunidades de Bienes que integran el balance y cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, ninguna se ve sometida a auditoría.

o) 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.

p) 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 2016 y 2015, 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 2014	**2.110**	**-**	**2.110**
Adiciones	5	17	22
Retiros	(1.571)	-	(1.571)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	**544**	**17**	**561**
Adiciones	23	16	39
Traspasos	14	(14)	-
Retiros		(3)	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**581**	**16**	**597**
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	**(2.078)**	**-**	**(2.078)**
Dotaciones	(31)	-	(31)
Retiros	1.571	-	1.571
Saldos al 31 de diciembre de 2015	**(538)**	**-**	**(538)**
Dotaciones	(13)	-	(13)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**(551)**	**-**	**(551)**
Activo intangible neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**6**	**17**	**23**
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**30**	**16**	**46**

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Inmovilizado intangible	534	532
	534	**532**

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2016 y 2015, 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 2014	**73**	**2.104**	**2.177**
Adiciones	-	17	17
Retiros	-	(253)	(253)
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**
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	**(4)**	**(1.498)**	**(1.502)**
Dotaciones	(1)	(106)	(107)
Retiros	-	251	251
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)**
Pérdidas por deterioro -			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	**(43)**	-	**(43)**
Dotaciones	(2)	-	(2)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	**(45)**	-	**(45)**
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**(45)**	-	**(45)**
Activo material neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	**23**	**515**	**538**
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**22**	**460**	**482**

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.003	828
	1.003	**828**

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 2016 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 2016 y 2015, 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 2014	**5.408**	**10.546**	**3.065**	**19.019**
Adiciones	-	-	-	-
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**
Amortización acumulada -				
Saldos al 31 de diciembre de 2014	-	**(1.367)**	**(688)**	**(2.055)**
Dotaciones	-	(206)	(109)	(315)
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)**
Pérdidas por deterioro -				
Saldos al 31 de diciembre de 2014	**(2.818)**	**(5.385)**	**(1.802)**	**(10.005)**
Dotaciones	(211)	(416)	(102)	(729)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	**(3.029)**	**(5.801)**	**(1.904)**	**(10.734)**
Reversiones/aplicaciones	41	85	2	128
Traspasos	(372)	(69)	441	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**(3.360)**	**(5.785)**	**(1.461)**	**(10.606)**
Inversiones inmobiliarias netas -				
Saldos al 31 de diciembre de 2015	**2.379**	**3.172**	**364**	**5.915**
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**2.048**	**2.981**	**703**	**5.732**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen elementos totalmente amortizados.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y 2015, calculado en función de tasaciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, asciende a 6.763 y a 8.163 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 2016 se han revertido provisiones por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 128 miles de euros (729 miles de euros de dotación de provisión por depreciación durante el ejercicio 2015).

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 2016 y 2015 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, ascendieron a 215 y 182 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 76 miles de euros a la Sociedad Guillena Golf, S.L, participada al 100% por Realia Business, S.A.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no existe ningún tipo de restricciones, distinta de las señaladas en el contrato de financiación sindicada, 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 2016 y 2015 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	
	2016	2015
Menos de un año	339	214
Entre dos y cinco años	560	-
Más de cinco años	-	-
	899	**214**

Las cuotas por arrendamiento corresponden, fundamentalmente, al alquiler de la sede social de la Sociedad en el edificio Puerta Europa Este (Madrid) y al alquiler de la delegación de Cataluña en Torre Porta Fira (Barcelona), ambos propiedad de su filial Realia Patrimonio, S.L.U.

8.2 Arrendamiento operativo (arrendador)

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 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	
	2016	2015
Menos de un año	161	161
Entre uno y cinco años	296	37
Más de cinco años	111	-
	568	**198**

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas respectivamente como ingreso en los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Cobros mínimos por arrendamiento	215	182
Total neto	**215**	**182**

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 2016 y 2015 es el siguiente:

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**

Ejercicio 2015

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo
miles de euros	Instrumentos de Patrimonio
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	591.912
Total	**591.912**

1) Participación:

Compañía	% Participación			
	2016		2015	
	Directa	Efectiva	Directa	Efectiva
Grupo				
Servicios Índice, S.A.	50,50%	50,50%	50,50%	50,50%
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Retingle, S.L.	50,10%	50,10%	50,10%	50,10%
Valaise, S.L.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Patrimonio, S.L.U.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Contesti S.R.L.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Guillena Golf S.L.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Asociadas				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	33,36%	33,36%	33,36%	33,36%
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (DUSE)	30,52%	30,52%	30,52%	30,52%
Ronda Norte Denia, S.L.	32,63%	32,63%	32,63%	32,63%

2) Situación patrimonial:

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 Deloitte, S.L.
(b) Cuentas anuales no auditadas.

A 31 de diciembre de 2015:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	8.000	(93)	(81)	2.730	10.649	-
Realia Business Portugal Unipersonal Lda. (b)	250	(100)	(121)	3.166	3.295	-
Retingle, S.L. (b)	21.481	(93)	54	1.242	22.777	59
Valaise S.L.U. (b)	10	(4)	(4)	8	14	-
Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (b)	4.463	(35)	(12)	(4.410)	41	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	100.000	19.673	33.643	425.438	559.081	-
Realia Contesti, SR.L (b)	3.997	(25)	(20)	1.374	5.351	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(438)	(438)	426	(8)	-
Total Grupo	**138.205**	**18.885**	**33.021**	**429.974**	**601.200**	**59**
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(43)	(76)	34.738	34.727	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (a)	1.392	(493)	(8.306)	(30.149)	(37.063)	-
Ronda Norte Denia, S.L. (b)	475	(19)	(43)	(36)	396	-
Total asociadas	**1.887**	**(555)**	**(8.425)**	**4.553**	**(1.940)**	**-**
Total	**140.092**	**18.330**	**24.596**	**434.527**	**599.260**	**59**

(a) Cuentas anuales auditadas por Deloitte, S.L.
(b) Cuentas anuales no auditadas

