

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección de Mercados Primarios
Calle Edison, nº4
28006, Madrid

En Madrid, a 11 de diciembre de 2015

CARTA DE COINCIDENCIA

Estimados Sres.:

Adjunto les remitimos soporte digital que contiene el folleto informativo elaborado por Realia Business, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**”), en relación con la ampliación de capital de la Sociedad con derechos de suscripción preferente y posterior admisión a negociación de las acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.

El contenido del folleto informativo que figura en este soporte digital coincide con el folleto informativo aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) en fecha 11 de diciembre de 2015.

Asimismo, se autoriza a la CNMV a difundir el mencionado folleto informativo en soporte digital en su página web.

Atentamente,

D. Jesús Rodrigo Fernández
Secretario del Consejo de Administración
REALIA BUSINESS, S.A.

D. Juan Antonio Franco Díez
Subdirector General. Director de Administración y Finanzas
REALIA BUSINESS, S.A.

D. Jaime Llorens Coello
Director de Estrategia Corporativa y Relaciones con Inversores
REALIA BUSINESS, S.A.

FOLLETO INFORMATIVO



AMPLIACIÓN DE CAPITAL POR IMPORTE NOMINAL DE 36.811.311,84€ CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS

Diciembre 2015

El presente Folleto informativo ha sido aprobado y registrado en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 11 de diciembre de 2015 y, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y la Orden EHA3537/2005, de 10 de noviembre, ha sido redactado conforme a los modelos establecidos en los Anexos I, III y XXII del Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo.

ÍNDICE

ÍNDICE	2
II. FACTORES DE RIESGO	24
III. NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) 8092004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004)	47
1. PERSONAS RESPONSABLES.....	47
2. FACTORES DE RIESGO	47
3. INFORMACIÓN ESENCIAL	48
4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN	53
5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN	74
6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN	85
7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES	86
8. GASTOS DE LA ADMISIÓN	86
9. DILUCIÓN	87
10. INFORMACIÓN ADICIONAL.....	87
IV. DOCUMENTO DE REGISTRO	89
1. PERSONAS RESPONSABLES	89
2. AUDITORES DE CUENTAS.....	89
3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	90
4. FACTORES DE RIESGO	101
5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	101
6. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA	116
7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.....	159
8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPOS.....	164
9. ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS.....	175
10. RECURSOS DE CAPITAL.....	175
11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS.....	198
12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.....	198
13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS	198
14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS.....	198
15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS.....	207

16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN	214
17. EMPLEADOS	225
18. ACCIONISTAS PRINCIPALES.....	228
19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS.....	229
20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS	236
21. INFORMACIÓN ADICIONAL	271
22. CONTRATOS IMPORTANTES	282
23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS	282
24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.....	282
25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES	283

I. NOTA DE SÍNTESIS

Los elementos de información de la presente nota de síntesis (la "**Nota de Síntesis**") están divididos en 5 secciones (A-E) y numerados correlativamente dentro de cada sección de conformidad con la numeración exigida en el Reglamento (CE) n° 809/2004 (por ejemplo B.1-B.50). Los números omitidos en esta Nota de Síntesis se refieren a elementos previstos en dicho Reglamento para otros modelos de folleto. Por otra parte, aquellos elementos de información exigidos para este modelo de folleto pero no aplicables por las características de la operación o del emisor se mencionan como "no procede".

Sección A - Introducción y advertencias		
A.1	Advertencia:	<ul style="list-style-type: none"> Esta Nota de Síntesis debe leerse como introducción a este folleto informativo (el "Folleto"). Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto. Cuando se presente ante un tribunal una demanda sobre la información contenida en el Folleto, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de los Estados Miembros, tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial. La responsabilidad civil solo se exigirá a las personas que hayan presentado la Nota de Síntesis, incluida cualquier traducción de la misma, y únicamente cuando la Nota de Síntesis sea engañosa, inexacta o incoherente en relación con las demás partes del Folleto, o no aporte, leído junto con las otras partes del Folleto, información fundamental para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores.
A.2	<i>Consentimiento del emisor para una venta posterior por parte de intermediarios financieros:</i>	No procede. El Emisor no ha otorgado consentimiento para la utilización del Folleto para una venta posterior o la colocación final de los valores por parte de intermediarios financieros.
Sección B - Emisor		
B.1	<i>Nombre legal y comercial del emisor.</i>	REALIA BUSINESS, S.A. (en adelante, " REALIA ", la " Sociedad " o el " Emisor ") con NIF: A-81787889.
B.2	<i>Domicilio y forma jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera y país de constitución.</i>	La Sociedad tiene carácter mercantil y reviste la forma jurídica de sociedad anónima, con domicilio social en Paseo de la Castellana n° 216, 28046 – Madrid. Fue constituida en España y se rige por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2010, de 2 de julio (la " Ley de Sociedades de Capital ") y demás normas de aplicación en general.
B.3	<i>Descripción y factores clave relativos al carácter de las operaciones en curso del emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados, e indicación de los mercados principales en los que compete el Emisor.</i>	<p><u>Principales áreas de negocio</u></p> <p>El Grupo REALIA está organizado en 2 áreas de negocio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Patrimonio (gestión de activos de alquiler).</u>- El Grupo REALIA realiza su actividad patrimonial a través de la filial Realia Patrimonio, S.L.U., íntegramente participada por REALIA. Explora edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio en España. A 31 de diciembre de 2014, este área de actividad suponía el 68,8% del total de ingresos del Grupo REALIA y ha aportado 50,5 millones de euros, lo que supone el 163% del EBITDA del Grupo REALIA. A 31 de diciembre de 2014 el área de Patrimonio del Grupo REALIA emplea de forma directa a 49 trabajadores y de forma indirecta a 16 trabajadores (un 66 % del total de la plantilla del Grupo REALIA). Asimismo, a 30 de septiembre de 2015 dicha área emplea de forma directa a 51 trabajadores y de forma indirecta a 16 trabajadores (un 67 % del total de la plantilla del Grupo REALIA). A 30 de septiembre de 2015, este área de actividad suponía el 81,99% del total de ingresos del Grupo REALIA y el 125,08% del EBITDA del Grupo REALIA. <u>Promoción y gestión de suelo.</u> La actividad de promoción consiste en la promoción, desarrollo y venta de productos inmobiliarios viviendas. La actividad de gestión de suelo consiste en la compra y gestión de suelo para obtener terrenos que permitan el desarrollo de la actividad de promoción, así como para la venta de dicho suelo a terceros. A 31 de diciembre de 2014 la actividad de promoción y suelo ha aportado -19,6 millones de euros lo que representa el -63% del EBITDA del Grupo REALIA. A 31 de diciembre de 2014 el área de Promoción del Grupo REALIA emplea de forma directa e indirecta a 34 trabajadores (un 34 % del total de la plantilla del Grupo REALIA). Asimismo, a 30 de septiembre de 2015 dicha área emplea de forma directa e indirecta a 33 trabajadores (un 33% del total de la plantilla del Grupo REALIA).

		<p>A 30 de septiembre de 2015, este área de actividad suponía el -25,08% del EBITDA y el 18,01% de los ingresos totales del Grupo REALIA.</p> <p>A los efectos del desarrollo de la actividad de promoción y suelo, REALIA está organizada en delegaciones por áreas geográficas, desarrollando su actividad, principalmente, y hasta la fecha, en Andalucía, Aragón, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares, Islas Canarias, Madrid y Murcia. Además, el Grupo REALIA realizó una expansión internacional de la actividad de promoción y suelo, mediante la constitución/compra de filiales en Portugal, Polonia y Rumanía.</p>																																				
B.4a	Descripción de las tendencias recientes más significativas.	<p>Desde el 31 de diciembre de 2014, REALIA ha continuado desarrollando su actividad de patrimonio y promoción, no habiendo existido circunstancias que puedan afectar significativamente a su negocio. Sin perjuicio de lo anterior, y a pesar de que no se han apreciado cambios significativos en los mercados en los que opera REALIA, debe mencionarse que los indicios de recuperación que está mostrando la economía española durante el presente año 2015 en particular en lo que se refiere al cambio de tendencia del empleo, la mejora de las condiciones de financiación y el estrechamiento de la prima de riesgo, junto con el creciente interés mostrado por la inversión extranjera hacia el sector inmobiliario nacional, pueden desembocar en una mejora sustancial en los mercados en los que REALIA está presente, principalmente en el sector residencial en España, y en los segmentos de alquiler de oficinas y centros comerciales, también en España.</p>																																				
B.5	Grupo del emisor.	<p>La Sociedad es la entidad dominante de un grupo de sociedades (el "Grupo REALIA" o el "Grupo") que opera principalmente en el sector inmobiliario. Por su parte, REALIA no se integra, a su vez, en ningún otro grupo de sociedades.</p>																																				
B.6	Posibles intereses de terceros en el capital o derechos de voto del emisor.	<p>La siguiente tabla muestra una relación de los accionistas significativos que tienen en la actualidad una participación significativa en su capital social, es decir, una participación directa o indirecta igual o superior al 3% del capital:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre o denominación social del accionista</th> <th>Nº de acciones directas</th> <th>Nº de acciones indirectas</th> <th>Nº total de acciones</th> <th>% Directo</th> <th>% Indirecto</th> <th>% sobre el capital</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.</td> <td>105.452.556</td> <td>7.925.604</td> <td>113.378.160</td> <td>34,308</td> <td>2,579</td> <td>36,887</td> </tr> <tr> <td>INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V. (1)</td> <td>77.149.491</td> <td>0,000</td> <td>77.149.491</td> <td>25,100</td> <td>0,000</td> <td>25,100</td> </tr> <tr> <td>JP MORGAN CHASE & CO</td> <td></td> <td>9.557.147</td> <td>9.557.147</td> <td></td> <td>3,109%</td> <td>3,109%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) IC, ni bajo el régimen previsto en el Real Decreto 1066/2007 de OPAS ni bajo el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, tiene el control sobre Realia Business, S.A.</p> <p>Todas las acciones que conforman el capital social de REALIA otorgan los mismos derechos de voto.</p> <p>La Sociedad cuenta con 610.000 acciones propias en autocartera directa, representativas del 0,198% del capital de la Sociedad.</p> <p>REALIA no tiene conocimiento de otras participaciones iguales o superiores al 3% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad o que, siendo inferiores a dicho porcentaje, en la actualidad permitan ejercer una influencia relevante en la Sociedad o de pactos de accionistas sobre las mismas.</p>	Nombre o denominación social del accionista	Nº de acciones directas	Nº de acciones indirectas	Nº total de acciones	% Directo	% Indirecto	% sobre el capital	FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	105.452.556	7.925.604	113.378.160	34,308	2,579	36,887	INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V. (1)	77.149.491	0,000	77.149.491	25,100	0,000	25,100	JP MORGAN CHASE & CO		9.557.147	9.557.147		3,109%	3,109%								
Nombre o denominación social del accionista	Nº de acciones directas	Nº de acciones indirectas	Nº total de acciones	% Directo	% Indirecto	% sobre el capital																																
FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	105.452.556	7.925.604	113.378.160	34,308	2,579	36,887																																
INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V. (1)	77.149.491	0,000	77.149.491	25,100	0,000	25,100																																
JP MORGAN CHASE & CO		9.557.147	9.557.147		3,109%	3,109%																																
B.7	Información financiera fundamental.	<p>A continuación se muestran los datos consolidados más significativos del Grupo REALIA correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 (auditado), 2013 (reexpresado y auditado) y 2012 (no auditado reexpresión), preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Balances de situación consolidados 2014-2012</th> </tr> <tr> <th>(En miles de euros excepto porcentajes)</th> <th>2014</th> <th>% Var. '14-'13</th> <th>2013</th> <th>2012</th> <th>% Var. '13-'12</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ACTIVO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activos no corrientes</td> <td>1.074.601</td> <td>-57%</td> <td>2.486.575</td> <td>2.518.723</td> <td>-1%</td> </tr> <tr> <td> Inversiones inmobiliarias</td> <td>885.679</td> <td>-61%</td> <td>2.263.752</td> <td>2.285.164</td> <td>-1%</td> </tr> <tr> <td>Activos corrientes</td> <td>449.851</td> <td>-15%</td> <td>528.095</td> <td>642.374</td> <td>-18%</td> </tr> </tbody> </table>	Balances de situación consolidados 2014-2012						(En miles de euros excepto porcentajes)	2014	% Var. '14-'13	2013	2012	% Var. '13-'12	ACTIVO						Activos no corrientes	1.074.601	-57%	2.486.575	2.518.723	-1%	Inversiones inmobiliarias	885.679	-61%	2.263.752	2.285.164	-1%	Activos corrientes	449.851	-15%	528.095	642.374	-18%
Balances de situación consolidados 2014-2012																																						
(En miles de euros excepto porcentajes)	2014	% Var. '14-'13	2013	2012	% Var. '13-'12																																	
ACTIVO																																						
Activos no corrientes	1.074.601	-57%	2.486.575	2.518.723	-1%																																	
Inversiones inmobiliarias	885.679	-61%	2.263.752	2.285.164	-1%																																	
Activos corrientes	449.851	-15%	528.095	642.374	-18%																																	

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	617.545	411%	120.946	198.326	-39%
TOTAL ACTIVO	2.141.997	-32%	3.135.616	3.359.423	-7%
Balances de situación consolidados 2014-2012					
(En miles de euros excepto porcentajes)		%			% Var.
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2014	Var. '14-'13	2013	2012	'13-'12
Capital social, Reservas y Minoritarios	301.570	-57%	705.608	666.976	6%
Deuda no corriente	1.488.380	-26%	2.003.733	1.444.506	39%
Deuda con entidades de crédito	855.493	-44%	1.524.236	1.384.229	10%
Otros pasivos financ. con origen bancario	540.753	42%	381.048	-	100%
Provisiones	9.136	-23%	11.813	22.354	-47%
Deuda corriente	342.911	-17%	414.462	1.225.587	-66%
Deuda con entidades de crédito	97.020	-33%	144.778	468.585	-69%
Otros pasivos financ. con origen bancario	217.666	25%	174.012	518.789	-66%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.141.997	-32%	3.135.616	3.359.423	-7%

A los efectos oportunos, se hace constar que REALIA mantiene sus activos en Balance valorados al menor de (i) valor de mercado o (ii) coste histórico.

Cuentas de pérdidas y ganancias			
(En miles de euros, excepto porcentajes)			
	2014	2013	% Var. '14-'13
Importe neto cifra de negocios	97.631	93.342	5%
Total Ingresos (1)	115.386	111.276	4%
Costes Operativos (2)	-73.280	-57.188	28%
Margen bruto	42.106	54.088	-22%
% sobre total ingresos	36%	49%	
Gastos Generales (3)	-11.200	-13.740	-18%
EBITDA	30.906	40.348	-23%
% sobre total ingresos	27%	36%	
Amortización / Provisiones (4)	-10.283	-61.845	-83%
Beneficio de explotación (6)	20.623	-21.497	-196%
% sobre total ingresos	18%	-19%	
Resultado Financiero bruto (7)	-38.529	-42.877	-10%
Otros beneficios / pérdidas (5)	3.517	37.196	-91%
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	-14.389	-27.178	-47%
Impuestos sobre las ganancias	-23.800	-826	2781%
Resultado después de impuestos de actividades continuadas	-38.189	-28.004	36%
Resultado de actividades interrumpidas	1.805	6.785	100%
Resultado del ejercicio	-36.384	-21.219	71%
Intereses minoritarios	3.230	29.806	-89%
Resultados atribuibles a los Accionistas de la Sociedad Dominante	-39.614	-51.025	-22%
% sobre total ingresos	-34%	-46%	

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012:

Ratios	2014	2013	2012
Total Patrimonio Neto / Total pasivo + Patrimonio Neto	14,08%	22,50%	19,85%
<i>Loan-to-value</i>	57,87%	60,13%	59,44%
Deuda financiera neta / EBITDA	35,38	40,61	30,79
Deuda financiera neta / Total Patrimonio Neto	3,63	2,98	3,26
Beneficio Neto + Resultado financiero/Activo total	0,10%	0,95%	-10,25%
Beneficio Neto/ Patrimonio Neto	-12,06%	-3,01%	-48,49%
NAV antes de impuestos por acción (€/ acción)	1,77	2,05	2,22
NNAV después de impuestos por acción (€/ acción)	1,46	1,81	1,92
GAV por acción	6,03	11,05	12,8
Rotación de existencias (miles de euros)	218,04	146	222

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados del Grupo REALIA, a 30 de septiembre de 2015:

Ratios	3T 2015
Total Patrimonio Neto / Total pasivo + Patrimonio Neto	14,37%
<i>Loan-to-value</i> (1)	56,62%
Deuda financiera neta / EBITDA	35,05
Deuda financiera neta / Total Patrimonio Neto	3,49
Beneficio Neto + Resultado financiero/Activo total (3)	1,01%
Beneficio Neto/ Patrimonio Neto (4)	2,06%
NAV antes de impuestos por acción (€/ acción) (5)	1,81
NNAV después de impuestos por acción (€/ acción)(5)	1,49
GAV por acción (6)	5,99
Rotación de existencias (miles de euros) (2)	296

(1) Se entiende como el cociente entre la cifra de deuda financiera neta bancaria y asimilada consolidada y la cifra de GAV consolidado (valor de mercado de los activos sin deducir los gastos de transacción), de acuerdo con la valoración de expertos independientes. El GAV de los activos es según valoración realizada a 31 de diciembre de 2014 por expertos independientes. El valor de los activos clasificados como inmovilizado ha sido de 1.418,77 millones de euros y el valor de los activos clasificados como existencias ha sido 459,55 millones de euros.

(2) Cociente entre las existencias al inicio del periodo y el coste de las ventas del periodo en cuestión, multiplicado por los 9 meses transcurridos del año.

(3) Rentabilidad sobre los activos (ROA).

(4) Rentabilidad sobre los recursos propios (ROE).

(5) NAV/NNAV se obtiene sumando a las plusvalías de los activos, deducidos los gastos de transacción, antes o después de impuesto, el patrimonio neto y dividiéndolo por el número de acciones. El GAV de los activos es según valoración realizada a 31 de diciembre de 2014 por expertos independientes.

(6) GAV de los activos que tiene el Grupo REALIA a 30 de septiembre de 2015, deducidos los gastos de transacción, según valoración realizada por experto a 31 de diciembre de 2014.

Las variaciones de los resultados de los ejercicios 2014, 2013 y 2012, por importes de (36.384), (21.219) y (323.439), se deben principalmente a lo siguiente:

- (i) La variación en los deterioros realizados fundamentalmente en existencias reflejados en el apartado de "Variaciones de provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias, cuyos importes fueron de (274.689) miles de euros en 2012, de (45.735) miles de euros en 2013 y de 5.244 en 2014.
- (ii) La variación del "Resultado de actividades interrumpidas" donde en 2012 se obtuvo un resultado muy elevado por importe de 41.392 miles de euros respecto a los ejercicios 2013 y 2014, por importe de 1.805 y 6.785 miles de euros, respectivamente. Esta diferencia tiene su componente más significativo en el deterioro de las inversiones inmobiliarias que fue de 11.787 miles de euros en 2.012 por (13.869) y (12.239) miles de euros en 2013 y 2014, respectivamente.

(iii) La variación de los “Gastos financieros” debido a la disminución de la deuda, la bajada de los tipos de interés y a la finalización el 30 de Junio 2014 de todas las coberturas de tipos de interés que tenía el grupo. Así este epígrafe ha sido de (77.839), (65.566) y (43.583) miles de euros en los ejercicios 2012, 2013 y 2014 respectivamente.

(iv) Y por último, el epígrafe “Resultados de entidades valoradas por el método de participación” por importe de (94.567) miles de euros con respecto al 2013 y 2014, se debe fundamentalmente al deterioro realizado de la participación de la sociedad Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en 2012.

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

A continuación se muestran los datos consolidados más significativos del Grupo REALIA a 30 de septiembre de 2015 y de 2014 (información no auditada):

(En millones de euros)	3T 2015	3T 2014	% Var.
Inmovilizado material	5	6	-16,7%
Inversiones inmobiliarias	879	855	2,8%
Existencias	394	422	-6,6%
Deudores y cuentas a cobrar	20	17	17,6%
Tesorería y equivalentes	622	625	-0,5%
Otros activos	209	239	-12,6%
Total Activo	2.129	2.164	-1,6%
Patrimonio neto atribuido	170	190	-10,5%
Minoritarios	136	134	1,5%
Deuda con entidades de crédito y asimiladas	1.692	1.701	-0,5%
Acreedores y cuentas a pagar	26	33	-21,2%
Otros pasivos	105	106	-0,9%
Total Pasivo	2.129	2.164	-1,6%

A continuación se incluye un resumen de los datos operativos a 30 de septiembre de 2015 y de 2014:

(En millones de euros)	3T 2015	3T 2014	% Var.
Ingresos Totales	72,1	89,7	-19,5%
Alquileres	59,2	58,7	0,9%
Venta de Patrimonio (Resultado)	0,1	0,0	150,0%
Promociones	11,3	22,2	-49,0%
Suelo	0,0	7,7	-100,0%
Otros	1,5	1,1	46,7%
Margen Bruto	38,2	30,6	24,8%
Alquileres	41,0	40,8	0,5%
Venta de Patrimonio	0,1	0,0	150,0%
Promociones	-2,6	-5,2	49,3%
Suelo	0,0	-4,8	100,0%
Otros	-0,3	-0,3	3,0%
Gastos Generales	-7,7	-8,6	10,7%
EBITDA	30,5	22,0	38,6%
Amortizaciones	-10,9	-11,6	6,5%
Provisiones	4,3	11,7	-63,2%
EBIT	23,9	22,1	8,3%
Resultado Financiero Neto	-15,2	-33,9	55,2%
Otros Resultados	0,7	0,3	97,1%
Resultado antes de Impuestos	9,4	-11,4	182,7%
Impuestos	-3,1	-4,3	27,2%
Resultados actividades interrumpidas	0,0	1,9	-100,0%
Beneficio después de Impuestos	6,3	-13,8	145,9%
Minoritarios	4,2	0,9	385,1%
Resultado Neto Atribuible	2,1	-14,7	114,4%

A continuación se incluye un resumen de los datos operativos a 30 de septiembre de 2014 y 2015:

(En millones de euros)	3T 2015	3T 2014	% Var.
Ingresos Totales	72,1	89,7	-19,5%
Ingresos por alquileres	59,2	58,7	0,9%
EBITDA Total	30,5	22	38,6%
Resultado Neto atribuible	2,1	-14,7	114,4%
Deuda Financiera Neta (bancaria y asimilados)	1.069	1.075	-0,6%
Nº Acciones (millones)	307,4	307,4	0,0%
Beneficio por acción (en euros)	0,007	-0,048	114,4%

A continuación se incluye una breve descripción de los cambios significativos en la situación financiera del Grupo REALIA y sus resultados, acaecidos durante o después de la información financiera histórica:

- o **Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción.** El Grupo REALIA procedió, con fecha 27 de septiembre de 2013, a la refinanciación del crédito sindicado asociado a la actividad promotora/residencial, suscrito el 30 de septiembre de 2009 por un importe máximo de 1.001.087.480,53 euros y cuyo vencimiento inicial era 30 de diciembre de 2012 (en adelante, el “Crédito Sindicado de Promoción”).

Tras sucesivos aplazamientos del vencimiento, el 26 de julio de 2013 se firmó un acuerdo que quedó formalizado con fecha 27 de septiembre de 2013, una vez cumplidas todas las condiciones suspensivas para su entrada en vigor. En virtud de dicho acuerdo, se extendió el plazo de vencimiento hasta junio 2016 y se reestructuró de la deuda del negocio residencial con los bancos que constituían el sindicato bancario, titular de la deuda de 847 millones de euros (en adelante, la “Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción”). En el marco de dicha refinanciación se establecieron una serie de compromisos de desinversión en activos a cumplir por parte de REALIA.

- o **Venta de SIIC París.** en el mes de julio de 2014 se firmó un contrato de venta a favor del grupo francés Eurosic de la totalidad de las acciones que Realia Patrimonio, S.L.U. ostentaba en la sociedad SIIC de París a un precio fijado de 22€ por acción (excluidos dividendos), con un montante global de la operación de 559 millones de euros.

Dicha transacción ha tenido un impacto claramente significativo en la reducción de la deuda financiera bancaria de REALIA.

- o Adicionalmente a lo anterior, y con la principal finalidad de permitir a REALIA cumplir con su plan de viabilidad financiera a corto y medio plazo, REALIA y las Entidades Financiadoras de Promoción acordaron modificar nuevamente los términos y condiciones del Crédito Sindicado de Promoción mediante la suscripción con fecha 10 de diciembre de 2015 de una novación de los términos del mismo (en adelante, la **“Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción”**).

En este sentido, los principales términos de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción son los siguientes:

- Fecha de vencimiento de la deuda existente.** Se adelanta dicha fecha al 30 de mayo de 2016, como consecuencia de la modificación de los hitos de pago de la misma.
- Fijación de una quita sobre la deuda existente.** Se acuerda establecer una quita sobre la deuda existente que se aplicará a cada uno de los hitos de pago a abonar por parte de REALIA tal y como se detalla a continuación. En todo caso, la aplicación de dicha quita se condiciona al previo cumplimiento de dos condiciones suspensivas, las cuales se recogen en el punto “d” siguiente.
- Modificación de los plazos de pago de la deuda existente.** Se introduce un nuevo calendario de pagos que divide el pago de la deuda existente en cuatro hitos:

Hitos de Pago	Cuantía original	Cuantía con quita	Quita	Fecha de abono
1 ^{er} Hito de Pago	401.338.492,66	365.218.028,32	36.120.464,34	11/12/2015
2 ^o Hito de Pago	97.758.978,33	88.960.670,28	8.798.308,05	29/01/2016
3 ^{er} Hito de Pago	103.453.422,67	94.142.614,63	9.310.808,04	29/02/2016
4 ^o Hito de Pago	202.093.693,04	183.905.260,66	18.188.432,37	30/05/2016
TOTAL	804.644.586,70	732.226.573,90	72.418.012,80	

- El Primer Hito de Pago fue abonado a las Entidades Financiadoras de Promoción en la fecha de la firma de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado Promoción.

Con respecto a los Hitos de Pago 3^o y 4^o la Sociedad no cuenta en la actualidad con fondos suficientes para hacer frente los mismos, aunque se prevé que ésta pueda recurrir a financiación externa y/o sucesivas ampliaciones de capital.

- Condiciones Suspensivas de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado Promoción.** REALIA y las Entidades Financiadoras de Promoción acordaron establecer dos condiciones suspensivas para la efectiva ejecución del acuerdo:

- Primera Condición Suspensiva.** El otorgamiento por parte de IC a favor de las Entidades Financiadoras de Promoción de las siguientes garantías:

- Una garantía corporativa de IC a favor de las Entidades Financiadoras Promoción que cubra los riesgos derivados de una posible acción de reintegración (regulada en el artículo 71 de la Ley Concursal) en caso de que se declarase el concurso de acreedores de REALIA (en adelante la **“Garantía de Reintegración IC”**).

Dicha Garantía de Reintegración IC fue otorgada por IC en la fecha de firma de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción.

- Una garantía corporativa de IC a favor de las Entidades Financiadoras de Promoción que garantice todas las obligaciones de pago de REALIA bajo el Crédito Sindicado de Promoción una vez novado (en adelante, la **“Garantía Corporativa IC”**).

Asimismo, esta garantía fue igualmente otorgada por IC en la fecha de firma de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción.

- Segunda Condición Suspensiva.** El otorgamiento por parte de REALIA a favor de las Entidades Financiadoras de Promoción de un aval bancario antes del 31 de enero de 2016 que garantice el Cuarto Hito de Pago de la deuda.

- Levantamiento de las garantías actuales de REALIA.** El levantamiento de las garantías actuales otorgadas por REALIA a favor de las Entidades Financiadoras de Promoción en virtud del Crédito Sindicado de Promoción se producirá una vez se hayan abonado los Hitos de Pago 1^o, 2^o y 3^o y una vez se haya dado cumplimiento a la Segunda Condición Suspensiva.

No obstante lo anterior, el levantamiento de garantías se podrá producir con anterioridad a la fecha de abono del tercer hito de pago en caso de que REALIA opte por extender la garantía otorgada en virtud de la segunda condición suspensiva al tercer hito de pago.

- Mantenimiento de los covenants del Crédito Sindicado de Promoción.** Se acuerda mantener los covenants derivados del Crédito Sindicado de Promoción hasta la fecha del tercer hito de pago y previo cumplimiento

		<p>de la segunda <u>condición</u> suspensiva. Una vez cumplida la misma, en la fecha del Tercer Hito de Pago, dejarán de ser aplicables la totalidad de los <i>covenants</i> del Crédito Sindicado de Promoción, sin que ello afecte a los <i>covenants</i> derivados del Crédito Sindicado de Patrimonio, los cuales seguirán vigentes.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, los <i>covenants</i> del Crédito Sindicado de Promoción podrán dejar de ser aplicables con anterioridad a la <u>fecha</u> del pago del tercer hito previamente referido en caso de que REALIA opte por extender la <u>garantía</u> otorgada en virtud de la segunda condición suspensiva al tercer hito de pago.</p> <p>No obstante, se elimina desde la firma de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado, la cláusula relativa al cambio de control en REALIA, dejando sin efecto por tanto la posibilidad de declarar vencido anticipadamente el Crédito Sindicado de Promoción en caso de cambio de control en la Sociedad.</p> <p>g. <u>Compromisos del accionista de referencia</u>. Como consecuencia de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción, IC ha asumido expresamente frente a las Entidades Financiadoras de Promoción las siguientes obligaciones :</p> <p>(i) Garantizar mediante la Garantía Corporativa IC los Hitos de Pago 1º, 2º, 3º y 4º anteriormente referidos.</p> <p>(ii) Garantizar mediante el otorgamiento de la Garantía de Reintegración IC el riesgo derivado del posible ejercicio de una acción de reintegración en caso de que se declare el concurso de acreedores de REALIA.</p> <p>Además, IC ha asumido el compromiso de suscribir el presente Aumento de Capital con el fin de garantizar que REALIA tenga capacidad suficiente de atender al 2º Hito de Pago previsto en la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción. En este sentido, los fondos que REALIA obtenga en este Aumento de Capital serán íntegramente destinados a atender al citado 2º Hito de Pago.</p>
B.8	<i>Información financiera seleccionada pro forma, identificada como tal.</i>	No procede, puesto que el Documento de Registro del Emisor no contiene información pro forma.
B.9	<i>Si se realiza una previsión o estimación de los beneficios, indíquese la cifra.</i>	No procede, puesto que el Documento de Registro no contiene estimaciones de beneficios.
B.10	<i>Descripción de la naturaleza de cualquier salvedad en el informe de auditoría sobre la información financiera histórica.</i>	<p>Los informes de auditoría, a pesar de que han resultado favorables y sin salvedades, respecto de los ejercicios 2014, 2013 y 2012 (tanto individuales como consolidadas) incluyen los párrafos de énfasis que se indican a continuación:</p> <p>Cuentas anuales 2014: <i>“Tal y como se indica en la Nota 14 de la memoria adjunta, en la que se menciona que en septiembre de 2013 la Sociedad Dominante culminó el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado a su negocio promotor. La Sociedad ha adquirido el compromiso, entre otros, de tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del citado préstamo en el período que resta hasta su vencimiento en 2016, bien mediante inversiones directas propias de la Sociedad o bien mediante la venta de activos. Esta cuestión no modifica nuestra opinión”.</i></p> <p>Cuentas anuales 2013: <i>“Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 17 y 20 de la memoria en la que se menciona que la Sociedad Dominante culminó en septiembre de 2013 el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado al negocio promotor. La Sociedad Dominante ha adquirido el compromiso, entre otros, de tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del citado préstamo en el período que resta hasta su vencimiento en 2016, bien mediante inversiones directas en la propia Sociedad Dominante o bien mediante la venta de activos”.</i></p> <p>Cuentas anuales 2012: <i>“Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 14.2 de la memoria en la que se menciona que la Sociedad Dominante se encuentra en un proceso de refinanciación de la deuda financiera asociada a su negocio promotor, consistente en un crédito sindicado por un importe global dispuesto de 847 millones de euros y un préstamo participativo por un importe dispuesto de 113 millones euros. Con fecha 27 de marzo de 2013 la Sociedad alcanzó un acuerdo con sus acreedores financieros para la novación de la citada financiación, estableciendo el 31 de mayo de 2013 como nueva fecha de vencimiento (Nota 21). Estas circunstancias son indicativas de una incertidumbre significativa sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, pudiendo repercutir en la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por el importe y con la clasificación con los que figuran en las cuentas anuales”.</i></p>
B.11	<i>Si el capital de explotación no es suficiente para los actuales requisitos del emisor, inclúyase una explicación.</i>	<p>A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad tenía un fondo de maniobra positivo por importe de 722,9 millones de euros y un EBITDA del Grupo por importe de 30,9 miles de euros, lo que supone 0,71 veces el gasto financiero.</p> <p>El fondo de maniobra a 30 de septiembre de 2015 es de 72,5 millones de euros.</p> <p>No obstante todo lo anterior, durante los últimos dos ejercicios (2014 y 2013), el resultado consolidado del Grupo REALIA ha sido negativo.</p> <p>Como ya se ha expuesto detalladamente en el apartado B.7 de la presente Nota de Síntesis, el pasado 10 de diciembre de 2015 REALIA firmó la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción con las Entidades Financiadoras de Promoción con el fin de modificar los términos y condiciones del Crédito Sindicado de Promoción y permitir a la Sociedad reducir la deuda con las Entidades Financiadoras de Promoción en los términos y condiciones que se acordaron con las mismas.</p>