3) Inversiones:

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**

A 31 de diciembre de 2015:

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	-	-	6.498
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	-	20	-	-
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	8.199	(160)	(6.328)	1.871
Retingle, S.L.	10.762	-	-	10.762
Valaise, S.L.	10	-	-	10
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	6.037	(254)	(5.716)	321
Realia Patrimonio, S.L.U.	552.960	-	-	552.960
Realia Contesti S.R.L.	13.610	(264)	(9.613)	3.997
Guillena Golf S.L.	4.018	(432)	(4.018)	-
Total Grupo	**602.094**	**(1.090)**	**(25.675)**	**576.419**
Asociadas:				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	577	(4.815)	15.364
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	61.401	-	(61.401)	-
Ronda Norte Denia, S.L.	155	(14)	(26)	129
Total asociadas	**81.735**	**563**	**(66.242)**	**15.493**
Total	**683.829**	**(527)**	**(91.917)**	**591.912**

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 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 Realia Business, S.A., realizó dos aportaciones de capital por importe de 438 miles de euros con el objetivo de reestablecer el equilibrio patrimonial.

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2015 son las que se detallan a continuación:

a) Liquidación Wilanow Realia SP, ZOO

En el mes de abril de 2015, se procedió a la liquidación de la sociedad Wilanow Realia SP, ZOO, de la cual la Sociedad era propietaria de una participación directa del 51,65% del capital. Dicha operación generó unas pérdidas de 2 miles de euros, que fueron registradas en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros – Resultado por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

b) Liquidación Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.

En el mes de julio de 2015, se procedió a la liquidación de la sociedad Fomento Inmobiliario Levantino, S.L., de la cual la Sociedad era propietaria del 51% del capital. Dicha operación generó un resultado positivo de 20 miles de euros, que fué registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros – Deterioros y pérdidas" como consecuencia de la reversión de provisión que la Sociedad tenía registrada.

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

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

d) Desarrollo Urbanístico Sevilla Este S.L. (DUSE)

En el mes de diciembre de 2015, DUSE realizó una reducción de capital contra prima de emisión de acciones y resultados de ejercicios anteriores con la finalidad de reestablecer el equilibrio patrimonial.

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 2016 y 2015 es el siguiente:

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**

Ejercicio 2015

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	7.457
Otros activos financieros	1.165	-
	1.172	**7.457**

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 13.704 miles de euros, de los que la compañía ha deteriorado la totalidad por el correspondiente riesgo (Nota 11). 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

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad Realia Business, S.A., mantiene un préstamo a largo plazo con su filial Realia Patrimonio, S.L.U., por un importe de 465.036 miles de euros con vencimiento en 2018. En la actualidad, dicha filial se encuentra en un proceso de financiación de su deuda sindicada, la cual tiene fijado su vencimiento el 27 de abril de 2017. El Administrador Único de Realia Patrimonio, S.L.U., espera finalizar dicho proceso de manera exitosa en el primer trimestre del ejercicio 2017.

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 el ejercicio 2017, elaborado sobre una base mínima de negocio recurrente, dividendos, ampliación de capital y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos, arroja una previsión de cobros de 26,7 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 21,9 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 4,8 millones de euros, que junto a la tesorería disponible, servirá para reducir parcialmente la deuda actual.

c) Riesgo de solvencia

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

	Miles de euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo bilateral	103.465
Préstamos hipotecarios	3.597
Intereses devengados	184
Tesorería y equivalentes (Nota 9.4)	(52.988)
Endeudamiento financiero neto bancario	**54.258**

El ratio de endeudamiento de la Sociedad asciende al 46,7 % 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	**720.330**
Realia Business S.A.	54.258
Sociedades filiales (atribuible)	666.072
GAV de los activos	**1.541.689**
Realia Business S.A.	329.329
Sociedade filiales (atribuible)	1.212.360
Loan to value	**46,7%**

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 330.712 miles de euros debido fundamentalmente a que los vencimientos de su préstamo bilateral y el préstamo intercompañía con Realia Patrimonio, S.L.U., vencen en el largo plazo (ambos en 2018) (véase Nota 14).

Asimismo, al 31 de diciembre de 2016, el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad supone el 5,2% del total de su pasivo y patrimonio neto.

d) Riesgo de tipo de interés

Realia 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.

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 ha continuado hasta finales de 2014, donde se empezó a producir cierto repunte de la demanda en determinadas zonas y ciudades. Este repunte se ha visto consolidado en los años 2015 y 2016, e incluso en algunas zonas de ciudades como Madrid o Barcelona, la oferta de producto es muy escasa y se ha reactivado el inicio de nuevas promociones. Ante esta situación,

Realia está analizando el lanzamiento de nuevas promociones en estas ciudades y en alguna otra que también ofrece una interesante demanda de producto residencial.

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

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

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

9.4 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” se compone del siguiente detalle a cierre de los ejercicios 2016 y 2015:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Cuentas corrientes	52.986	1.855
Otros activos líquidos equivalentes	2	30.703
Total	**52.988**	**32.558**

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 2016 no existen importes pignorados por este concepto.

10. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2016			2015		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	631.554	(423.287)	208.267	630.760	(391.322)	239.438
Obras en curso de construcción de de ciclo largo	48.278	(21.177)	27.101	48.273	(15.400)	32.873
Edificios construidos	77.401	(18.168)	59.233	91.975	(18.358)	73.617
Anticipos a proveedores	2.039	-	2.039	2.905	-	2.905
Total	**759.272**	**(462.632)**	**296.640**	**773.913**	**(425.080)**	**348.833**

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 322.566 y a 382.125 miles de euros, respectivamente. En el ejercicio 2016, la Sociedad ha deteriorado, en su caso, dichas existencias para adecuar su valor contable hasta su valor de mercado, lo que ha supuesto una pérdida neta por deterioro de terrenos y solares y de productos terminados y en curso de fabricación de 31.964 y 5.588 miles de euros respectivamente, (7.075 miles de euros y reversión de deterioros por importe de 7.053 miles de euros en el ejercicio 2015), 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 2016 y 2015 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 2014	**630.125**	**48.267**	**105.994**	**(425.058)**	**359.328**
Adiciones	759	47	-	(10.514)	(9.708)
Bajas	(165)	-	(14.019)	10.492	(3.692)
Traspaso	41	(41)	-	-	-
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**

Terrenos y solares

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. Estas adiciones se corresponden principalmente, con gastos de parcelamiento y urbanización. Durante el ejercicio 2015, no se produjeron adiciones significativas en este epígrafe.

Anticipos a proveedores

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

Suelos	Provincia	Miles de Euros	
		2016	2015
Valdebebas	Madrid	2.021	2.887
El Molar	Madrid	18	18
Total		**2.039**	**2.905**

Los anticipos a proveedores de 2016 y 2015 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 2015, los activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable ascendía a 256.336 miles de euros, servían de garantía hipotecaria del préstamo sindicado suscrito en 2009, así como de préstamos bilaterales con Kutxa Bank, Banco Santander y Sareb, suscritos por Realia Business, S.A. (véase Nota 14). Con fecha 29 de enero de 2016, y en base al acuerdo de refinanciación firmado con los acreedores financieros el 11 de diciembre de 2015, se ha elevado a público la cancelación de la hipoteca que grava las fincas afectas al préstamo sindicado, asimismo se canceló la garantía hipotecaria de los préstamos bilaterales con Kutxa Bank y Sareb.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2016 el único activo incluido en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 5.286 miles de euros, que sirve de garantía hipotecaria del préstamo bilateral con Banco Santander es por importe de 3.597 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2016, tras la cancelación del préstamo sindicado y de los préstamos bilaterales con Kutxa Bank y Sareb, el activo incluido en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 5.286 miles de euros, sirve de garantía hipotecaria del préstamo bilateral con Banco Santander por importe de 3.597 miles de euros.

Compromisos de venta

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2016 y 2015 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 6.765 y a 6.350 miles de euros, respectivamente, de los cuales 2.789 y 3.757 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 213 miles euros en 2016 y 2015, 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 2016 y 2015 no se han capitalizado gastos financieros por este motivo.

El detalle de los gastos financieros capitalizados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2016		31.12.2015	
	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados
Terrenos y solares	-	8.633	-	8.716
Obras en curso de construcción de ciclo largo	-	1.385	-	1.385
Edificios construidos	-	3.024	-	3.517
Total	**-**	**13.042**	**-**	**13.618**

11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2016	2015
Clientes y deudores	36	5.473
Clientes Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 18.2)	1.351	1.361
Deudores varios	2.435	2.616
Personal	1	1
Activos por impuesto corriente (Nota 16.1)	2.007	3.368
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	3	6
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	-	88.961
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**5.833**	**101.786**

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 13.704 miles de euros, cuyo movimiento durante el ejercicio 2016 ha sido el siguiente:

	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 2016, la Sociedad ha procedido a deteriorar créditos comerciales por venta de suelos por considerarlos de dudosa cobrabilidad por importe de 5.380 miles euros, registrados en el epígrafe de "Perdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de resultados adjunta.

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.

Al cierre del ejercicio 2015, el saldo registrado en el epígrafe "Accionistas (Socios) por desembolsos exigidos", recogía la parte suscrita y no desembolsada por los socios del importe nominal del capital social ampliado, por importe de 36.811 miles de euros, más la prima de emisión; que ascendió a 52.149 miles de euros. Dichos desembolsos fueron totalmente desembolsados en enero de 2016.

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 2016 el capital social de la Sociedad, está representado por 644.807.956 acciones. Los accionistas más representativos son los siguientes:

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

Inversora Carso, S.A. de C.V., el accionista de control de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. por lo que de forma directa e indirecta su participación en Realia Business S.A. es del 70,77%.

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

Evolución de la estructura de capital

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

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

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

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

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

Inversora Carso, S.A de C.V. anunció el 27 de enero de 2016 su intención de formular una oferta pública de adquisición sobre el 100% de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad Dominante. Esta OPA 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 2016, tras la ampliación de capital, la reserva legal no se encuentra 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**

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

12.3 Reserva indisponible

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 Produsa Este, S.A., actualmente Realia 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 2016 y 2015, así como los principales movimientos registrados durante dichos ejercicios, son los siguientes:

A largo plazo

	Miles de Euros		
Provisiones a Largo Plazo	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2014	**7.392**	**2.151**	**9.543**
Adiciones	-	128	128
Aplicaciones y reversiones	-	(571)	(571)
Traspasos	(474)	-	(474)
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**

El importe registrado como “Garantías” al cierre de 2016, 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 2016 se procedió a la reversión de 162 miles de euros de los cuales 78 miles de euros fueron aplicados a su finalidad y 84 miles de euros de excesos se registró en el epígrafe de “Exceso de provisiones” de la cuenta de resultados adjunta.

A corto plazo

	Miles de Euros
Provisiones a Corto Plazo	Provisiones por Garantías
Saldo al 31 de diciembre de 2014	**1.138**
Aplicaciones/Reversiones	(472)
Traspasos	474
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**1.140**
Aplicaciones/Reversiones	-
Traspasos	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**1.140**

Durante el ejercicio 2016, 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 2016 y 2015, es el siguiente:

Ejercicio 2016

Clases / Categorías	Miles de Euros				
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Instrumentos Financieros a Corto Plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas (1)	Otros	Total
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

Ejercicio 2015

Clases / Categorías	Miles de Euros				
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Instrumentos Financieros a Corto Plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	Total
Deudas y partidas a pagar	-	-	65.754	-	65.754
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	437.000	-	78.453	515.453
Otros pasivos financieros	782	-	381.712	-	382.494
Total	**782**	**437.000**	**447.466**	**78.453**	**963.701**

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 2016, es el siguiente:

	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 2016, es como sigue:

	31.12.2015	Disposiciones	Quitas (Nota 17.6)	Amortizaciones	31.12.2016
Deudas y partidas a pagar -					
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
Deudas y partidas Grupo y asociadas -					
Deuda con Realia 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
Otros pasivos financieros -					
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 Sindicado Bancario de promoción, por el que el total de la deuda del citado préstamo por importe de 802.759 miles de euros quedaba reducido en un 9% si se cumplían las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda. Los hitos de pago se distribuyeron en cuatro, a razón de un 50% de la deuda en Diciembre 2015, un 12,15% el 29 de Enero de 2016, el 12,85% el 29 de Febrero de 2016 y el 25% el 30 de Mayo de 2016.