Sección C- Valores		
C.1	<i>Descripción del tipo y clases de los valores ofertados, incluyendo, en su caso, el número de identificación del valor.</i>	<p>Los valores que se ofertan son 153.380.466 de acciones ordinarias de REALIA, de la misma clase y serie que las existentes en la actualidad, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas (las "Acciones Nuevas") de nueva emisión y que otorgarán a sus titulares los mismo derechos que las restantes acciones en circulación. La numeración de estas Acciones Nuevas será de la 307.370.933 a la 460.751.398, ambas inclusive.</p> <p>Cada una de las Acciones Nuevas se emite con una prima de emisión de 0,34€ por Acción Nueva, lo que equivale a una prima de emisión global de 52.149.358,44€ en caso de suscripción completa. La cantidad resultante de la suma del valor nominal (0,24 €) y la prima de emisión (0,34 €), esto es, 0,58€ por acción será el precio de suscripción.</p> <p>La Agencia Nacional de Codificación ha asignado a los derechos de suscripción preferente y a las Acciones Nuevas emitidas los Códigos ISIN ES0673908903 y ES017390802, respectivamente. Una vez admitidas a negociación, todas las acciones de REALIA tendrán asignado idéntico Código ISIN: ES0173908015.</p>
C.2	<i>Divisa de emisión de los valores.</i>	Euros.
C.3	<i>Número de acciones emitidas y desembolsadas.</i>	El capital social de la Sociedad, que actualmente asciende a 73.769.023,68 € y está dividido en 307.370.932 acciones, después de la Ampliación de Capital, en caso de suscripción íntegra de la misma, estará conformado por 460.751.398 acciones de la misma clase y serie, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, representadas por medio de anotaciones en cuenta.
C.4	<i>Descripción de los derechos vinculados a los valores.</i>	<p>Las Acciones Nuevas son acciones ordinarias que gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 6º de los estatutos sociales de REALIA y la Ley de Sociedades de Capital.</p> <p>Todas las acciones confieren a su titular legítimo la condición de accionista y le atribuyen los siguientes derechos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ El de participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación. ○ El de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones. No habrá lugar al derecho de suscripción preferente en los casos previstos en la Ley o cuando el interés social así lo exija (previo cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley). ○ El de decidir y votar en las Junta Generales de accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales. Cada acción da derecho a un voto. La Sociedad podrá emitir acciones sin derecho a voto en la proporción y respetando los límites y requisitos establecidos por la Ley. ○ El de información.
C.5	<i>Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.</i>	Los estatutos sociales de la Sociedad no contienen restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones, por lo que serán libremente transmisibles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la " Ley del Mercado de Valores "), y demás normativa de desarrollo.
C.6	<i>Negociación.</i>	Se solicitará la admisión a cotización de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).
C.7	<i>Descripción de la política de dividendos.</i>	<p>La Sociedad no tiene ninguna política concreta en materia de distribución de dividendos. Sin perjuicio de lo anterior, el reparto de dividendos está actualmente condicionado al cumplimiento de los establecido en los préstamos sindicados (<i>covenants</i>) suscritos por la Sociedad y determinadas entidades del Grupo y que se encuentran en vigor.</p> <p>La Sociedad no ha acordado repartir beneficios y/o dividendos por acción u otra forma de remuneración a los accionistas desde 2008.</p>
Sección D- Riesgos.		
D.1	<i>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del emisor o de su sector de actividad.</i>	<p>1.- Riesgos asociados a la Sociedad y su negocio</p> <p>1.1 Riesgos financieros</p> <p>a) Riesgos de solvencia</p> <p>A 31 de diciembre de 2014, el endeudamiento bruto bancario y asimilado del Grupo REALIA es de 1.710,9 millones de euros frente a los 2.224,1 y 2.371,6 millones de euros, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.</p> <p>A 30 de septiembre de 2015 el endeudamiento bruto bancario y asimilado del Grupo REALIA era de 1.691,6 millones de euros, correspondiendo el 51,8% al área de patrimonio y el 48,2% al área de promoción.</p> <p>A 31 de diciembre de 2014, el endeudamiento financiero neto bancario y asimilado del Grupo REALIA era de 1.093,4 millones de euros frente a los 2.103,1 y 2.173,3 millones de euros, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.</p> <p>A 30 de septiembre de 2015 el endeudamiento financiero neto bancario y asimilado del Grupo REALIA disminuyó en 24,2 millones de euros con respecto al cierre de 2014 (debido al cash flow generado y a la amortización de deuda) alcanzando la cifra de 1.069,2 millones de euros.</p> <p>A 31 de diciembre de 2014, si el endeudamiento neto bancario y asimilado lo enfrentamos con el valor de mercado de los activos del Grupo (GAV), por importe de 1.889,5 millones de euros, sin incluir los gastos de transacción (gastos derivados de las compraventas de activos como notarios, registros, impuestos, costes de intermediación, etc.), nos lleva a un loan-to-value (LTV) del 57,9%.</p>

A 30 de septiembre de 2015, si el endeudamiento neto bancario y asimilado lo enfrentamos con el valor de mercado de los activos del Grupo (GAV), a 31 de diciembre de 2014, por importe de 1.889,5 millones de euros, sin incluir los gastos de transacción (gastos derivados de las compraventas de activos como notarios, registros, impuestos, costes de intermediación, etc.), nos lleva a un loan-to-value (LTV) del 56,6%.

Durante el ejercicio 2014 el EBITDA del Grupo REALIA ha sido positivo por importe de 30.906 miles de euros, lo que supone 0,71 veces el gasto financiero a 31 de diciembre de 2014.

A 30 de septiembre de 2015 el EBITDA del Grupo REALIA ha sido positivo por importe de 30.469 miles de euros, lo que supone 1,59 veces el gasto financiero a esa fecha.

La mayor parte de la deuda del Grupo REALIA deriva de dos créditos sindicados:

- (i) **Crédito Sindicado de Patrimonio.** Uno asociado a la actividad de patrimonio que se suscribió en abril de 2007 por importe máximo inicial de 1.087.000.000 euros ("**Crédito Sindicado de Patrimonio**"), que, tras diversas amortizaciones, al finalizar el ejercicio 2014 se redujo hasta los 838.268 miles de euros (sin incluir los gastos de formalización de la deuda), estando a 30 de septiembre de 2015 pendiente de pago 821.558 miles de euros (con vencimiento abril 2017).

Durante la vigencia de dicho contrato sindicado, Realia Patrimonio, S.L.U. debe cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda y a los niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios, referenciados a Realia Patrimonio.

- (ii) **Crédito Sindicado de Promoción.** Otro, asociado a la actividad promotora/residencial, suscrito el 30 de septiembre de 2009 por un importe máximo de 1.001.087.480,53 euros ("**Crédito Sindicado de Promoción**"), tal y como se recoge en la sección B.7), de los que 791.617 miles de euros se encontraban pendientes de amortizar a 31 de diciembre de 2014, quedando a 30 de septiembre de 2015 800.443 miles de euros pendientes de amortizar, con vencimiento el 30 de junio de 2016, debido a la capitalización de los intereses PIK del periodo septiembre 2014 a septiembre 2015.

Respecto al Crédito Sindicado de Promoción cabe señalar que su vencimiento inicial era el 30 de diciembre de 2012. Tras sucesivos aplazamientos del vencimiento, el 26 de julio de 2013 se firmó un acuerdo que quedó formalizado con fecha 27 de septiembre de 2013, una vez cumplidas todas las condiciones suspensivas para su entrada en vigor. En virtud de dicho acuerdo, se extendió el plazo de vencimiento hasta 30 de junio 2016 y se reestructuró la deuda del negocio residencial con los bancos que constituyen el sindicato bancario (la "**Refinanciación del Crédito Sindicado**"). La Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción comporta determinadas obligaciones de pago así como ciertas limitaciones operativas, en línea con las habituales en este tipo de operaciones.

El Crédito Sindicado de Promoción de REALIA previamente referido incluye una serie de obligaciones, de las cuales adquieren especial relevancia:

- Amortización de cuotas mínimas obligatorias hasta el vencimiento de la deuda, el 30 de junio de 2016, según el siguiente calendario:

Fecha	Miles de euros
30 de junio de 2014	5.247
31 de diciembre de 2014	2.613
30 de junio de 2015	2.231
31 de diciembre de 2015	3.731
30 de junio de 2016	777.966
Total	791.787

- A 30 de septiembre de 2015 se han realizado amortizaciones por importe de 15.342 miles de euros, un 11 % superior a la cuotas mínimas obligatorias establecidas hasta el 30 de diciembre de 2015.
- REALIA se compromete a tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del préstamo, bien mediante inversiones directas en REALIA o bien mediante la venta de participaciones sociales de su filial Realia Patrimonio, S.L.U.
- Asimismo, la Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción comporta determinadas obligaciones (*covenants*) así como ciertas limitaciones operativas, en línea con las habituales en este tipo de operaciones. De no cumplirse dichas obligaciones se podrían resolver anticipadamente las financiaciones lo que afectaría a la solvencia patrimonial de la Sociedad y su Grupo.

Adicionalmente a lo anterior, y con la principal finalidad de permitir a REALIA cumplir con su plan de viabilidad financiera a corto y medio plazo, REALIA y las entidades Puffin Real Estate Lda, CF Aneto y Goldman Sachs International (en adelante, las "**Entidades Financiadoras de Promoción**") acordaron modificar nuevamente los términos y condiciones del Crédito Sindicado de Promoción mediante la suscripción con fecha 10 de diciembre de 2015 de una novación de los términos del mismo (en adelante, la "**Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción**").

La Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción se suscribió con la finalidad de permitir a REALIA reducir significativamente su endeudamiento financiero, habiendo sido dicha refinanciación

impulsada por el accionista de referencia Inversora de Carso, S.A. de C.V. como consecuencia de los compromisos de garantía asumidos por este último.

Los principales términos y condiciones de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción se describen detalladamente en el apartado B.7 de la presente Nota de Síntesis.

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia a nivel consolidado, son los indicados a continuación (datos a 31 de diciembre de 2014):

Ratio de endeudamiento

Endeudamiento financiero neto bancario y asimilado (1) / Valor mercado activos (2) (LTV) 57,9%

Ratio de cobertura

EBITDA / Gasto financiero 0,71

EBITDA / Resultado financiero (3) 1,12

(1) 1.093,4 millones de euros: incluye deuda financiera bancaria cedida y excluye préstamos participativos.

(2) Valor de mercado (GAV), sin deducir los gastos de transacción (1.889,5 millones de euros). El LTV sería del 59,1% si se utilizara el valor de mercado de los activos (GAV) deducidos los gastos de transacción (1.849,9 millones de euros).

(3) Resultado financiero ajustado por intereses PIK (*Payment in Kind* - Pago en Especie).

A 31 de diciembre de 2014 y a 30 de septiembre de 2015 las sociedades de Grupo REALIA cumplían con los ratios exigidos por las distintas financiaciones.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2014 es positivo por importe de 722,9 millones de euros.

No obstante, durante los últimos dos ejercicios (2014 y 2013), el resultado consolidado del Grupo REALIA ha sido negativo.

El fondo de maniobra a 30 de septiembre de 2015 es de 72,5 millones de euros.

b) Riesgos relativos a la nueva estructura de financiación

REALIA lleva a cabo sus actividades en sectores que requieren un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos y acometer sus proyectos de promoción, REALIA recurre a créditos bancarios y financiaciones hipotecarias. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento de REALIA podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

En los últimos años, el mercado de deuda financiera ha estado restringido. La escasez de liquidez para el área residencial del sector inmobiliario no ha sido corregida sustancialmente, pese a las actuaciones recientes de los bancos centrales, y todo ello ha generado una notable y persistente presión sobre la financiación obtenida por las empresas.

Las entidades financieras están exigiendo unos tipos de interés elevados acompañados de cláusulas más restrictivas y generalmente sujetas a condiciones más gravosas. Incluso en determinados supuestos, las entidades financieras han restringido totalmente la financiación para determinadas adquisiciones. En consecuencia, la Sociedad no puede asegurar que vaya a tener acceso al capital necesario para financiar su negocio actual o, en su caso, nuevas adquisiciones.

En el supuesto de que la Sociedad no consiguiera financiación para realizar sus actividades, o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, REALIA podría ver muy limitada su capacidad para realizar su actividad ordinaria, o adquisiciones de activos, o incluso verse obligada a renunciar a inversiones ya previstas.

A pesar de que el endeudamiento financiero neto bancario y asimilados del Grupo REALIA se ha reducido en un 49,7% en los últimos tres años, a 31 de diciembre de 2014 era de 1.093,4 millones de euros. Ante este elevado nivel de endeudamiento, existe el riesgo de que si las condiciones del mercado o de explotación del negocio no se recuperaran o se deterioraran aún más, el negocio del Grupo REALIA sea incapaz de generar suficiente efectivo como para hacer frente a los vencimientos de la deuda.

La capacidad del Grupo REALIA para repagar o refinanciar su deuda, cumplir con los requisitos de capital circulante y atender a sus compromisos de inversión, o aprovechar las oportunidades de negocio que puedan surgir en el futuro, dependerá de los resultados operativos futuros y de la capacidad de su negocio para generar flujos de efectivo de forma recurrente. En este sentido hay que señalar que la capacidad del Grupo REALIA para generar suficiente efectivo en el futuro dependerá de muchos factores, algunos de los cuales están fuera del ámbito de control de la Sociedad.

El elevado endeudamiento del Grupo REALIA tiene o puede tener, además, consecuencias importantes en su negocio y situación patrimonial, como por ejemplo:

- que la Sociedad se vea obligada a destinar una porción significativa de los flujos de caja de sus operaciones a repagar la deuda e intereses, impidiendo, por tanto, que dichos flujos puedan destinarse a otros fines (el Crédito Sindicado de Promoción establece ciertos supuestos de amortización anticipada obligatoria);
- que aumente la vulnerabilidad del Grupo REALIA a condiciones generales económicas adversas y/o a condiciones particulares del sector inmobiliario, limitando su flexibilidad para reaccionar ante posibles cambios en el negocio;

- que la capacidad del Grupo REALIA para realizar adquisiciones estratégicas o acometer otras operaciones corporativas se vea limitada;
- que la Sociedad puede verse obligada a vender determinados activos para obtener liquidez y hacer frente a sus compromisos de pago;
- que el Grupo REALIA se vea en una situación de desventaja competitiva frente a competidores que tengan una mayor disponibilidad de fondos, un menor nivel de deuda o pactos menos estrictos con los acreedores financieros; o
- que el Grupo REALIA vea limitada su capacidad para pedir prestados fondos adicionales o vea incrementado el coste de dichos fondos.

Con el fin de normalizar la situación operativa y atender el calendario de servicio de la deuda, en el marco de la Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción el Grupo REALIA elaboró un plan de viabilidad.

Sin perjuicio de lo anterior, como consecuencia de la suscripción de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción, REALIA tiene intención de elaborar un nuevo plan de viabilidad en el marco de una potencial homologación judicial de un nuevo acuerdo de refinanciación con todos sus acreedores financieros que se prevé que englobe el acuerdo de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción. Dicho plan de viabilidad tendrá por objetivo racionalizar la estructura financiera y operativa de REALIA y, especialmente, adaptar su calendario de amortización a su capacidad de generación de caja.

Teniendo en cuenta lo anterior, si el flujo de caja operativo del Grupo REALIA no fuera suficiente para cubrir sus gastos de funcionamiento y atender sus compromisos de inversión y/o las obligaciones de servicio de su deuda, el Grupo REALIA podría verse obligado a obtener fondos adicionales o a reducir gastos mediante algunas de las siguientes actuaciones:

- incrementar, en la medida de lo posible, las cantidades tomadas en préstamo bajo los créditos y préstamos novados en el contexto de la refinanciación;
- incurrir en endeudamiento adicional autorizado bajo los términos de los contratos de refinanciación;
- reestructurar o refinanciar nuevamente su endeudamiento;
- retrasar o reducir las inversiones necesarias para mantener sus operaciones;
- proceder a la venta de activos;
- realizar ampliaciones de capital; y/o
- retrasar la ejecución de sus planes estratégicos.

c) Riesgo de liquidez

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha venido deteriorando paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y, en especial, a la crisis financiera española e internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, y ha provocado problemas financieros a una gran parte de empresas del sector que previsiblemente se espera se relajen en el corto plazo.

Al cierre del 2012, la situación de liquidez del Grupo REALIA no le permitía afrontar sus compromisos financieros con las entidades acreditantes del Crédito Sindicado de Promoción. La firma de Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción por importe de 791,8 millones de euros ha permitido a la Sociedad disponer de liquidez para poder hacer frente a sus compromisos comerciales y financieros.