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

Con fecha 29 de Diciembre de 2016, y con parte de los fondos de la ampliación de capital suscrita (véase Nota 12), la Sociedad ha procedido a la amortización anticipada de 80.000 miles euros del préstamo bilateral citado anteriormente por lo que el principal al 31 de diciembre de 2016 ha quedado reducido al importe de 103.649 miles de euros, con el mismo vencimiento de 30 de Junio de 2018 y garantizado por Inversora Carso S.A. de C.V.

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

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

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

Con fecha 15 de febrero de 2016, la Sociedad Realia Business, S.A. e Inversora Carso, S.A de C.V., establecieron el día 3 de mayo de 2016 como nueva fecha de apertura de la ventana de capitalización de dicho préstamo, que finalmente Inversora Carso, S.A. de C.V. ha decidido no ejercitar su derecho a capitalizar el mismo, cuyo importe ascendía a 61.291 miles de euros. Asimismo, Inversora Carso, S.A. aplicó un quita de 41.253 miles de euros, que se encuentran registrados 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 ha sido amortizado con fecha 28 de diciembre de 2016 (véase Nota 17.6).

Préstamos hipotecarios

Como consecuencia del acuerdo de refinanciación del crédito sindicado, la Sociedad negoció con una de las entidades financieras la bilateralización de su deuda por importe de 16.238 miles de euros a la fecha, con vencimiento hasta 27 de septiembre de 2016, fijándose un devengo de intereses referenciado al Euribor con un margen de 200 puntos básicos, al igual que el préstamo sindicado la Sociedad debía abonar un diferencial de 50 puntos básicos durante la vida del préstamo, siendo los restantes 150 puntos básicos capitalizables anualmente y pagaderos al vencimiento final del préstamo en 2016.

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

Deudas con empresas del Grupo

Realia Patrimonio, S.L.U.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene un préstamo con su participada Realia Patrimonio, S.L.U. con un vencimiento final establecido en el ejercicio 2018. En un primer momento, la formalización de dicho préstamo se realizó como condición vinculada a la concesión del crédito sindicado, de este modo, en el ejercicio 2013 se renovó dicho préstamo, aplazándose el vencimiento del mismo hasta el 1 de julio de 2016, donde ha sido tácitamente renovado hasta abril de 2018. A 31 de diciembre de 2016 dicho préstamo se encuentra totalmente dispuesto ascendiendo a 72.000 miles de euros, devengando unos intereses del Euribor más 75 puntos básicos.

En diciembre de 2015, Realia Patrimonio, S.L.U. concedió un crédito a la Sociedad Realia Business, S.A. con un límite de 365.000 miles de euros y vencimiento el 30 de junio de 2017. Dicho préstamo se destinó a la amortización anticipada parcial del préstamo sindicado de la Sociedad y devenga unos intereses correspondientes al Euribor a 6 meses más 75 puntos básicos. Posteriormente, con fecha 15 de junio de 2016, ambas sociedades han firmado una adenda en la que se modifica el límite del mencionado crédito incrementándolo a 435.000 miles de euros y con un vencimiento final fijado el 30 de junio de 2018. Al 31 de diciembre de 2016, el importe dispuesto del citado préstamo asciende a 393.036 miles de euros.

Retingle, S.L.

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

Adicionalmente, el importe de la deuda con vencimiento en 2017 incluye, las cuentas acreedoras con empresas del Grupo correspondientes al saldo de las deudas impositivas de consolidación fiscal e intereses, por importe de 4.277 y 23 miles de euros respectivamente.

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	Miles de Euros	
	2016	2015
Proveedores -		
Proveedores por compra de suelo -		
Sin instrumento de pago	3.127	3.120
Resto Proveedores	3.193	2.758
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	13	56
Acreedores varios	856	1.207
Personal	91	86
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	462	561
Anticipos de clientes (Notas 10 y 4-j)	2.789	3.757
	10.531	**11.545**

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.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	34	33
Ratio de operaciones pagadas	34	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	28	17
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	6.871	5.746
Total pagos pendientes	630	758

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

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	
	2016	2015
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	3	6
Hacienda Pública deudora por IS	2.007	3.368
Total	**2.010**	**3.374**

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2016	2015
Hacienda Pública acreedora por retenciones	120	339
Hacienda Pública acreedora IVA e IGIC	210	45
Organismos de la Seguridad Social acreedores	54	54
Otros	78	123
Total	**462**	**561**

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 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 fiscal previa sociedad matriz			43.624
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			(66.545)
Base imponible grupo fiscal			**(22.921)**

La Sociedad ha compensado la totalidad de la base imponible resultante del consolidado fiscal al que pertenece como Sociedad Dominante del Grupo fiscal, por importe de 66.545 miles de euros, en aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 26, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre donde se estipula que la limitación a la compensación de bases imponibles negativas no resultará de aplicación en el importe de las rentas correspondientes a quitas o esperas consecuencia de un acuerdo con los acreedores del contribuyente. Las bases imponibles negativas que sean objeto de compensación con dichas rentas no se tendrán en consideración respecto del importe de 1 millón de euros a que se refiere el párrafo anterior.

Ejercicio 2015

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			(29.466)
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			376
Aportaciones seguro vida	21	-	
Recargos y sanciones	204	-	
Exenciones de dividendos (Nota 9.1)	-	(59)	
Otros gastos no deducibles	210	-	
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio -		-	23.536
Cartera de valores	547	-	
Deterioro de existencias	4.229	-	
Deterioro de inversiones inmobiliarias	2.451	-	
Gastos financieros no deducibles	16.435		
Gasto ampliación de capital en reservas		(126)	
Con origen en ejercicios anteriores -			(11.916)
Cartera de valores		(4.947)	
Deterioro de existencias		(6.661)	
Reversión amortiz. no deducible 2013-2014		(30)	
Otras provisiones		(278)	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
Base imponible fiscal			**(17.470)**

Las principales diferencias permanentes se producen por:

- Ajuste negativo por el importe de los dividendos percibidos de las sociedades del grupo al cumplir con los requisito 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.

- 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 ha procedido a disminuir de su base imponible la proporción perteneciente al accionista en un importe de 17.224 miles de euros Adicionalmente, la sociedad ha realizado un ajuste negativo de 1.811 miles por aquella parte de la quita que corresponde a gastos financieros que no resultaron deducibles por las limitaciones del art.16 de la ley 27/2014.

- •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 4.342 miles de euros, quedando pendiente de integrar en los próximos cuatro ejercicios un importe de 17.369 miles de euros.

Las principales diferencias temporales se producen por:

- Ajuste positivo por importe de 5.583 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 periodo impositivo por importe de hasta 1 millón de euros. En el ejercicio 2016 los gastos financieros no deducibles han ascendido a 5.583 miles de euros.

- Ajuste positivo por importe de 9.354 miles de euros 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 negativo por importe de 6.647 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.

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

Ejercicio 2016

	Miles de euros							
Año Origen	Base Imponibles Negativa Cabecera	Base Imponibles Negativa Dependientes	Total Bases	Ajustes Consolidación (Dividendos/Cartera.)	Compensación Bases	Total bases negativas generadas	Total bases negativas activadas	Crédito fiscal activado
2008	21.185	(15.807)	5.378	59.636	-	-	-	-
2009	43.221	(27.005)	16.216	11.475	-	24.846	-	-
2010	52.849	10.230	63.079	550	-	63.629	41.480	10.370
2011	45.804	1.347	47.151	17.725	-	64.876	64.876	16.219
2012	259.437	(24.581)	234.856	11.968	-	246.824	87.164	21.790
2013	48.583	(31.337)	17.246	13.879	-	31.125	-	-
2014	(3.798)	15.177	11.379	21.066	-	32.445	17.732	4.433
2015	14.947	(19.646)	(4.699)	-	(1.314)	-	-	-
2016	(43.625)	(22.920)	(66.545)	-	(66.545)	-	-	-
Total	**438.603**	**(114.542)**	**324.061**	**136.299**	**(67.859)**	**463.745**	**211.252**	**52.812**

Ejercicio 2015

	Miles de euros						
Año Origen	Base Imponibles Negativa Cabecera	Base Imponibles Negativa Dependientes	Total Bases	Ajustes Consolidación (Dividendos/Cartera.)	Total bases negativas generadas	Total bases negativas activadas	Crédito fiscal activado
2008	21.185	(15.807)	5.378	59.636	65.014	15.400	3.850
2009	43.221	(27.005)	16.216	11.475	27.691	27.692	6.923
2010	52.849	10.230	63.079	550	63.629	63.628	15.907
2011	45.804	1.347	47.151	17.725	64.876	64.876	16.219
2012	259.437	(24.581)	234.856	11.968	246.824	87.164	21.791
2013	48.583	(31.337)	17.246	13.879	31.125	-	-
2014	(3.798)	15.177	11.379	21.066	32.445	17.732	4.433
2015	17.471	(12.424)	5.047	-	5.047	4.600	1.150
Total	**484.752**	**(84.400)**	**400.352**	**136.299**	**536.651**	**281.092**	**70.273**

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

Los ajustes de consolidación se producen 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. Igualmente recoge las eliminaciones de las provisiones de cartera, produciendo un traslado de créditos fiscales por bases negativas a impuestos diferidos de activos por ajustes de cartera.

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

A cierre de 2016 la Sociedad mantiene créditos fiscales no activados por importe de 64.705 miles de euros, de los que 63.124 miles de euros, se corresponden con bases imponibles negativas y 1.581 miles de euros por deducciones (véase Nota 16.4). 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
2008	-	-	-
2009	24.846	6.212	-
2010	22.149	5.537	-
2011	-	-	-
2012	159.660	39.915	-
2013	31.125	7.782	65
2014	14.713	3.678	1.516
Total	**252.493**	**63.124**	**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 2016 y 2015, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Resultado contable antes de impuestos	82.887	(29.466)
Diferencias permanentes	(47.377)	376
Diferencias temporales no activadas	14.883	13.137
Total base	**50.393**	**(15.953)**
Cuota al 25% (2016) - 28% (2015)	(12.598)	4.467
Deducciones:		
Por doble imposición	-	1
Otros	(7.719)	(6.457)
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados	**(20.317)**	**(1.990)**

El detalle del apartado “otros” es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Ajuste liquidación IS 2015	(189)	-
Desactivación gastos financieros no deducibles activados	7.908	-
Ajuste a los nuevos tipos de interés	-	(50)
Activación deducción por amortizaciones por deducibles	-	(13)
Desactivación créditos fiscales por bases imponibles negativas	-	3.477
Desactivación créditos fiscales por deducciones	-	3.043
Total	**7.719**	**6.457**

Con motivo del análisis realizado por la Sociedad para evaluar la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido, se ha procedido a dar de baja del activo no corriente del balance diferencias temporarias por gastos financieros activados por importe de 7.908 miles de euros con cargo al epígrafe “Impuesto sobre beneficios” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Impuesto corriente	14.290	(4.041)
Impuesto diferido neto (Notas 16.4 y 16.5)	(1.692)	(425)
Ajuste impuesto ejercicios anteriores	7.719	6.456
Total ingreso/(gasto) por impuesto	**(20.317)**	**(1.990)**

16.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Impuestos anticipados	Miles de Euros	
	2016	2015
Diferencias temporales:		
Provisiones de cartera 2012	13.198	13.469
Provisiones de cartera 2011	1.167	1.167
Provisiones de cartera 2010	24	24
Provisiones de cartera 2009	100	100
Provisiones de cartera 2008	664	393
Gastos financieros no deducibles	-	7.908
Gastos amortización no deducibles	60	67
Provisión para gastos	604	606
Eliminación de provisiones en consolidación fiscal	700	700
Otros	114	114
Crédito fiscal activado	71.047	89.334
Total activos por impuesto diferido	**87.678**	**113.882**

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

- Se mantiene que las bases imponibles negativas pueden ser compensadas sin limitación temporal, sin embargo se limita su compensación a la base imponible en función de su importe neto de la cifra de negocios.