Por ese motivo, el pasado 10 de diciembre de 2015, la Sociedad firmó con las Entidades Financiadoras de Promoción un acuerdo de refinanciación con el fin de modificar los términos y condiciones del Crédito Sindicado de Promoción y permitir a la Sociedad el cumplimiento de los compromisos asumidos. La presente ampliación de capital va precisamente destinada a la reducción de la deuda con las Entidades Financiadoras Promoción en los términos y condiciones que se han acordado con las mismas. En el apartado B.7 de la presente Nota de Síntesis se exponen detalladamente los términos y condiciones de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado Promoción.

En el área Patrimonial las distintas sociedades no presentan problemas de liquidez para hacer frente durante el 2015, a todos sus compromisos adquiridos, pues una parte muy significativa tiene vencimiento en abril 2017, siempre y cuando se cumplan los *covenants* financieros (ratio de cobertura de servicio a la deuda y loan-to-value), así como las demás condiciones contractuales.

En este sentido, precisamente como consecuencia de la actual situación de liquidez del área de patrimonio del grupo, REALIA ha utilizado la caja generada por aquella para hacer frente primero de los pagos de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado, el cual asciende a 365 millones de euros y fue abonado a las Entidades Financieras de Promoción con fecha 10 de diciembre de 2015.

d) Riesgo de tipo de interés

En la actualidad, el Euribor se encuentra situado en mínimos históricos debido a la política del Banco Central Europeo (BCE) de inyectar liquidez al sistema. Un incremento de los tipos de interés podría tener como resultado un descenso en el valor de la cartera de inmuebles y un aumento de los costes de financiación de la Sociedad, cuyo ratio de endeudamiento financiero bruto bancario y asimilado sobre el EBITDA a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 55,36 veces.

Debido a las fluctuaciones y a la volatilidad de los mercados monetarios se producen cambios en los tipos de interés que conllevan variaciones en la carga financiera derivada de la deuda del Grupo REALIA. Con el objetivo de estar en la posición más óptima posible, el Grupo REALIA mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés.

En este momento el grupo REALIA no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. No obstante, el Grupo REALIA sigue de cerca la posible evolución de dichos mercados que hagan necesario la contratación de coberturas de tipo de interés.

A 31 de diciembre de 2014, la sensibilidad del resultado del Grupo REALIA al incremento de un 1% en el tipo de interés, supondría un impacto negativo de aproximadamente 17,1 millones de euros en el resultado antes de impuestos.

El impacto que tendría en la cuenta de resultados del Grupo REALIA una disminución de 25 puntos básicos en los tipos de interés del endeudamiento neto, una vez excluidos intereses, provocaría unos ingresos de 2,7 millones de euros en el resultado antes de impuestos.

e) Riesgo de crédito

El Grupo REALIA no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

El riesgo de crédito del Grupo REALIA es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos. Los inquilinos pueden atravesar ocasionalmente por dificultades financieras o declararse en situación de concurso, por lo que podrían incumplir sus obligaciones de pago. En el ejercicio 2014, el saldo de impagados acumulado ascendió a 0,16 millones de euros, frente a una facturación por alquileres (rentas y gastos repercutibles) de 79,06 millones de euros, lo que representa el 0,2% de la facturación de alquileres.

El Grupo REALIA sigue políticas de disminución del riesgo de impagados, puesto que los contratos de arrendamiento se suscriben, con carácter general, con avales bancarios del arrendatario que garanticen, al menos parcialmente, el cobro en caso de impago por el arrendatario. En caso de incumplimiento de los arrendatarios, la recuperación del inmueble arrendado puede demorarse hasta conseguir el desahucio, y por tanto, la disponibilidad del mismo para destinarlo nuevamente al alquiler.

Por su parte, la actividad de promoción también depende de la solvencia de los clientes. En este sentido, la Sociedad no tiene un riesgo significativo de crédito ya que, como se ha indicado anteriormente, el cobro a sus clientes de promociones se produce con anterioridad a que el bien sea transmitido.

A 31 de diciembre de 2014 el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 14,3 millones de euros, que la Sociedad ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,9 millones de euros. Con respecto a provisiones por insolvencias, el Grupo REALIA tiene un saldo acumulado de 2,1 millones de euros, siendo del área de patrimonio 1,2 millones de euros, siguiendo una política prudente de análisis del riesgo y atendiendo a la normativa contable.

1.2.- Riesgos asociados al negocio

a) Concentración de la actividad de patrimonio en España.

El negocio patrimonial supone gran parte de la actividad del Grupo REALIA ya que a 31 de diciembre de 2014 representa el 68,8% de los ingresos de explotación y el 130,4% del margen bruto.

A día de hoy las actividades patrimoniales del Grupo REALIA se concentran en España (fundamentalmente en Madrid y Barcelona) pese a contar también con presencia en otras ciudades de España.

Este riesgo de concentración de actividad de patrimonio en España se ha acentuado con la venta de SIIC París en julio de 2014.

En consecuencia, cualquier cambio desfavorable en las condiciones económicas generales de España, o de las regiones de Madrid, Barcelona, o en la demanda de inmuebles comerciales para alquiler en esas zonas, podría afectar negativamente al área de patrimonio.

b) Concentración de la actividad de promoción en determinadas zonas de España

La gran mayoría de los activos del negocio de promoción, incluyendo solares, se sitúa en España. El 62,8% del valor de la cartera de suelo y el 66,1% del producto terminado, a 31 de diciembre de 2014, estaba situada en Madrid, zona centro y en Andalucía.

En consecuencia, cualquier cambio desfavorable de las condiciones económicas generales o de la demanda de viviendas en España o, en particular, en Madrid y Andalucía, podría afectar negativamente al negocio.

c) Imposibilidad de prever con exactitud los alquileres de mercado y los precios inmobiliarios

En relación con la compra de suelo para su negocio de promoción o de edificios para su negocio de alquileres, la Sociedad vincula el precio de compra a las rentabilidades esperadas aplicando determinadas hipótesis relativas a los costes de promoción futuros, precios inmobiliarios futuros y rentas de mercado futuras.

La inestabilidad o alteraciones del ciclo económico, tales como la dificultad de acceso al crédito, la pérdida de confianza de las familias en la evolución de la economía, los procesos de destrucción de empleo, niveles de actividad económica, etc., pueden afectar negativamente a la demanda. En ciclos temporales largos, la demanda también se ve afectada por la discontinuidad de la base demográfica de la población en edad de acceder a la compra de una vivienda.

Tras la etapa de crecimiento experimentada en periodos anteriores, la crisis financiera mundial y la consiguiente desaceleración económica ha marcado una fase de fuerte contracción en la demanda de productos residencial, especialmente, las viviendas para segunda vivienda (tales como residencias vacacionales).

d) Contratación y subcontratación

La Sociedad contrata con contratistas y subcontratistas independientes la prestación de servicios de construcción y la edificación de la mayor parte de los inmuebles residenciales que promueve. Para ello, selecciona a contratistas y subcontratistas reputados y fiables que en el pasado hayan realizado su trabajo con diligencia y puntualidad, supervisando muy de cerca su trabajo. Estos terceros podrían atravesar por dificultades que obligarían a la Sociedad a aportar recursos adicionales para finalizar sus trabajos. Asimismo, con arreglo a la legislación laboral española, la Sociedad responderá solidariamente de todo incumplimiento por dichos terceros de la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo en relación con sus empleados, del impago del salario a sus empleados o del impago de las correspondientes cuotas a la Seguridad Social.

En caso de que se materializase alguno de los riesgos descritos anteriormente, REALIA podría verse obligada a incurrir en costes adicionales para cumplir con sus compromisos y la legislación vigente.

e) Pérdidas derivadas de bienes no asegurados

La Sociedad suscribe pólizas de seguros que cubran a sus activos y empleados. Los riesgos asegurados incluyen, con carácter general, incendios, inundaciones, robos y responsabilidad civil. No obstante lo anterior, existen determinados tipos de riesgos que no se aseguran, como las pérdidas por actos terroristas o conflictos bélicos o la responsabilidad civil derivada de la contaminación medioambiental, ya sea porque no suelen ser objeto de aseguramiento o por no ser económicamente asegurables. En el caso de que se produzca un siniestro no asegurado o que supere los límites asegurados, la Sociedad podría perder todo o parte del capital invertido en un inmueble o dejar de percibir los futuros ingresos derivados del mismo.

f) Pérdidas derivadas de procedimientos legales

En el pasado no han existido procedimientos gubernativos, legales, judiciales o de arbitraje que afectaran a la Sociedad o a las sociedades del Grupo REALIA o pudieran tener efectos significativos en la Sociedad y/o la posición o rentabilidad del Grupo REALIA. No obstante, REALIA en caso de prever pérdidas económicas asociadas a la resolución de cualquier procedimiento existente procedería, tan pronto como fueran conocidas, a la dotación de las oportunas provisiones.

En la actualidad el Grupo REALIA es parte de una serie de litigios y contenciosos administrativos relacionados con la actividad desarrollada. A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantiene una provisión para riesgos y gastos por importe de 9.136 miles de euros que cubriría responsabilidad por litigios y otras reclamaciones a los que tuviera que hacer frente el Grupo REALIA.

g) Dependencia de determinado personal clave

El éxito de la Sociedad depende de los actuales directivos, que atesoran una considerable experiencia en el sector inmobiliario y en la gestión del negocio. La salida o el cese en el servicio de algunos directivos podría afectar negativamente al negocio. Ninguno de los directivos tiene suscritos acuerdos de no competencia tras su cese en el empleo.

h) Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y responsabilidad penal de las personas jurídicas

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

En el ejercicio 2010, con motivo de la nueva Ley en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación de Terrorismo, se llevó a cabo una actualización de todos los procedimientos implantados. Asimismo, en el ejercicio 2012 se volvió a actualizar el referido Manual. En el ejercicio 2014 la Sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la legislación aplicable, de la que se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

Además, REALIA se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes: (i) el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a mercados de valores aprobado en abril de 2007, (ii) el Código Ético aprobado en noviembre de 2010, y (iii) el sistema PRINEX, un programa informático de gestión inmobiliaria diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario, permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y de esta forma evita realizar negocios con ellos.

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

A día de hoy la Sociedad aún no ha implantado medidas correctoras específicas en respuesta a la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, incluyéndose la responsabilidad penal de las personas jurídicas.

i) Posible falta de correspondencia entre el valor de tasación de la cartera inmobiliaria y el valor actual de sus activos

El Grupo REALIA encarga a expertos independientes una valoración de sus activos inmobiliarios con una periodicidad anual. La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de REALIA a 31 de diciembre de 2014 ha sido realizada por los expertos independientes: CB Richard Ellis, S.A. ("CB Richard Ellis"), como en años anteriores, ha valorado la cartera de activos patrimoniales, mientras que la entidad Tasaciones Inmobiliarias, S.A. ("TINSA") ha valorado la cartera de activos residenciales.

En particular, a 31 de diciembre de 2014, según la tasación realizada, los activos inmobiliarios del Grupo REALIA tienen un valor de mercado (GAV), sin deducir los gastos de transacción, de 1.889,5 millones de euros, un 39,6% superior a su valor neto contable, correspondiendo 1.418,8 millones de euros a los activos clasificados como inmovilizado y 470,7 millones de euros a los activos clasificados como existencias.

Las variación del valor de mercado (GAV) de los activos de 2014 supone un 46,0% menos respecto del ejercicio 2013 y un 48,3% menos que el ejercicio 2012, ésta disminución está motivada por la venta de SIIC de París, cuyos activos tenían un GAV, en 2013 y 2012, de 1.587,5 y 1.543,06 millones de euros respectivamente. Sin considerar los valores de mercado de los activos de SIIC de París, la variación en la valoración de los activos de 2014 respecto de 2013 y 2012 sería del 1,07% y 10,6% respectivamente.

El valor de mercado de los activos (GAV) a 31 de diciembre de 2014, deduciendo los gastos de transacción, es de 1.849,9 miles de euros, un 36,7% superior a su valor neto contable, correspondiendo 1.380,0 millones de euros a los activos clasificados como inmovilizado y 469,9 millones de euros a los activos clasificados como existencias.

El GAV por acción a 30 de septiembre de 2015 es de 5,99. Dicho GAV se realiza sobre los activos que tiene el Grupo REALIA a 30 de septiembre de 2015, deducidos los gastos de transacción, según valoración realizada por experto independiente a 31 de diciembre de 2014.

El criterio de valoración de Tasación ECO utiliza el valor hipotecario, sostenible, frente al valor de mercado. Se caracteriza por un criterio de prudencia en los diferentes métodos de valoración, destacando la valoración de los suelos no sectorizados como suelo rústico. Con todo, algunas de las hipótesis en las que se fundamenta la tasación RISC están sin confirmar y podrían diferir considerablemente del tipo de valoración que un prestamista hipotecario en España tendría que elaborar o encargar. Además, la valoración de algunos activos inmobiliarios significativos podría haber variado desde fecha 31 de diciembre de 2014. En consecuencia, no puede garantizarse que una tasación realizada en una fecha posterior no se hubiera saldado con unos valores menores.

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

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

2.- Riesgos asociados al sector inmobiliario

a) Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

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

La situación de crisis económica global, especialmente profunda y prolongada en España motivada por el estallido de la "burbuja inmobiliaria" a finales del 2007 y principios del 2008, ha supuesto un severo deterioro del sector inmobiliario. La profunda ralentización del sector ha provocado que las sociedades que operan en el mismo estén experimentando un ajuste a la baja de la valoración de sus carteras de activos (suelo e inmuebles) y en muchas de ellas ha ocasionado la imposibilidad de continuar con su actividad.

Durante los últimos ejercicios, el mercado inmobiliario español se ha caracterizado por bajos volúmenes de inversión, incremento de la tasa de disponibilidad y reducción de las rentas. En este sentido el contexto macroeconómico en España ha ejercido mucha presión sobre el mercado inmobiliario en general.

En referencia al mercado inmobiliario, de primera y segunda residencia, la financiación disponible ha sufrido una importante contracción, lo que ha supuesto un impacto en el ritmo de ventas. Asimismo, los precios han continuado a la baja con el consecuente impacto en los márgenes de este negocio. En este sentido cabe señalar que en los últimos años el precio de la vivienda en España ha caído sistemáticamente desde 2008.

REALIA, que opera en dos segmentos del mercado inmobiliario como son la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles, no ha sido ajena al ajuste de los precios que se ha producido como consecuencia del desfase entre la oferta y la demanda existente. Así las cosas, REALIA no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni si se producirá un agravamiento aun mayor de la situación. En el supuesto de que la actividad económica mantenga la tendencia de los últimos ejercicios, es posible que se agrave la disminución de las ventas, se reduzcan los precios de alquiler y venta, y si además aumentasen los costes de financiación, la actividad desarrollada por la Sociedad, sus resultados y la situación financiera del Grupo REALIA se podrían ver afectados de manera negativa.

b) Oscilación de la demanda y el precio de los inmuebles en alquiler

Al igual que ha sucedido con los precios de la vivienda nueva, el mercado del arrendamiento de edificios de oficinas y de centros comerciales y de ocio en España ha experimentado una acusada bajada en los últimos años.

Uno de los riesgos básicos de la actividad de alquiler de patrimonio es la eventual falta de inquilinos para los inmuebles que componen la cartera patrimonial. La tasa de ocupación media de los activos de Patrimonio durante el ejercicio 2012 fue del 91,1%, del 88,7% en 2013 y del 90,5% en 2014 (90,9% en Madrid, 92,0% en Barcelona y un 89,1% en el resto de ciudades). REALIA ha conseguido mantener altos niveles de ocupación gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de sus activos patrimoniales.

Los arrendamientos de la cartera de patrimonio de REALIA que vencerán en 2015, suponen el 27,7% de las rentas anualizadas a 31 de diciembre de 2014. Los arrendamientos que vencerán durante el 2016 y el 2017, suponen un 16,2% y 13,7%, respectivamente, de las rentas anualizadas de la cartera de patrimonio a 31 de diciembre de 2014.

La Sociedad corre el riesgo de que, una vez que expiren o se resuelvan los contratos de arrendamiento, no sean renovados por los actuales inquilinos, los inmuebles no sean alquilados a nuevos inquilinos o las condiciones de las renovaciones o los nuevos contratos de alquiler (incluyendo los costes de las reformas u otras concesiones otorgadas a los inquilinos) sean menos favorables que las actuales.

c) Relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario actual de recesión del sector, de restricción de liquidez y exceso de oferta de activos. El endurecimiento de las condiciones para acceder al mercado financiero, fundamental para la adquisición de inmuebles, ha generado una crisis de liquidez que, unida a la recesión económica experimentada por nuestro país, ha provocado una ralentización relevante en las ventas de inmuebles.