- Se limita al 50% de la cuota íntegra la aplicación de deducciones por doble imposición, para empresas con importe neto de la cifra de negocios superior a 20 millones de euros.

- Se dispone que la reversión de las pérdidas por deterioro del valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en periodos impositivos previos a 2013 y que a partir de esa fecha no lo son, deberá realizarse por importe mínimo anual de forma lineal durante 5 años.

Al 31 de diciembre de 2016, existen registrados créditos y deducciones fiscales por importe de 71.048 miles de euros, 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 2016 asciende a 71.047 miles de euros y corresponde a la cuota de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 a 2016 por importe de 52.812 miles de euros, tal y como se detalla en la Nota 16.2, así como la cantidad de 18.235 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	16.865	544	17.409	(15.120)	-	2.289	2.289
2009	3.126	6.091	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	3.187	2.998	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
	33.378	**21.291**	**54.669**	**(34.853)**	**1.581**	**18.235**	**19.816**

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	Deducción Total
2018	13
2019	8
2020	2
2023	18
2024	5.981
2025	19
Total	**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 imponibles negativas en el consolidado fiscal.

16.5 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Cartera de valores 2012	13	13
Cartera de valores 2010	11	11
Cartera de valores 2008	45	45
Impuesto diferido por quita deuda refinanciada (Nota 16.2)	1.662	-
Total pasivos por impuesto diferido	**1.731**	**69**

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 2016, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2012 a 2016 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 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de Euros	
Actividad	2016	2015
Ingresos por venta de promociones y suelo	17.498	11.804
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	215	182
Ingresos por prestaciones de servicios	2.299	2.308
	20.012	**14.294**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2016	2015
España:		
Andalucía	1.079	3.210
Madrid	14.148	7.539
Castilla La Mancha	-	2
Cataluña	1.775	1.504
Valencia	1.323	1.075
Castilla y León	1.687	964
	20.012	**14.294**

17.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Consumos y aprovisionamientos	(1.631)	(567)
Deterioro de terrenos y solares	(31.964)	(7.075)
	(33.595)	**(7.642)**

La Sociedad ha procedido a deteriorar el valor de sus terrenos y solares en 31.965 miles de euros 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 2016 y 2015 se han realizado en territorio nacional.

17.4 Cargas sociales

El saldo de la cuenta “Cargas sociales” de los ejercicios 2016 y 2015 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Cargas sociales:		
Aportaciones planes de pensiones (Nota 4.m)	(190)	(220)
Otras cargas sociales	(677)	(819)
	(867)	**(1.039)**

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 2016 y 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Arrendamientos y cánones	427	449
Reparación y conservación	28	39
Servicios profesionales independientes	220	221
Primas de seguros	66	62
Gastos bancarios y similares	7	6
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	130	99
Suministros	44	46
Otros servicios	3.611	4.344
Total servicios exteriores	**4.533**	**5.266**

17.6 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros durante los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Ingresos de participaciones en capital (Nota 9.1):		
Retingle	24	59
Realia Patrimonio	32.478	-
Ingresos de valores negociables en empresas del grupo (Nota 14)	41.284	58
Ingresos de valores negociables en terceros (Nota 14)	72.425	582
Total ingresos financieros	**146.211**	**699**
Gastos financieros por intereses de deuda	(6.116)	(17.835)
Otros Gastos financieros	(5)	(60)
Total gastos financieros	**(6.121)**	**(17.895)**
Deterioro de participaciones de capital con empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.1)	(9.354)	(527)
Resultado enajenaciones y otros	-	(3)
Resultado financiero	**130.736**	**(17.726)**

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 2016 y 2015 es el siguiente:

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)

Ejercicio 2015

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	149	-
Prestación y recepción de servicios	1.951	281
Consumo de terrenos y solares	-	(6)
Obras y servicios realizados por otras empresas	-	35
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	76	13
Servicios exteriores	(408)	(83)
Dividendos (Nota 9.1 y 17.6)	59	-
Ingresos financieros	16	42
Gastos financieros	(930)	(1.525)
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros (Notas 9.1 y 17.6)	(1.090)	563
	(177)	**(680)**

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

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 11)	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**

Al cierre del ejercicio 2015

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	576.419	15.493
Otros activos no corrientes	54	-
Deudores comerciales (Nota 11)	901	460
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	2.633	4.824
Deudas a largo plazo (Nota 14)	437.000	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	17.158	61.295
Acreedores comerciales	-	56
	1.034.165	**82.128**

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

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

Ejercicio 2016

		Miles de Euros				
	Número Medio personas	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**

Ejercicio 2015

		Miles de Euros			
	Número Medio personas	Sueldos	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	8,3	1.978	467	16	36
Alta Dirección	4,3	815	-	33	7
TOTAL		**2.793**	**467**	**49**	**43**

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual deRetribuciones de la Sociedad del ejercicio 2016. El incremento de las retribuciones en 2015 en los miembros del Consejo de Administración obedece al finiquito y liquidación de los contratos de dos consejeros ejecutivos.

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

18.4 Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

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

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

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 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Número Medio de Personas Empleadas	
	2016	2015
Consejeros	-	2
Alta dirección	5	5
Directivos y titulados superiores	20	20
Técnicos y titulados medios	8	8
Personal administrativo	9	12
	42	**47**

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 el número de personas empleadas en la Sociedad ascendía a 42 y 47 personas respectivamente.