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

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

La Sociedad compra y reforma edificios de oficinas construidos y adquiere solares donde realizar promociones de edificios de oficinas y de centros comerciales y de ocio. Las actividades de reforma y promoción requieren inversiones significativas y sólo generan ingresos, en su caso, varios meses o años después, y puede que notablemente inferiores a los previstos. Por su parte, esta actividad supone asumir el riesgo de que los costes finales para completar el proyecto sean superiores a los inicialmente previstos y que se produzcan retrasos en la finalización de los mismos, lo que puede suponer pagar penalizaciones a clientes y provocar que no se alquilen todos los inmuebles, lo que podría afectar negativamente a los planes de negocio de la Sociedad aprobados previamente por el Consejo de Administración de REALIA de conformidad con el artículo 7 del Reglamento del Consejo de Administración de REALIA y en los que se incluyen principalmente las políticas y estrategias de negocio a seguir por la Sociedad.

En consecuencia, la actividad de promoción y reforma de inmuebles para alquiler está expuesta a los riesgos antes señalados a los que habría que añadir, dada la situación de crisis y de exceso de oferta en el mercado inmobiliario, los riesgos financieros derivados de la dificultad para obtener los recursos económicos necesarios para completar los proyectos y la dificultad para encontrar inquilinos que ocupen los inmuebles que componen la cartera patrimonial. Cualquiera de estos factores se traduciría en una pérdida de ingresos, o unos beneficios sobre la inversión inferiores a los previstos.

e) Riesgos inherentes a la promoción de viviendas

La promoción y venta de viviendas en España representó aproximadamente un 31,2% sobre el total de los ingresos de explotación del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2014. Esta actividad es vulnerable a determinados riesgos, tales como: que los costes de los proyectos puedan exceder de las estimaciones iniciales, retrasos en los proyectos que puedan obligar a pagar penalizaciones a los compradores de viviendas o a soportar unos costes de financiación superiores, y que la venta de viviendas sea inferior a la prevista. La Sociedad debe afrontar importantes costes (adquisición de suelo, obtención de las correspondientes licencias y permisos, y construcción de parte de la infraestructura del proyecto y de las instalaciones de venta) antes de que sus promociones generen ingreso alguno. Además, el plazo de tiempo necesario para obtener las licencias y permisos obligatorios es variable, lo que implica que los costes de proyecto puedan divergir de las estimaciones iniciales.

f) Competencia en el sector inmobiliario

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está fuertemente estancada, los sectores inmobiliarios son muy competitivos, están muy fragmentados y las promotoras inmobiliarias de nueva creación se enfrentan a pocas barreras de entrada. Además hay que añadir la reciente entrada de las entidades de crédito en el mercado inmobiliario como consecuencia de la adjudicación de activos en el contexto de procedimientos de ejecución hipotecaria o en virtud de daciones en pago para la cancelación de deudas con promotores inmobiliarios.

Otra cuestión que ha afectado a la mayor competitividad del sector inmobiliario es (i) la SAREB, que como indica su página web, es una sociedad creada para gestionar casi 200.000 activos por valor de 50.781 millones de euros, de los que el 80% son activos financieros y el 20% activos inmobiliarios, procedentes de las entidades nacionalizadas y de las entidades que han requerido asistencia financiera; (ii) la creciente inversión extranjera en el sector inmobiliario, lo cual supone un claro incremento de la competencia dentro de dicho sector y (iii) la irrupción en el mercado de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMIS) que ha supuesto igualmente un incremento de la competencia a la hora de adquirir inmuebles, sobre todo en la actividad patrimonial.

La competencia en el mercado inmobiliario puede traducirse en una sobreabundancia de inmuebles en alquiler, una caída de las rentas de alquiler, un exceso de oferta inmobiliaria o una reducción de los precios de la vivienda, lo que puede afectar negativamente a las operaciones y a la situación financiera del Grupo REALIA.

g) Capacidad de encontrar y adquirir inmuebles atractivos

El crecimiento y la rentabilidad de la actividad de patrimonio de la Sociedad en el pasado se deben en gran medida a la antigüedad y al reducido coste de su cartera. Los márgenes de beneficio del negocio de promoción inmobiliaria de la Sociedad eran atribuibles, en parte, al reducido coste de su reserva de suelo, gran parte de la cual fue adquirida en un momento en el que los precios de los terrenos eran atractivos y en términos y condiciones favorables.

Como consecuencia del aumento de competencia en el sector inmobiliario, la Sociedad podría no ser capaz de renovar su cartera de patrimonio, reponer su reserva de suelo hasta los niveles actuales a precios que considere razonables o mantener sus actuales márgenes de beneficio. Además, en determinados momentos y para proyectos concretos, la intensa competencia en estos sectores podría dificultar la adquisición de edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio o de nuevos activos.

h) Cambios sustanciales en las leyes

Las actividades inmobiliarias del Grupo REALIA están sometidas a numerosas disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos administrativos, tanto europeos como nacionales, e incluso locales, de orden urbanístico, técnico, medioambiental, fiscal o mercantil, o relativos a la ordenación de la vivienda, a la seguridad y de protección al consumidor, entre otros.

La Sociedad tiene activados créditos fiscales y diferencias temporales de activo por 120,6 millones de euros. Una eventual reducción del tipo del Impuesto de Sociedades, actualmente del 28% para 2015 y 25% para 2016, produciría un impacto negativo en los fondos propios de la Sociedad, que puede cifrarse en 4,8 millones de euros por cada punto porcentual de reducción de dicho tipo impositivo por debajo del 25%. Actualmente, el Grupo REALIA tiene ajustado los créditos fiscales activados al tipo impositivo del 25%.

Cualquier modificación o cambio sustancial en estas disposiciones normativas (o en su interpretación o aplicación por parte de las autoridades administrativas competentes o por los tribunales europeos o nacionales) podría hacer que Grupo REALIA modificara sus planes de desarrollo o que incurriera en costes adicionales más o menos

		<p>significativos y, en consecuencia, podría afectar negativamente a las operaciones y las condiciones financieras del Grupo REALIA.</p> <p>En este sentido, las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de estas normas. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que pueden limitar al Grupo REALIA la realización de determinadas operaciones. Si el incumplimiento es significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo REALIA.</p> <p>i) Sujeción a disposiciones medioambientales</p> <p>Las Administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea regulan y establecen normas medioambientales de aplicación a las actividades de la Sociedad. No puede garantizarse que tales disposiciones legales y reglamentarias medioambientales, o la interpretación o aplicación que de las mismas hagan las Administraciones locales, autonómicas, nacionales o de la Unión Europea, o los tribunales, no vayan a hacer incurrir a la Sociedad en costes adicionales o puedan llegar a suponer algún impacto sobre sus actividades. A día de hoy el Grupo REALIA no se ha visto inmerso en ningún tipo de reclamación basada en cuestiones medioambientales.</p> <p>Un cambio sustancial en la normativa medioambiental o su interpretación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia europeos o españoles podría hacer que REALIA modificara sus planes de desarrollo y que incurriera en costes adicionales, lo que podría acarrear un impacto sustancial negativo en sus actividades, resultados y situación financiera.</p> <p>j) Riesgos derivados de deterioros en la construcción</p> <p>De conformidad con las disposiciones del Código Civil español, los constructores y arquitectos son responsables durante diez años de cualquier daño provocado por el deterioro de la construcción, siempre que ese deterioro obedezca a defectos o a una ejecución incorrecta del diseño o la construcción del edificio.</p> <p>Además, los tribunales españoles han extendido esta responsabilidad a los promotores inmobiliarios. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (la “Ley de Ordenación de la Edificación”), obliga expresamente a los promotores inmobiliarios a otorgar a los compradores de sus viviendas una garantía de diez años para cubrir determinados tipos de defectos constructivos que podrían llevar a la Sociedad a hacer frente a obligaciones considerables en caso de detectarse defectos en la construcción. En virtud de esta norma, las personas que intervienen en el proceso de edificación deberán responder frente a los compradores de bienes inmuebles por actos u omisiones propios. No obstante, si no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales, la responsabilidad puede exigirse solidariamente.</p> <p>Aunque la Sociedad dota provisiones para esas eventualidades y tiene seguros decenales contratados en las obras de nueva edificación destinadas a vivienda como garantía contra los daños materiales causados por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales, los importes finalmente satisfechos por posibles responsabilidades, podrían exceder esas provisiones y/o las coberturas de los seguros contratados.</p> <p>k) Características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles</p> <p>Como consecuencia de las actividades de promoción inmobiliaria de la Sociedad, ésta puede ser objeto de acciones legales por razón de los materiales utilizados y de la existencia de defectos en los inmuebles vendidos, entre los que se incluyen posibles deficiencias atribuibles a terceros contratados por la Sociedad, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. En el pasado, y de conformidad con los usos sectoriales en vigor, la Sociedad puede haber empleado materiales que, aunque permitidos en su momento, hayan sido posteriormente prohibidos. Aunque la Sociedad se esfuerza en todo momento en garantizar que los materiales empleados en sus proyectos inmobiliarios cumplan debidamente la normativa en vigor, cualquier modificación posterior de la misma podría estipular la prohibición de utilizar esos materiales, permitiendo, llegado el caso, el inicio de reclamaciones judiciales. La Sociedad no ha sido objeto de ninguna reclamación judicial por este concepto hasta la fecha, pero no puede garantizarse que en el futuro se mantendrá esa situación. Para defenderse frente a esas posibles reclamaciones, la Sociedad podría incurrir en costes adicionales, además de en responsabilidades por daños, incluyendo los daños personales.</p> <p>A 31 de diciembre de 2014, el Grupo REALIA tenía provisionados 6,7 millones de euros para hacer frente a responsabilidades derivadas por defecto en la calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias en los inmuebles entregados, terminados o pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor (diez años).</p> <p>l) Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal</p> <p>El Grupo REALIA en el ejercicio de su actividad está sujeto al cumplimiento de normativa tanto específica como sectorial en materia de Protección de Datos.</p> <p>Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la normativa que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de REALIA. Asimismo, el Grupo REALIA cuenta con Bases de Datos dadas de alta en la Agencia de Protección de Datos, que cuentan con los medios de seguridad pertinentes, así como con un responsable en esta materia.</p>
<p>D.3</p>	<p><i>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores.</i></p>	<p>a) Incertidumbre sobre el desarrollo de un mercado activo para los derechos de suscripción preferente</p> <p>Los derechos de suscripción preferente relativos al Aumento de Capital objeto de este Folleto serán negociables en la Bolsa de Valores de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil durante un período de 15 días naturales.</p> <p>REALIA no puede asegurar que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo de los derechos de suscripción preferente en la Bolsa de Valores de Madrid y Barcelona durante dicho período o que a lo largo del mismo vaya a haber suficiente liquidez para los mencionados derechos. Asimismo, una eventual caída significativa de la cotización de las acciones de la Sociedad podría afectar negativamente al valor de los derechos de suscripción preferente, dado que el precio de negociación de los derechos de suscripción preferente depende del precio de negociación de las acciones de la Sociedad.</p>

La Sociedad no puede asegurar que el precio de negociación de sus acciones no caerá por debajo del precio de suscripción de las Acciones Nuevas después de que los titulares de los derechos de suscripción preferente hayan decidido ejercitarlos.

b) Impacto de las ventas de acciones procedentes del aumento de capital en el precio de cotización

La venta de un número sustancial de acciones de REALIA en el mercado tras su admisión a cotización, o la percepción por el mercado de que esto podría ocurrir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de REALIA y la capacidad de ésta para obtener capital adicional mediante futuras emisiones.

c) Volatilidad del precio de cotización de las acciones

La Sociedad no puede asegurar que las acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital vayan a cotizar a un precio igual o similar al precio al que se realiza la emisión. El valor de cotización de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como la evolución de los resultados de explotación de la Sociedad, la publicidad negativa o en las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o en los sectores en los que la Sociedad opera, podrían tener un efecto negativo en la cotización de las acciones de la Sociedad.

La volatilidad de la acción de REALIA, desde 16 de noviembre de 2014 hasta el 16 de noviembre de 2015 ha sido de aproximadamente el 56,4 %, con un valor máximo de 1,07 euros y un mínimo de 0,50 euros.

d) Admisión a negociación de las acciones

Está previsto que las nuevas acciones sean admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil en una fecha que no se estima posterior al día 22 de enero de 2016.

Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las nuevas acciones privaría de liquidez a sus suscriptores.

En todo caso, las Acciones Nuevas serán admitidas a cotización en el plazo de 1 mes desde el otorgamiento de la escritura de ejecución del Aumento de Capital. No obstante, en caso de que se retrasase por cualquier motivo dicha admisión a cotización, la Sociedad comunicará al mercado y a la CNMV dicha circunstancia, indicando los motivos del correspondiente retraso y lo publicará asimismo en los boletines de las Bolsas de Madrid y Barcelona.

e) Aprobación o pago de dividendos

El último dividendo pagado por la Sociedad fue el correspondiente a un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2008, por un importe de 7.418 miles de euros.

A día de hoy, y debido a los compromisos asumidos con los bancos en el Crédito Sindicado de Promoción, no es posible el reparto de dividendos en REALIA salvo que exista la autorización previa, expresa y por escrito, de la totalidad de las entidades financiadoras y siempre con cargo a los fondos disponibles que cumplan determinadas condiciones de libre disposición.

Además de lo anterior, la posibilidad de pago de dividendos por REALIA en el futuro puede verse afectada por factores descritos en el Documento de Registro. El pago efectivo de dividendos depende de los beneficios y las condiciones financieras de REALIA en cada momento, sus necesidades de liquidez y otros factores relevantes.

Con respecto al área de patrimonio, en Realia Patrimonio, S.L.U. la política de dividendos esta igualmente sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas en el Crédito Sindicado Patrimonio.

f) Dilución

Los accionistas de la Sociedad tienen derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas que se emiten. Por tanto, en caso de que todos los accionistas ejerzan su derecho de suscripción preferente, no habrá dilución de su participación en el capital social de la Sociedad.

Aquellos accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente verán diluida su participación en el capital social de la Sociedad hasta un máximo de un 33,29%.

g) Acciones susceptibles de venta posterior

La venta de un número significativo de acciones de la Sociedad en el mercado tras la Ampliación de Capital, o la percepción en el mercado de que tales ventas podrían realizarse, podría perjudicar la cotización de las acciones o la capacidad de la Sociedad de aumentar su capital mediante futuras emisiones.

h) Liquidez de las Acciones Nuevas en caso de retraso en la admisión a negociación

Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las Acciones Nuevas dificultaría a los inversores la venta de las mismas.

i) Irrevocabilidad de la suscripción

Los accionistas de la Sociedad que ejerciten derechos de suscripción preferente de los que sean titulares y los inversores que los adquieran y ejerciten durante el periodo de suscripción preferente no podrán revocar las suscripciones realizadas en dicho periodo. Por tanto, los accionistas e inversores se verán obligados a suscribir las acciones aun cuando el precio de cotización de las acciones de la Sociedad se situase por debajo del Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas.

j) Participación significativa como consecuencia del Aumento de Capital

No cabe descartar que algún tercero o actual accionista no significativo adquiriera una participación significativa en la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, teniendo en cuenta el compromiso del accionista de referencia IC de, con carácter adicional al ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, suscribir y desembolsar el Aumento de Capital en