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2016		2015	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta dirección	4	1	4	1
Directivos y titulados superiores	11	9	11	10
Técnicos y titulados medios	8	-	8	-
Personal administrativo	3	6	3	8
	26	**16**	**26**	**19**

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

20.2 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2016 y 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor, han sido los siguientes:

Ejercicio 2016

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

Ejercicio 2015

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	85
Otros servicios de verificación	26
Total servicios de auditoría y relacionados	**111**
Otros servicios	159
Total servicios profesionales	**270**

21. Hechos posteriores

Durante el ejercicio 2016 y hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho relevante adicional a los ya incluidos en las notas de la memoria.

Realia Business, S.A.

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2016

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

1. LA SOCIEDAD Y SU ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE FUNCIONAMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

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

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

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

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

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS

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

Altas:

Ninguna

Bajas:

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

Con fecha mayo 2016 se produjo la fusión por absorción de Portfolio de Grandes Áreas Comerciales SAU por su matriz Realia Patrimonio.

Variaciones:

Ninguna

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.

	2016
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	34
Ratio de operaciones pagadas	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	28
	Miles de euros
Total pagos realizados	6.871
Total pagos pendientes	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 2016 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio.

4. MAGNITUDES PRINCIPALES DEL AÑO 2016

Realia Busines ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2016 de 21,2 millones de euros, frente a los 15,3 millones del años 2015, lo que supone in incremento del 38,6% debido al incremento de los ingresos por entregas de promociones y suelo (+5,7 millones) . El EBITDA (ver APMS punto 6) se sitúa en -4,7 millones de euros en el ejercicio 2016, frente a -11,4 millones en 2015, lo que supone una mejora del 58,8%.

Esta mejora se explica por 2 factores:

- Una mejora en los márgenes de venta de las unidades entregadas.
- Una reducción de los costes generales.

- Como consecuencia de la valoración realizada por expertos independiente de los activos residenciales a 31 de diciembre, los cuales han disminuido el valor de terrenos, solares y producto en curso en 40,12 millones, se ha dotado un deterioro de 31,96 millones de euros en terrenos y solares y de 5,7 millones de euros en productos en curso. Adicionalmente, la sociedad ha dotado un deterioro de producto terminado de 2,8 millones de euros y ha revertido deterioros por 2,9 millones de euros asociado al producto entregado durante el ejercicio.
- También se ha procedido a dotar una provisión de 5,4 millones de euros por el deterioro de créditos comerciales que Realia mantiene por la venta de un suelo y que dado el tiempo que ha transcurrido desde el impago y la falta de resolución del litigio planteado, hacen aconsejable su dotación.
- Los Ingresos financieros durante el ejercicio 2016 han ascendido a la cifra de 146,2 millones de euros, frente a los 0,7 millones de euros del año 2015. Este importante incremento de los ingresos financieros se justifica por:
  - Por las quitas obtenidas en la cancelación del préstamo sindicado que tenía la compañía y que ascendieron a 72,4 millones de euros.
  - Por la quita obtenida 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
  - Por los dividendos obtenidos de su filial Realia Patrimonio por 32,5 millones de euros.
- Los Gastos Financieros en 2016 han alcanzado la cifra de 6,1 millones de euros, frente a los 17,9 del ejercicio 2015. 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 2015.
- Consecuentemente el resultado financiero de Realia al 31 de Diciembre 2016 era de 130,7 millones de euro frente a -17,7 millones de euros del ejercicio 2015, lo que supone una mejora 838,4% y que permite a la compañía un fuerte impacto positivo en el resultado antes y después de impuestos.
- El beneficio antes de impuestos a 31 de diciembre 2016 alcanza 82,9 millones y el beneficio neto después de impuestos alcanza la cifra de 62,6 millones de euros, frente a 2015 que se obtuvo -29,5 millones de euros y -31,5 millones de euros respectivamente.

AMPLIACIÓN DE CAPITAL

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

ENDEUDAMIENTO

- Tras cerrar la citada última ampliación de capital, Realia ha amortizado la totalidad (20,4 millones) del préstamo participativo que Inversora Carso adquirió a Sareb y se han amortizado 80 millones del préstamo de Caixa ligado a la actividad residencial.
- Al cierre del ejercicio 2016, Realia Business ha reducido su endeudamiento financiero bancario en 340,1 millones de euros, hasta situarse en 107,3 millones, un 76% menos que en el ejercicio precedente. El endeudamiento solo está materializado en:

  * Póliza de crédito con un saldo de 103,5 millones de euros y vencimiento en junio de 2018

  * Préstamo Hipotecario (resto) de una promoción terminada por importe de 3,6 millones de euros y vencimiento en junio de 2018.

- A 31 de diciembre de 2016, Realia Business tiene un endeudamiento financiero neto bancario (ver APMS punto 6) de 54,3 millones de euros, un 86,9% inferior a la de diciembre de 2015, con un *loan to value* (LTV) (ver APMS punto 5), incluida el valor de todos sus activos y participaciones financieras del 46,7%.
- Por otro lado, los préstamos intragrupo se han incrementado en 28 millones de euros, como consecuencia de la disposición neta realizada por Realia Busines del crédito que le tiene concedido su filial Realia Patrimonio con un límite de 435 millones de euros.
- El interés medio ponderado del endeudamiento financiero bancario a 31 de diciembre de 2016 se sitúa en el 0,70%, frente al 1,84% del cierre de 2015.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- A 31 de diciembre de 2016, los activos inmobiliarios de Realia Business (incluyendo el valor de sus participaciones financieras) tienen un valor de mercado de 1.833 millones de euros, un 1,4% inferior al de diciembre 2015 en términos absolutos, debido a los ajustes en los valores del suelo y la reducción del stock de producto terminado, y un 0,3% inferior en términos homogéneos (descontando el efecto de la venta de producto terminado). La cartera de activos en renta se ha revalorizado un 4,4%.
- El valor de liquidación neto (NNAV) (ver APMS punto 6), a 31 de diciembre de 2016, tras los ajustes por la ampliación de capital de 147 millones de euros (finalizada en enero de 2017), es de 805 millones de euros frente a 552 millones a 31 de diciembre de 2015. En términos unitarios se sitúa en 1,25 euros por acción, un 4% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,20 euros por acción.
- El 80% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.469 millones) y el 20% restante al negocio residencial.

NEGOCIO PATRIMONIAL

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, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 58,9 millones, con una bajada del 5%, debido fundamentalmente al vacío del edificio Los Cubos (inmueble destinado a la venta). En términos

homogéneos (excluyendo Los Cubos), se nota una ligera recuperación de ocupaciones y rentas, que arroja un incremento del 2% en estas últimas.

- La ocupación global de los inmuebles en renta se sitúa en el 94% al final del ejercicio 2016, frente al 91,5% de 2015. La ocupación de las oficinas alcanza el 94,5%, mientras que en los Centros Comerciales llega al 91,2%.
- En el ejercicio no se ha producido ninguna inversión ni desinversión de activos patrimoniales, con la excepción de una ampliación de unos 5.000 m² llevada a cabo en una nave en Agoncillo (Logroño), con una inversión total de 1,1 millones de euros.

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 el ejercicio 2016 se han entregado 96 unidades por un importe de 19 millones de euros, un 45% más que en el ejercicio 2015, en el que ascendió a 13,1 millones (71 unidades).
- Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2016, con un stock de 490 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (20 de ellas vendidas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo de Realia, a 31 de diciembre de 2016, asciende a 1.852.040 m² edificables, la mayor parte ubicados en Madrid y zona centro.

DATOS BURSATILES

Los principales parámetros bursátiles de 2016 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2016 (€ / acción)	0,86
Cotización al cierro 2015 (€/ acción)	0,76
Variación de cotización (%)	13,16%
Capitalización bursátil al cierre (€)	396.246.202
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,15
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,63
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,90
Efectivo medio diario negociado (€)	288.351
Volumen medio diario de contratación (acciones)	319.307

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**

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

5. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

a) Mayor demanda de vivienda, que permitirá en determinadas zonas la iniciación de nuevas promociones. Al mismo tiempo se irá produciendo una recuperación de los precios.

b) Se irá paulatinamente a una consolidación de la financiación para el promotor, con una relajación de los encorsetamientos que actualmente se exigen, fundamentalmente el de exigencia de un elevado % de preventas; y también que aparecerá la financiación para la compra de suelo finalista, con buenas ubicaciones y con demanda embolsada.

c) Respecto al segmento de los activos en renta, se espera que las rentas continúen con su lenta pero continuada senda alcista, con mayor moderación en la exigencia de incentivos al alquiler (carencias, ayudas a la implantación etc), no obstante en el valor de los activos se espera que continúen en valores máximos si no cambian las actuales rentabilidades del sistema financiero y haya confianza en los sistemas políticos mundiales y doméstico.

d) Mayor demanda de espacios por la implantación de nuevas empresas procedentes de Reino Unido.

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

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

1.) Negociación para la refinanciación y reestructuración de la deuda de Realia Patrimonio, cuyo vencimiento es abril 2017, con el objetivo de que posibilite una nueva estructura financiera de dicha sociedad y contribuya al desarrollo del Grupo Realia.

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

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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.

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 13.704 miles 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

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad Realia Business, S.A., mantiene un préstamo a largo plazo con su filial Realia Patrimonio, S.L.U., por un importe de 465.036 miles de euros con vencimiento en 2018. En la actualidad, dicha filial se encuentra en un proceso de financiación de su deuda sindicada, la cual tiene fijado su vencimiento el 27 de abril de 2017. El Administrador Único de Realia Patrimonio, S.L.U., espera finalizar dicho proceso de manera exitosa en el primer trimestre del ejercicio 2017.

La sociedad matriz 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 el ejercicio 2017, elaborado sobre una base mínima de negocio recurrente, dividendos, ampliación de capital y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos, arroja una previsión de cobros de 26,7 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 21,9 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 4,8 millones de euros, que junto a la tesorería disponible, servirá para reducir parcialmente la deuda actual.

Riesgo de solvencia

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

	Miles de euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo bilateral	103.465
Préstamos hipotecarios	3.597
Intereses devengados	184
Tesorería y equivalentes	(52.988)
Endeudamiento financiero neto bancario	**54.258**

El ratio de endeudamiento de la Sociedad asciende al 46,7 % 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 bancario (1)	**720.330**
Realia Business S.A.	54.258
Sociedades filiales (atribuible)	666.072
GAV de los activos atribuido (1)	**1.541.689**
Realia Business S.A.	329.329
Sociedade filiales (atribuible)	1.212.360
Loan to value (1)	**46,7%**

(1) Ver APMS apartado 6

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 330.712 miles de euros debido fundamentalmente a que los vencimientos de su préstamo bilateral y el préstamo intercompañía con Realia Patrimonio, S.L.U., vencen en el largo plazo (ambos en 2018).

Asimismo, al 31 de diciembre de 2016, el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad supone el 5,2% del total de su pasivo y patrimonio neto.

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

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

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 2017

Las grandes líneas de actuación para 2017 de Realia Busines, se centrarán:

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

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

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

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

OM4437845

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA BUSINESS, S.A. correspondientes al Ejercicio de 2016, han sido formulados por el Consejo de Administración de la entidad el día 9 de marzo de 2017, y se identifican por ir extendidos en el reverso de ciento veintiséis (126) hojas de papel timbrado numeradas correlativamente de la OM4437719 a la OM4437844, 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 OM4437845 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.: Dª ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

MELILOTO, S.L.
Rpte.: Dª ALICIA ALCOCER KOLPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Dª CARMEN IGLESIAS CANO
Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente
Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
Vocal del Comité de Auditoría y Control

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

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