		<p>su integridad es posible que incremente su participación significativa y, en función del resultado final de la suscripción IC podría alcanzar un % de los derechos de voto en la Sociedad del 30% o superior. En tal circunstancia, de conformidad con el régimen previsto en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el "Real Decreto 1066/2007 de OPAS"), deberá formular en el plazo máximo de tres meses siguientes a la fecha de suscripción, una oferta pública de adquisición dirigida a la totalidad del capital social al precio equitativo que resulte de conformidad con el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007 de OPAS, salvo que en ese plazo reduzca el exceso de participación enajenando acciones suficientes y no habiendo ejercitado sus derechos de voto durante dicho periodo.</p> <p>No obstante, lo anterior, si en dicha fecha, otro accionista tuviera un % de los derechos de voto en la Sociedad igual o superior al que IC tuviera tras el Aumento de Capital, IC podrá solicitar a CNMV la dispensa de la obligación de formular OPA prevista en el artículo 4 del Real Decreto 1066/2007 de OPAS.</p> <p>Asimismo, cabe considerar igualmente que, por una parte, la presente ampliación de capital pueda reducir el free float disponible para negociación en mercados organizados, afectando a la liquidez de las acciones de la Sociedad y, por otra parte, pueda dar lugar a que este accionista esté facultado para nombrar consejeros o influir de forma relevante en la Sociedad.</p> <p>k) Accionistas de jurisdicciones diferentes a la española</p> <p>Es posible que los titulares de acciones de la Sociedad residentes en jurisdicciones no pertenecientes a la Unión Europea, en función de la regulación aplicable en dichas jurisdicciones, no puedan ejercitar sus derechos de suscripción preferente, a menos que se cumplan los requisitos establecidos en sus respectivas regulaciones o resulte de aplicación algún supuesto de exención.</p> <p>D) Riesgo de tipo de cambio</p> <p>Los accionistas de países con divisas diferentes al euro tienen, en relación con la tenencia de acciones de la Sociedad, un riesgo de inversión adicional ligado a las variaciones de los tipos de cambio. Las acciones de la Sociedad cotizan solamente en euros y cualquier pago de dividendos que se efectúe en el futuro estará denominado en euros.</p>
Sección E- Oferta		
E.1	<i>Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión/oferta.</i>	<p>El número máximo de acciones de la emisión asciende a 153.380.466, ampliándose por tanto el capital social, en caso de que la Ampliación de Capital fuera íntegramente suscrita, en 36.811.311,84€, más una prima de emisión global de 52.149.358,44€, y por un importe efectivo total de 88.960.670,28€.</p> <p>Los gastos totales representan aproximadamente un 0,29% del importe máximo efectivo del aumento de capital.</p>
E.2	<i>Motivos de la oferta, destino de los ingresos, previsión del importe neto de los ingresos.</i>	<p>Se destinará el importe íntegro de este Aumento de Capital a reducir la deuda del Crédito Sindicado de Promoción y, en particular, al abono del 2º Hito de Pago de la deuda derivada del Crédito Sindicado de Promoción, de acuerdo con los términos y condiciones de pago que se acordaron con las Entidades Financiadoras de Promoción en la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, se hace constar que REALIA no cuenta en la actualidad con fondos suficientes para hacer frente a los hitos de pago 3º y 4º de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción. No obstante, se prevé que la Sociedad pueda recurrir a financiación adicional y/o a sucesivas ampliaciones de capital que le permitan cumplir con dichos compromisos de pago.</p>
E.3	<i>Descripción de las condiciones de la oferta.</i>	<p>Los principales términos y condiciones de la oferta son los siguientes:</p> <p>- Destinatarios de la oferta:</p> <p>El Aumento de Capital objeto del presente Folleto está destinado a (i) la totalidad de los accionistas de la Sociedad, los cuales podrán ejercer sus derechos de suscripción, de conformidad con los términos de este Folleto y (ii) a cualquier tercero o accionista que haya adquirido los derechos de suscripción preferente de cualquiera de los accionistas de la Sociedad de acuerdo con el artículo 306 LSC.</p> <p>- Importe total de la oferta:</p> <p>El capital social de la Sociedad se amplía en un importe nominal total de 36.811.311,84€ y por un importe efectivo total de 88.960.670,28€, mediante la emisión y puesta en circulación de 153.380.466 de acciones ordinarias, de nueva emisión, de VEINTICUATRO CENTIMOS DE EURO (0,24€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación (las "Acciones Nuevas"). La numeración de estas Acciones Nuevas será de la 307.370.933 a la 460.751.398, ambas inclusive.</p> <p>Las Acciones Nuevas se emiten con una prima de emisión de 0,34 € por cada Acción Nueva lo que equivale a una prima de emisión global de 52.149.358,44€ en caso de suscripción completa. La cantidad resultante de la suma del valor nominal (0,24 €) y la prima de emisión (0,34 €) será en adelante denominada como el "Precio de Suscripción" (0,58€).</p> <p>El importe total de la Ampliación de Capital ascenderá, en el caso de que se suscriban íntegramente las Acciones Nuevas, a la cuantía de 36.811.311,84€ o, en su caso, al importe que resulte en el supuesto de suscripción incompleta.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, se hace constar que, habida cuenta del compromiso de suscripción de IC descrito más adelante en esta Nota sobre las Acciones, no se contempla la posibilidad de una suscripción incompleta del Aumento de Capital.</p> <p>- Periodos de suscripción:</p> <p>a.- Período de Suscripción Preferente</p> <p>De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas de REALIA tendrán derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas. Los derechos de suscripción preferente se asignarán a los accionistas de REALIA que aparezcan legitimados según los registros contables de Iberclear a las</p>

		<p>23:59 horas de Madrid del día de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil ("BORME") (los "Accionistas Legitimados").</p> <p>Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y negociables, por tanto, en las Bolsas de Valores en la que cotizan las acciones de la Sociedad (Madrid y Barcelona) y a través del sistema de interconexión bursátil (SIBE).</p> <p>En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los Accionistas Legitimados que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente así como los restantes inversores (incluidos los Accionistas Legitimados) que puedan adquirir los derechos en el mercado (los "Inversores").</p> <p>El período para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente tendrá una duración de quince (15) días naturales, contados a partir del día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el BORME (el "Período de Suscripción Preferente").</p> <p>Se hace constar que REALIA mantiene 610.000 acciones propias en autocartera directa, representativas del 0,198 % del capital de la Sociedad. REALIA no cuenta con acciones propias en autocartera indirecta. Será de aplicación a las acciones mantenidas en autocartera por REALIA lo dispuesto en el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital, de tal forma que los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. En consecuencia, las acciones actualmente en circulación que ostentarán derechos de suscripción preferente en el Aumento de Capital ascienden a 306.760.932.</p> <p>El Aumento de Capital será suscrito en la proporción de 1 Acción Nueva por cada 2 acciones actualmente en circulación.</p> <p>Los accionistas de REALIA que sean titulares de menos de 2 acciones no podrán acudir al Aumento de Capital, salvo que adquieran derechos de suscripción preferente adicionales de acuerdo con los términos de este Folleto.</p> <p>B.- Compromiso del accionista de referencia Inversora Carso, S.A. de C.V.</p> <p>Se hace constar expresamente que el accionista de la Sociedad, IC, ha asumido el compromiso frente a la Sociedad de ejercitar la totalidad de sus derechos de suscripción preferente y, adicionalmente, suscribir y desembolsar la totalidad de las Acciones Nuevas de la Ampliación de Capital que no hayan sido suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente (en adelante, las "Acciones Nuevas Sobrantes").</p> <p>Dicho compromiso se habrá de hacer efectivo por parte de IC dentro de las 24 horas a contar desde el cuarto día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.</p>
E.4	<i>Descripción de cualquier interés que sea importante para la emisión/oferta, incluidos los conflictivos.</i>	La presente Ampliación de Capital formará parte de los acuerdos que se han alcanzado con las Entidades Financiadoras Promoción en el marco de un acuerdo de reestructuración de la deuda del Crédito Sindicado de Promoción.
E.5	<i>Nombre de la persona o de la entidad que se ofrece a vender el valor.</i>	No procede dado que no existen personas o entidades que se ofrecen a vender los valores y la Sociedad desconoce la existencia de acuerdos de no enajenación.
E.6	<i>Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta. En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta.</i>	Tratándose de una emisión de Acciones Nuevas de la Sociedad, aquellos accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente verán diluida su participación en el capital de la Sociedad en hasta un 33,29% de su participación actual teniendo en cuenta la suscripción del 100% de las Acciones Nuevas.
E.7	<i>Gastos estimados aplicados al inversor por el emisor o el oferente.</i>	El Emisor no ha repercutido los gastos al suscriptor por la suscripción de las Acciones Nuevas. No obstante, las Entidades Participantes en Iberclear que lleven cuentas de los titulares de las acciones de REALIA podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables. Dichas comisiones y gastos constan en los folletos de tarifas publicados y registrados en la CNMV y en el Banco de España por cada una de las Entidades Participantes.

II. FACTORES DE RIESGO

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

1. RIESGOS ASOCIADOS A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO

1.1 Riesgos financieros

a) Riesgos de solvencia

A 31 de diciembre de 2014, el endeudamiento bruto bancario y asimilado del Grupo REALIA es de 1.710,9 millones de euros frente a los 2.224,1 y 2.371,6 millones de euros, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

A 30 de septiembre de 2015 el endeudamiento bruto bancario y asimilado del Grupo REALIA era de 1.691,6 millones de euros, correspondiendo el 51,8% al área de patrimonio y el 48,2% al área de promoción.

A 31 de diciembre de 2014, el endeudamiento financiero neto bancario y asimilado del Grupo REALIA era de 1.093,4 millones de euros frente a los 2.103,1 y 2.173,3 millones de euros, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

A 30 de septiembre de 2015 el endeudamiento financiero neto bancario y asimilado del Grupo REALIA disminuyó en 24,2 millones de euros con respecto al cierre de 2014 (debido al cash flow generado y a la amortización de deuda) alcanzando la cifra de 1.069,2 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2014, si el endeudamiento neto bancario y asimilado lo enfrentamos con el valor de mercado de los activos del Grupo (GAV), por importe de 1.889,5 millones de euros, sin incluir los gastos de transacción (gastos derivados de las compraventas de activos como notarios, registros, impuestos, costes de intermediación, etc.), nos lleva a un loan-to-value (LTV) del 57,9%.

A 30 de septiembre de 2015, si el endeudamiento neto bancario y asimilado lo enfrentamos con el valor de mercado de los activos del Grupo (GAV), a 31 de diciembre de 2014, por importe de 1.889,5 millones de euros, sin incluir los gastos de transacción

(gastos derivados de las compraventas de activos como notarios, registros, impuestos, costes de intermediación, etc.), nos lleva a un loan-to-value (LTV) del 56,6%.

Durante el ejercicio 2014 el EBITDA del Grupo REALIA ha sido positivo por importe de 30.906 miles de euros, lo que supone 0,71 veces el gasto financiero a 31 de diciembre de 2014.

A 30 de septiembre de 2015 el EBITDA del Grupo REALIA ha sido positivo por importe de 30.469 miles de euros, lo que supone 1,59 veces el gasto financiero a esa fecha.

La mayor parte de la deuda del Grupo REALIA deriva de dos créditos sindicados:

- (i) Crédito Sindicado Patrimonio. Uno asociado a la actividad de patrimonio que se suscribió en abril de 2007 por importe máximo inicial de 1.087.000.000 euros (“**Crédito Sindicado Patrimonio**”), que, tras diversas amortizaciones, al finalizar el ejercicio 2014 se redujo hasta los 838.268 miles de euros (sin incluir los gastos de formalización de la deuda), estando a 30 de septiembre de 2015 pendiente de pago 821.558 miles de euros (con vencimiento abril 2017).

Durante la vigencia de dicho contrato sindicado, Realia Patrimonio, S.L.U. debe cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda y a los niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios, referenciados a Realia Patrimonio.

Los principales *covenants* establecidos en dicho Crédito Sindicado Patrimonio se recogen en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro.

- (ii) Crédito Sindicado de Promoción. Otro, asociado a la actividad promotora/residencial, suscrito el 30 de septiembre de 2009 por un importe máximo de 1.001.087.480,53 euros (“**Crédito Sindicado de Promoción**”, tal y como se recoge en la sección B.7), de los que 791.617 miles de euros se encontraban pendientes de amortizar a 31 de diciembre de 2014, quedando a 30 de septiembre de 2015 800.443 miles de euros pendientes de amortizar, con vencimiento el 30 de junio de 2016, debido a la capitalización de los intereses PIK del periodo septiembre 2014 a septiembre 2015. Este importe se ha incrementado desde el día 30 de septiembre de 2015 y hasta la presentación del presente Folleto, y seguirá incrementándose hasta el vencimiento total de la deuda, debido igualmente los intereses PIK capitalizados y no amortizados a dicha fecha.

Respecto al Crédito Sindicado de Promoción cabe señalar que su vencimiento inicial era el 30 de diciembre de 2012. Tras sucesivos aplazamientos del vencimiento, el 26 de julio de 2013 se firmó un acuerdo que quedó formalizado con fecha 27 de septiembre de 2013, una vez

cumplidas todas las condiciones suspensivas para su entrada en vigor. En virtud de dicho acuerdo, se extendió el plazo de vencimiento hasta 30 de junio 2016 y se reestructuró la deuda del negocio residencial con los bancos que constituyen el sindicato bancario (la “**Refinanciación del Crédito Sindicado**”). La Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción comporta determinadas obligaciones de pago así como ciertas limitaciones operativas, en línea con las habituales en este tipo de operaciones.

El Crédito Sindicado de Promoción de REALIA previamente referido incluye una serie de obligaciones, de las cuales adquieren especial relevancia:

- Amortización de cuotas mínimas obligatorias hasta el vencimiento de la deuda, el 30 de junio de 2016, según el siguiente calendario:

Fecha	Miles de euros
30 de junio de 2014	5.247
31 de diciembre de 2014	2.613
30 de junio de 2015	2.231
31 de diciembre de 2015	3.731
30 de junio de 2016	777.966
Total (1)	791.787

- (1) Este importe se incrementará en el vencimiento, 30 de junio de 2016, por los intereses PIK capitalizados y no amortizados a dicha fecha.

A 30 de septiembre de 2015 se han realizado amortizaciones por importe de 15.342 miles de euros, un 11 % superior a la cuotas mínimas obligatorias establecidas hasta el 30 de diciembre de 2015.

- REALIA se compromete a tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del préstamo, bien mediante inversiones directas en REALIA o bien mediante la venta de participaciones sociales de su filial Realia Patrimonio, S.L.U.
- Asimismo, la Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción comporta determinadas obligaciones (*covenants*) así como ciertas limitaciones operativas, en línea con las habituales en este tipo de operaciones y que se describen en los apartados 10.3 y 10.4 del Documento de Registro junto con el resto de detalles de la misma. De no cumplirse dichas obligaciones se podrían resolver anticipadamente las financiaciones lo que afectaría a la solvencia patrimonial de la Sociedad y su Grupo.

Adicionalmente a lo anterior, y con la principal finalidad de permitir a REALIA cumplir con su plan de viabilidad financiera a corto y medio plazo, REALIA y las entidades Puffin Real Estate Lda, CF Aneto y Goldman Sachs International (en adelante, las “**Entidades Financiadoras de Promoción**”) acordaron modificar nuevamente los términos y condiciones del Crédito Sindicado de Promoción mediante

la suscripción con fecha 10 de diciembre de 2015 de una novación de los términos del mismo (en adelante, la “**Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción**”).

La Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción se suscribió con la finalidad de permitir a REALIA reducir significativamente su endeudamiento financiero, habiendo sido dicha refinanciación impulsada por el accionista de referencia Inversora de Carso, S.A. de C.V. como consecuencia de los compromisos de garantía asumidos por este último.

Los principales términos y condiciones de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción se describen detalladamente en el apartado 3.2 de la Nota sobre las Acciones del presente Folleto.

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia a nivel consolidado, son los indicados a continuación (datos a 31 de diciembre de 2014):

Ratio de endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto bancario y asimilado (1) / Valor mercado activos (2) (LTV)	57,9%
Ratio de cobertura	
EBITDA / Gasto financiero	0,71
EBITDA / Resultado financiero (3)	1,12

(1) 1.093,4 millones de euros: incluye deuda financiera bancaria cedida y excluye préstamos participativos.

(2) Valor de mercado (GAV), sin deducir los gastos de transacción (1.889,5 millones de euros). El LTV sería del 59,1% si se utilizara el valor de mercado de los activos (GAV) deducidos los gastos de transacción (1.849,9 millones de euros).

(3) Resultado financiero ajustado por intereses PIK (*Payment in Kind* - Pago en Especie).

A 31 de diciembre de 2014 y a 30 de septiembre de 2015, las sociedades de Grupo REALIA cumplían con los ratios exigidos por las distintas financiaciones, tal y como se indica en el apartado 10.3 del Documento de Registro.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2014 es positivo por importe de 722,9 millones de euros.

No obstante, durante los últimos dos ejercicios (2014 y 2013), el resultado consolidado del Grupo REALIA ha sido negativo.

A 30 de septiembre de 2015, los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia a nivel consolidado son:

Ratio de endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto bancario y asimilado (1) / Valor mercado activos (2) (LTV)	56,6%
Ratio de cobertura	
EBITDA / Gasto financiero	1,59
EBITDA / Resultado financiero (3)	4,91

-
- 1 1.069,2 millones de euros: incluye deuda financiera bancaria cedida y excluye préstamos participativos.
 - 2 Valor de mercado (GAV) a 31/12/2014, sin deducir los gastos de transacción (1.889,5 millones de euros). El LTV sería del 57,8% si se utilizara el valor de mercado de los activos (GAV) deducidos los gastos de transacción (1.849,9 millones de euros).
 - 3 Resultado financiero ajustado por intereses PIK (*Payment in Kind* - Pago en Especie).

El fondo de maniobra a 30 de septiembre de 2015 es positivo por importe de 72,5 millones de euros.

b) Riesgos relativos a la actual estructura de financiación

REALIA lleva a cabo sus actividades en sectores que requieren un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos y acometer sus proyectos de promoción, REALIA recurre a créditos bancarios y financiaciones hipotecarias. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento de REALIA podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

En los últimos años, el mercado de deuda financiera ha estado restringido. La escasez de liquidez para el área residencial del sector inmobiliario no ha sido corregida sustancialmente, pese a las actuaciones recientes de los bancos centrales, y todo ello ha generado una notable y persistente presión sobre la financiación obtenida por las empresas.

Las entidades financieras están exigiendo unos tipos de interés elevados acompañados de cláusulas más restrictivas y generalmente sujetas a condiciones más gravosas. Incluso en determinados supuestos, las entidades financieras han restringido totalmente la financiación para determinadas adquisiciones. En consecuencia, la Sociedad no puede asegurar que vaya a tener acceso al capital necesario para financiar su negocio actual o, en su caso, nuevas adquisiciones.

En el supuesto de que la Sociedad no consiguiera financiación para realizar sus actividades, o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, REALIA podría ver muy limitada su capacidad para realizar su actividad ordinaria, o adquisiciones de activos, o incluso verse obligada a renunciar a inversiones ya previstas.

A pesar de que el endeudamiento financiero neto bancario y asimilados del Grupo REALIA se ha reducido en un 49,7% en los últimos tres años, a 31 de diciembre de 2014 era de 1.093,4 millones de euros. Ante este elevado nivel de endeudamiento, existe el riesgo de que si las condiciones del mercado o de explotación del negocio no se recuperaran o se deterioraran aún más, el negocio del Grupo REALIA sea incapaz de generar suficiente efectivo como para hacer frente a los vencimientos de la deuda.

La capacidad del Grupo REALIA para repagar o refinanciar su deuda, cumplir con los requisitos de capital circulante y atender a sus compromisos de inversión, o aprovechar las oportunidades de negocio que puedan surgir en el futuro, dependerá de los resultados operativos futuros y de la capacidad de su negocio para generar flujos de efectivo de forma recurrente. En este sentido hay que señalar que la capacidad del Grupo REALIA para generar suficiente efectivo en el futuro dependerá de muchos factores, algunos de los cuales están fuera del ámbito de control de la Sociedad.

El elevado endeudamiento del Grupo REALIA tiene o puede tener, además, consecuencias importantes en su negocio y situación patrimonial, como por ejemplo:

- que la Sociedad se vea obligada a destinar una porción significativa de los flujos de caja de sus operaciones a repagar la deuda e intereses, impidiendo, por tanto, que dichos flujos puedan destinarse a otros fines (el Crédito Sindicado de Promoción establece ciertos supuestos de amortización anticipada obligatoria que se detallan en el apartado 10.3 siguiente del Presente Documento de Registro);
- que aumente la vulnerabilidad del Grupo REALIA a condiciones generales económicas adversas y/o a condiciones particulares del sector inmobiliario, limitando su flexibilidad para reaccionar ante posibles cambios en el negocio;
- que la capacidad del Grupo REALIA para realizar adquisiciones estratégicas o acometer otras operaciones corporativas se vea limitada;
- que la Sociedad puede verse obligada a vender determinados activos para obtener liquidez y hacer frente a sus compromisos de pago;
- que el Grupo REALIA se vea en una situación de desventaja competitiva frente a competidores que tengan una mayor disponibilidad de fondos, un menor nivel de deuda o pactos menos estrictos con los acreedores financieros; o
- que el Grupo REALIA vea limitada su capacidad para pedir prestados fondos adicionales o vea incrementado el coste de dichos fondos.

Con el fin de normalizar la situación operativa y atender el calendario de servicio de la deuda, en el marco de la Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción el Grupo REALIA elaboró un plan de viabilidad.

Sin perjuicio de lo anterior, como consecuencia de la suscripción de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado, REALIA tiene intención de elaborar un nuevo plan de viabilidad en el marco de una potencial homologación judicial de un nuevo acuerdo de refinanciación con todos sus acreedores financieros que se prevé que englobe el acuerdo de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción. Dicho plan de viabilidad tendrá por objetivo racionalizar la estructura financiera y operativa de REALIA y, especialmente, adaptar su calendario de amortización a su capacidad de generación de caja.

Teniendo en cuenta lo anterior, si el flujo de caja operativo del Grupo REALIA no fuera suficiente para cubrir sus gastos de funcionamiento y atender sus compromisos de

inversión y/o las obligaciones de servicio de su deuda, el Grupo REALIA podría verse obligado a obtener fondos adicionales o a reducir gastos mediante algunas de las siguientes actuaciones:

- incrementar, en la medida de lo posible, las cantidades tomadas en préstamo bajo los créditos y préstamos novados en el contexto de la refinanciación;
- incurrir en endeudamiento adicional autorizado bajo los términos de los contratos de refinanciación;
- reestructurar o refinanciar nuevamente su endeudamiento;
- retrasar o reducir las inversiones necesarias para mantener sus operaciones;
- proceder a la venta de activos;
- realizar ampliaciones de capital; y/o
- retrasar la ejecución de sus planes estratégicos.

c) Riesgo de liquidez

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha venido deteriorando paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y, en especial, a la crisis financiera española e internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, y ha provocado problemas financieros a una gran parte de empresas del sector que previsiblemente se espera se relajen en el corto plazo.

Al cierre del 2012, la situación de liquidez del Grupo RELIA no le permitía afrontar sus compromisos financieros con las entidades acreditantes del Crédito Sindicado de Promoción. La firma de Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción por importe de 791,8 millones de euros ha permitido a la Sociedad disponer de liquidez para poder hacer frente a sus compromisos comerciales y financieros.

Por ese motivo, el pasado 10 de diciembre de 2015, la Sociedad firmó con las Entidades Financiadoras de Promoción un acuerdo de refinanciación con el fin de modificar los términos y condiciones del Crédito Sindicado de Promoción y permitir a la Sociedad el cumplimiento de los compromisos asumidos. La presente ampliación de capital va precisamente destinada a la reducción de la deuda con las Entidades Financiadoras Promoción en los términos y condiciones que se han acordado con las mismas. En el apartado 3.2 de la Nota sobre las Acciones, se exponen detalladamente los términos y condiciones de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado Promoción.

En el área Patrimonial las distintas sociedades no presentan problemas de liquidez para hacer frente durante el 2015, a todos sus compromisos adquiridos, pues una parte muy significativa tiene vencimiento en abril 2017, siempre y cuando se cumplan los *covenants* financieros (ratio de cobertura de servicio a la deuda y loan-to-value), así como las demás condiciones contractuales.

En este sentido, precisamente como consecuencia de la actual situación de liquidez del área de patrimonio del grupo, REALIA ha utilizado la caja generada por aquélla para hacer frente primero de los pagos de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado, el cual asciende a 365 millones de euros y fue abonado a las Entidades Financieras de Promoción con fecha 10 de diciembre de 2015, tal y como se detalla en el apartado 3.2 de la Nota sobre las Acciones.

d) Riesgo de tipo de interés

En la actualidad, el Euribor se encuentra situado en mínimos históricos debido a la política del Banco Central Europeo (BCE) de inyectar liquidez al sistema. Un incremento de los tipos de interés podría tener como resultado un descenso en el valor de la cartera de inmuebles y un aumento de los costes de financiación de la Sociedad, cuyo ratio de endeudamiento financiero bruto bancario y asimilado sobre el EBITDA a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 55,36 veces.

Debido a las fluctuaciones y a la volatilidad de los mercados monetarios se producen cambios en los tipos de interés que conllevan variaciones en la carga financiera derivada de la deuda del Grupo REALIA. Con el objetivo de estar en la posición más óptima posible, el Grupo REALIA mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés.

En este momento el grupo Realia no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. No obstante, el Grupo REALIA sigue de cerca la posible evolución de dichos mercados que hagan necesario la contratación de coberturas de tipo de interés.

A 31 de diciembre de 2014, la sensibilidad del resultado del Grupo REALIA al incremento de un 1% en el tipo de interés, supondría un impacto negativo de aproximadamente 17,1 millones de euros en el resultado antes de impuestos.

El impacto que tendría en la cuenta de resultados del Grupo REALIA una disminución de 25 puntos básicos en los tipos de interés del endeudamiento neto, una vez excluidos intereses sería de unos ingresos de 2,7 millones de euros en el resultado antes de impuestos.

e) Riesgo de crédito

El Grupo REALIA no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo. REALIA no tiene contratados derivados de tipo de interés afectos a sus contratos de financiación.

El riesgo de crédito del Grupo REALIA es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos. Los inquilinos pueden atravesar ocasionalmente por dificultades financieras o declararse en situación de

concurso, por lo que podrían incumplir sus obligaciones de pago. En el ejercicio 2014, el saldo de impagados acumulado ascendió a 0,16 millones de euros, frente a una facturación por alquileres (rentas y gastos repercutibles) de 79,06 millones de euros, lo que representa el 0,2% de la facturación de alquileres.

El Grupo REALIA sigue políticas de disminución del riesgo de impagados, puesto que los contratos de arrendamiento se suscriben, con carácter general, con avales bancarios del arrendatario que garanticen, al menos parcialmente, el cobro en caso de impago por el arrendatario. En caso de incumplimiento de los arrendatarios, la recuperación del inmueble arrendado puede demorarse hasta conseguir el desahucio, y por tanto, la disponibilidad del mismo para destinarlo nuevamente al alquiler.

Por su parte, la actividad de promoción también depende de la solvencia de los clientes. En este sentido, la Sociedad no tiene un riesgo significativo de crédito ya que, como se ha indicado anteriormente, el cobro a sus clientes de promociones se produce con anterioridad a que el bien sea transmitido.

A 31 de diciembre de 2014 el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 14,3 millones de euros, que la Sociedad ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,9 millones de euros. Con respecto a provisiones por insolvencias, el Grupo REALIA tiene un saldo acumulado de 2,1 millones de euros, siendo del área de patrimonio 1,2 millones de euros, siguiendo una política prudente de análisis del riesgo y atendiendo a la normativa contable.

1.2 Riesgos asociados al negocio

a) Concentración de la actividad de patrimonio en España

El negocio patrimonial supone gran parte de la actividad del Grupo REALIA ya que a 31 de diciembre de 2014 representa el 68,8% de los ingresos de explotación y el 130,4% del margen bruto.

A día de hoy, las actividades patrimoniales del Grupo REALIA se concentran en España. Fundamentalmente en Madrid y Barcelona, pese a contar también con presencia en otras ciudades de España.

Este riesgo de concentración de actividad de patrimonio en España se ha acentuado con la venta de SIIC París en julio de 2014.

En consecuencia, cualquier cambio desfavorable en las condiciones económicas generales de España, o de las regiones de Madrid y Barcelona, o en la demanda de inmuebles comerciales para alquiler en esas zonas, podría afectar negativamente al área de patrimonio.

b) Concentración de la actividad de promoción en determinadas zonas de España

La gran mayoría de los activos del negocio de promoción, incluyendo solares, se sitúa en España. El 62,8% del valor de la cartera de suelo y el 66,1% del producto terminado, a 31 de diciembre de 2014, estaba situada en Madrid, zona centro y en Andalucía.

En consecuencia, cualquier cambio desfavorable de las condiciones económicas generales o de la demanda de viviendas en España o, en particular, en Madrid y Andalucía, podría afectar negativamente al negocio.

c) Imposibilidad de prever con exactitud los alquileres de mercado y los precios inmobiliarios

En relación con la compra de suelo para su negocio de promoción o de edificios para su negocio de alquileres, la Sociedad vincula el precio de compra a las rentabilidades esperadas aplicando determinadas hipótesis relativas a los costes de promoción futuros, precios inmobiliarios futuros y rentas de mercado futuras.

La inestabilidad o alteraciones del ciclo económico, tales como la dificultad de acceso al crédito, la pérdida de confianza de las familias en la evolución de la economía, los procesos de destrucción de empleo, reducción de los niveles de actividad económica, etc., pueden afectar negativamente a la demanda. En ciclos temporales largos, la demanda también se ve afectada por la discontinuidad de la base demográfica de la población en edad de acceder a la compra de una vivienda.

Tras la etapa de crecimiento experimentada en periodos anteriores, la crisis financiera mundial y la consiguiente desaceleración económica ha marcado una fase de fuerte contracción en la demanda de productos residencial, especialmente, las viviendas para segunda vivienda (tales como residencias vacacionales).

d) Contratación y subcontratación

La Sociedad contrata con contratistas y subcontratistas independientes la prestación de servicios de construcción y la edificación de la mayor parte de los inmuebles residenciales que promueve. Para ello, selecciona a contratistas y subcontratistas reputados y fiables que en el pasado hayan realizado su trabajo con diligencia y puntualidad, supervisando muy de cerca su trabajo. Estos terceros podrían atravesar por dificultades que obligarían a la Sociedad a aportar recursos adicionales para finalizar sus trabajos. Asimismo, con arreglo a la legislación laboral española, la Sociedad responderá solidariamente de todo incumplimiento por dichos terceros de la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo en relación con sus empleados, del impago del salario a sus empleados o del impago de las correspondientes cuotas a la Seguridad Social.

En caso de que se materializase alguno de los riesgos descritos anteriormente, REALIA podría verse obligada a incurrir en costes adicionales para cumplir con sus compromisos y la legislación vigente.

e) Pérdidas derivadas de bienes no asegurados

La Sociedad procura suscribir pólizas de seguros que cubran a sus activos y empleados. Los riesgos asegurados incluyen, con carácter general, incendios, inundaciones, robos y responsabilidad civil. No obstante lo anterior, existen determinados tipos de riesgos que no se aseguran, como las pérdidas por actos terroristas o conflictos bélicos o la responsabilidad civil derivada de la contaminación medioambiental, ya sea porque no suelen ser objeto de aseguramiento o por no ser económicamente asegurables. En el caso de que se produzca un siniestro no asegurado o que supere los límites asegurados, la Sociedad podría perder todo o parte del capital invertido en un inmueble o dejar de percibir los futuros ingresos derivados del mismo.

f) Pérdidas derivadas de procedimientos legales

En el pasado no han existido procedimientos gubernativos, legales, judiciales o de arbitraje que pudieran tener efectos significativos en la Sociedad y/o la posición o rentabilidad del Grupo REALIA. No obstante, REALIA en caso de prever pérdidas económicas asociadas a la resolución de cualquier procedimiento existente procede, tan pronto como son conocidas, a la dotación de las oportunas provisiones.

En la actualidad, el Grupo REALIA es parte de una serie de litigios y contenciosos administrativos relacionados con la actividad desarrollada. A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantiene una provisión para riesgos y gastos por importe de 9.136 miles de euros que cubriría responsabilidad por litigios y otras reclamaciones a los que tuviera que hacer frente el Grupo REALIA.

Los principales litigios y contenciosos de los que es parte el Grupo REALIA se describen en el apartado 20.8 del presente Documento de Registro.

g) Dependencia de determinado personal clave

El éxito de la Sociedad depende de los actuales directivos, que atesoran una considerable experiencia en el sector inmobiliario y en la gestión del negocio. La salida o el cese en el servicio de algunos directivos podría afectar negativamente al negocio. Ninguno de los directivos, tiene suscritos acuerdos de no competencia tras su cese en el empleo.

h) Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y responsabilidad penal de las personas jurídicas

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

las relaciones tanto con los empleados de la Sociedad como con los Servicios de Prevención (SEPBLAC). En el ejercicio 2010, con motivo de la nueva Ley en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación de Terrorismo, se llevó a cabo una actualización de todos los procedimientos implantados. Asimismo, en el ejercicio 2012 se volvió a actualizar el referido Manual. En el ejercicio 2014 la Sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la legislación aplicable, de la que se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

Además, REALIA se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes: (i) el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a mercados de valores aprobado en abril de 2007, (ii) el Código Ético aprobado en noviembre de 2010, y (iii) el sistema PRINEX, un programa informático de gestión inmobiliaria diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario, que permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y de esta forma evita realizar negocios con ellos.

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

A día de hoy, la Sociedad aún no ha implantado medidas correctoras específicas en respuesta a la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, incluyéndose la responsabilidad penal de la personas jurídicas.

i) Posible falta de correspondencia entre el valor de tasación de la cartera inmobiliaria y el valor actual de sus activos

El Grupo REALIA encarga a expertos independientes una valoración de sus activos inmobiliarios con una periodicidad anual. La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de REALIA a 31 de diciembre de 2014 ha sido realizada por expertos independientes: CB Richard Ellis, S.A. (“CB Richard Ellis”), como en años anteriores, ha valorado la cartera de activos patrimoniales, mientras que la entidad Tasaciones Inmobiliarias, S.A. (“TINSA”) ha valorado la cartera de activos residenciales.

En particular, a 31 de diciembre de 2014, según la tasación realizada, los activos inmobiliarios del Grupo REALIA tienen un valor de mercado (GAV), sin deducir los gastos de transacción, de 1.889,5 millones de euros, un 39,6% superior a su valor neto contable, correspondiendo 1.418,8 millones de euros a los activos clasificados como inmovilizado y 470,7 millones de euros a los activos clasificados como existencias.

La variación del valor de mercado (GAV) de los activos de 2014 supone un 46,0% menos respecto del ejercicio 2013 y un 48,3% menos que el ejercicio 2012, esta disminución está motivada por la venta de SIIC de París, cuyos activos tenían un GAV, en 2013 y 2012, de 1.587,5 y 1.543,06 millones de euros respectivamente. Sin considerar los valores de mercado de los activos de SIIC de París, la variación en la valoración de los activos de 2014 respecto de 2013 y 2012 sería del 1,07% y 10,6% respectivamente.

El valor de mercado de los activos (GAV) a 31 de diciembre de 2014, deduciendo los gastos de transacción, es de 1.849,9 miles de euros, un 36,7% superior a su valor neto contable, correspondiendo 1.380,0 millones de euros a los activos clasificados como inmovilizado y 469,9 millones de euros a los activos clasificados como existencias.

El GAV por acción a 30 de septiembre de 2015 es de 5,99. Dicho GAV se realiza sobre los activos que tiene el Grupo REALIA a 30 de septiembre de 2015, deducidos los gastos de transacción, según valoración realizada por experto independiente a 31 de diciembre de 2014.

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

Algunas de las hipótesis en las que se fundamenta la tasación RISC están sin confirmar y podrían diferir considerablemente del tipo de valoración que un prestamista hipotecario en España tendría que elaborar o encargar. Además, la valoración de algunos activos inmobiliarios significativos podría haber variado desde 31 de diciembre de 2014. En consecuencia, no puede garantizarse que una tasación realizada en una fecha posterior no se hubiera saldado con unos valores menores.

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

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

2.RIESGOS ASOCIADOS AL SECTOR INMOBILIARIO

a) Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

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

La situación de crisis económica global, especialmente profunda y prolongada en España motivada por el estallido de la “burbuja inmobiliaria” a finales del 2007 y principios del 2008, ha supuesto un severo deterioro del sector inmobiliario. La profunda ralentización del sector ha provocado que las sociedades que operan en el mismo estén experimentando un ajuste a la baja de la valoración de sus carteras de activos (suelo e inmuebles) y en muchas de ellas ha ocasionado la imposibilidad de continuar con su actividad.

Durante los últimos ejercicios, el mercado inmobiliario español se ha caracterizado por bajos volúmenes de inversión, incremento de la tasa de disponibilidad y reducción de las rentas. En este sentido el contexto macroeconómico en España ha ejercido mucha presión sobre el mercado inmobiliario en general.

En referencia al mercado inmobiliario, de primera y segunda residencia, la financiación disponible ha sufrido una importante contracción, lo que ha supuesto un impacto en el ritmo de ventas. Asimismo, los precios han continuado a la baja con el consecuente impacto en los márgenes de este negocio. En este sentido cabe señalar que en los últimos años el precio de la vivienda en España ha caído sistemáticamente desde 2008.

REALIA, que opera en dos segmentos del mercado inmobiliario (la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles), no ha sido ajena al ajuste de los precios que se ha producido como consecuencia del desfase entre la oferta y la demanda existente. Así las cosas, REALIA no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni si se producirá un agravamiento aun mayor de la situación. En el supuesto de que la actividad económica mantenga la tendencia de los últimos ejercicios, es posible que se agrave la disminución de las ventas, se reduzcan los precios de alquiler y venta, y si además aumentasen los costes de financiación, la actividad desarrollada por la Sociedad, sus resultados y la situación financiera del Grupo REALIA se podrían ver afectados de manera negativa.

Oscilación de la demanda y el precio de los inmuebles en alquiler

Al igual que ha sucedido con los precios de la vivienda nueva, el mercado del arrendamiento de edificios de oficinas y de centros comerciales y de ocio en España ha experimentado una acusada bajada en los últimos años.

Uno de los riesgos básicos de la actividad de alquiler de patrimonio es la eventual falta de inquilinos para los inmuebles que componen la cartera patrimonial. La tasa de ocupación media de los activos de Patrimonio durante el ejercicio 2012 fue del 91,1%, del 88,7% en 2013 y del 90,5% en 2014 (90,9% en Madrid, 92,0% en Barcelona y un 89,1% en el resto de ciudades). REALIA ha conseguido mantener altos niveles de ocupación gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de sus activos patrimoniales.

Los arrendamientos de la cartera de patrimonio de REALIA que vencerán en 2015, suponen el 27,7% de las rentas anualizadas a 31 de diciembre de 2014. Los arrendamientos que vencerán durante el 2016 y el 2017, suponen un 16,2% y 13,7%, respectivamente, de las rentas anualizadas de la cartera de patrimonio a 31 de diciembre de 2014.

La Sociedad corre el riesgo de que, una vez que expiren o se resuelvan los contratos de arrendamiento, no sean renovados por los actuales inquilinos, los inmuebles no sean alquilados a nuevos inquilinos o las condiciones de las renovaciones o los nuevos contratos de alquiler (incluyendo los costes de las reformas u otras concesiones otorgadas a los inquilinos) sean menos favorables que las actuales.

b) Relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en escenarios de recesión del sector, de restricción de liquidez y exceso de oferta de activos. El endurecimiento de las condiciones para acceder al mercado financiero, fundamental para la adquisición de inmuebles, genera una crisis de liquidez que, unida a la recesión económica experimentada por nuestro país, provoca una ralentización relevante en las ventas de inmuebles.

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

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

La Sociedad compra y reforma edificios de oficinas construidos y adquiere solares donde realizar promociones de edificios de oficinas y de centros comerciales y de ocio. Las actividades de reforma y promoción requieren inversiones significativas y sólo generan ingresos, en su caso, varios meses o años después, y puede que notablemente inferiores a los previstos. Por su parte, esta actividad supone asumir el riesgo de que los costes finales para completar el proyecto sean superiores a los inicialmente previstos y que se produzcan retrasos en la finalización de los mismos, lo que puede

suponer pagar penalizaciones a clientes y provocar que no se alquilen todos los inmuebles, lo que podría afectar negativamente a los planes de negocio de la Sociedad aprobados previamente por el Consejo de Administración de REALIA de conformidad con el artículo 7 del Reglamento del Consejo de Administración de REALIA y en los que se incluyen principalmente las políticas y estrategias de negocio a seguir por la Sociedad.

En consecuencia, la actividad de promoción y reforma de inmuebles para alquiler está expuesta a los riesgos antes señalados a los que habría que añadir, dada la situación de crisis y de exceso de oferta en el mercado inmobiliario, los riesgos financieros derivados de la dificultad para obtener los recursos económicos necesarios para completar los proyectos y la dificultad para encontrar inquilinos que ocupen los inmuebles que componen la cartera patrimonial. Cualquiera de estos factores se traduciría en una pérdida de ingresos, o unos beneficios sobre la inversión inferiores a los previstos.

d) Riesgos inherentes a la promoción de viviendas

La promoción y venta de viviendas en España representó aproximadamente un 31,2% sobre el total de los ingresos de explotación del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2014. Esta actividad es vulnerable a determinados riesgos, tales como: que los costes de los proyectos puedan exceder de las estimaciones iniciales, retrasos en los proyectos que puedan obligar a pagar penalizaciones a los compradores de viviendas o a soportar unos costes de financiación superiores, y que la venta de viviendas sea inferior a la prevista. La Sociedad debe afrontar importantes costes (adquisición de suelo, obtención de las correspondientes licencias y permisos, y construcción de parte de la infraestructura del proyecto y de las instalaciones de venta) antes de que sus promociones generen ingreso alguno. Además, el plazo de tiempo necesario para obtener las licencias y permisos obligatorios es variable, lo que implica que los costes de proyecto puedan divergir de las estimaciones iniciales.

e) Competencia en el sector inmobiliario

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está fuertemente estancada, los sectores inmobiliarios son muy competitivos, están muy fragmentados y las promotoras inmobiliarias de nueva creación se enfrentan a pocas barreras de entrada. Además hay que añadir la reciente entrada de las entidades de crédito en el mercado inmobiliario como consecuencia de la adjudicación de activos en el contexto de procedimientos de ejecución hipotecaria o en virtud de daciones en pago para la cancelación de deudas con promotores inmobiliarios.

Otras cuestiones que han afectado a la mayor competitividad del sector inmobiliario son (i) la SAREB, que como indica su página web, es una sociedad creada para gestionar casi 200.000 activos por valor de 50.781 millones de euros, de los que el 80% son activos financieros y el 20% activos inmobiliarios, procedentes de las entidades nacionalizadas y de las entidades que han requerido asistencia financiera; (ii) la creciente inversión extranjera en el sector inmobiliario, lo cual supone un claro

incremento de la competencia dentro de dicho sector y (iii) la irrupción en el mercado de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, que ha supuesto igualmente un incremento de la competencia a la hora de adquirir inmuebles, sobre todo en la actividad patrimonial.

La competencia en el mercado inmobiliario puede traducirse en una sobreabundancia de inmuebles en alquiler, una caída de las rentas de alquiler, un exceso de oferta inmobiliaria o una reducción de los precios de la vivienda, lo que puede afectar negativamente a las operaciones y a la situación financiera del Grupo REALIA.

f) Capacidad de encontrar y adquirir inmuebles atractivos

El crecimiento y la rentabilidad de la actividad de patrimonio de la Sociedad en el pasado se deben en gran medida a la antigüedad y al reducido coste de su cartera. Los márgenes de beneficio del negocio de promoción inmobiliaria de la Sociedad eran atribuibles, en parte, al reducido coste de su reserva de suelo, gran parte de la cual fue adquirida en un momento en el que los precios de los terrenos eran atractivos y en términos y condiciones favorables.

Como consecuencia del aumento de competencia en el sector inmobiliario, la Sociedad podría no ser capaz de renovar su cartera de patrimonio, reponer su reserva de suelo hasta los niveles actuales a precios que considere razonables o mantener sus actuales márgenes de beneficio. Además, en determinados momentos y para proyectos concretos, la intensa competencia en estos sectores podría dificultar la adquisición de edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio o de nuevos activos.

g) Cambios sustanciales en las leyes

Las actividades inmobiliarias del Grupo REALIA están sometidas a numerosas disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos administrativos, tanto europeos como nacionales, e incluso locales, de orden urbanístico, técnico, medioambiental, fiscal o mercantil, o relativos a la ordenación de la vivienda, a la seguridad y de protección al consumidor, entre otros.

La Sociedad tiene activados créditos fiscales y diferencias temporales de activo por 120,6 millones de euros. Una eventual reducción del tipo del Impuesto de Sociedades, actualmente del 28% para 2015 y 25% para 2016, produciría un impacto negativo en los fondos propios de la Sociedad, que puede cifrarse en 4,8 millones de euros por cada punto porcentual de reducción de dicho tipo impositivo por debajo del 25%. Actualmente, el Grupo Realia tiene ajustado los créditos fiscales activados al tipo impositivo del 25%.

Cualquier modificación o cambio sustancial en estas disposiciones normativas (o en su interpretación o aplicación por parte de las autoridades administrativas competentes o por los tribunales europeos o nacionales) podría hacer que Grupo REALIA modificara sus planes de desarrollo o que incurriera en costes adicionales

más o menos significativos y, en consecuencia, podría afectar negativamente a las operaciones y las condiciones financieras del Grupo REALIA.

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

h) Sujeción a disposiciones medioambientales

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

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

i) Riesgos derivados de deterioros en la construcción

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

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

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

j) Características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles

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

A 31 de diciembre de 2014, el Grupo REALIA tenía provisionados (provisiones corrientes y no corrientes) 6,7 millones de euros para hacer frente a responsabilidades derivadas por defecto en la calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias en los inmuebles entregados, terminados o pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor (diez años).

k) Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal

El Grupo REALIA en el ejercicio de su actividad está sujeto al cumplimiento de normativa tanto específica como sectorial en materia de Protección de Datos.

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

3. FACTORES DE RIESGO PARA LOS VALORES OFERTADOS Y/O ADMITIDOS A COTIZACIÓN

a) Incertidumbre sobre el desarrollo de un mercado activo para los derechos de suscripción preferente

Los derechos de suscripción preferente relativos al Aumento de Capital objeto de este Folleto serán negociables en la Bolsa de Valores de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil durante un período de 15 días naturales.

REALIA no puede asegurar que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo de los derechos de suscripción preferente en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona durante dicho período o que a lo largo del mismo, vaya a haber suficiente liquidez para los mencionados derechos. Asimismo, una eventual caída significativa de la cotización de las acciones de la Sociedad podría afectar negativamente al valor de los derechos de suscripción preferente, dado que el precio de negociación de los derechos de suscripción preferente depende del precio de negociación de las acciones de la Sociedad.

La Sociedad no puede asegurar que el precio de negociación de sus acciones no caerá por debajo del precio de suscripción de las Acciones Nuevas después de que los titulares de los derechos de suscripción preferente hayan decidido ejercitarlos.

b) Impacto de las ventas de acciones procedentes del aumento de capital en el precio de cotización

La venta de un número sustancial de acciones de REALIA en el mercado tras su admisión a cotización, o la percepción por el mercado de que esto podría ocurrir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de REALIA y la capacidad de ésta para obtener capital adicional mediante futuras emisiones.

c) Volatilidad del precio de cotización de las acciones

La Sociedad no puede asegurar que las acciones emitidas como consecuencia de la Ampliación de Capital vayan a cotizar a un precio igual o similar al precio al que se realiza la emisión. El valor de cotización de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como la evolución de los resultados de explotación de la Sociedad, la publicidad negativa o en las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o en los sectores en los que la Sociedad opera, podrían tener un efecto negativo en la cotización de las acciones de la Sociedad.

La volatilidad de la acción de REALIA, desde el 16 de noviembre de 2014 hasta el 16 de noviembre de 2015 ha sido de aproximadamente el 56,4%, con un valor máximo de 1,07 euros y un mínimo de 0,50 euros.

d) Admisión a negociación de las acciones

Está previsto que las nuevas acciones sean admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil en una fecha que no se estima posterior al día 22 de enero de 2016.

Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las nuevas acciones privaría de liquidez a sus suscriptores.

En todo caso, las Acciones Nuevas serán admitidas a cotización en el plazo de 1 mes desde el otorgamiento de la escritura de ejecución del Aumento de Capital. No obstante, en caso de que se retrasase por cualquier motivo dicha admisión a cotización, la Sociedad comunicará al mercado y a la CNMV dicha circunstancia, indicando los motivos del correspondiente retraso y lo publicará asimismo en los boletines de las Bolsas de Madrid y Barcelona.

e) Aprobación o pago de dividendos

El último dividendo pagado por la Sociedad fue el correspondiente a un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2008, por un importe de 7.418 miles de euros.

A día de hoy, y debido a los compromisos asumidos con los bancos en el proceso de Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción (*covenants*), no es posible el reparto de dividendos salvo que, exista la autorización previa expresa y por escrito, de la totalidad de las Entidades Financiadoras y siempre con cargo a los fondos disponibles que cumplan determinadas condiciones de libre disposición (ver apartados 10.3 y 20.7 del Documento de Registro).

Además de lo anterior, la posibilidad de pago de dividendos por REALIA en el futuro puede verse afectada por factores descritos en el Documento de Registro. El pago efectivo de dividendos depende de los beneficios y las condiciones financieras de REALIA en cada momento, sus necesidades de liquidez y otros factores relevantes.

Con respecto al área de patrimonio, en Realia Patrimonio, S.L.U. la política de dividendos esta igualmente sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas en el Crédito Sindicado Patrimonio y las principales características de dicha política de dividendos se recogen en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro.

f) Dilución

Los accionistas de la Sociedad tienen derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas que se emiten. Por tanto, en caso de que todos los accionistas ejerzan su derecho de suscripción preferente, no habrá dilución de su participación en el capital social de la Sociedad.

Aquellos accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente verán diluida su participación en el capital social de la Sociedad hasta un máximo de un 33,29%.

g) Acciones susceptibles de venta posterior

La venta de un número significativo de acciones de la Sociedad en el mercado tras la Ampliación de Capital, o la percepción en el mercado de que tales ventas podrían realizarse, podría perjudicar la cotización de las acciones o la capacidad de la Sociedad de aumentar su capital mediante futuras emisiones.

h) Liquidez de las Acciones Nuevas en caso de retraso en la admisión a negociación

Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las Acciones Nuevas dificultaría a los inversores la venta de las mismas.

i) Irrevocabilidad de la suscripción

Los accionistas de la Sociedad que ejerciten derechos de suscripción preferente de los que sean titulares y los inversores que los adquieran y ejerciten durante el periodo de suscripción preferente no podrán revocar las suscripciones realizadas en dicho periodo. Por tanto, los accionistas e inversores se verán obligados a suscribir las acciones aun cuando el precio de cotización de las acciones de la Sociedad se situase por debajo del Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas.

j) Participación significativa como consecuencia del Aumento de Capital

No cabe descartar que algún tercero o actual accionista no significativo adquiriera una participación significativa en la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, teniendo en cuenta el compromiso del accionista de referencia IC de, con carácter adicional al ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, suscribir y desembolsar el Aumento de Capital en su integridad (tal y como se describe en el apartado 5.1.3.1 de la presente Nota sobre las Acciones), es posible que incremente su participación significativa y, en función del resultado final de la suscripción IC podría alcanzar un % de los derechos de voto en la Sociedad del 30% o superior. En tal circunstancia, de conformidad con el régimen previsto en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el "Real Decreto 1066/2007 de OPAS"), deberá formular en el plazo máximo de tres meses siguientes a la fecha de suscripción, una oferta pública de adquisición dirigida a la totalidad del capital social al precio equitativo que resulte de conformidad con el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007 de OPAS, salvo que en ese plazo reduzca el exceso de participación enajenando acciones suficientes y no habiendo ejercitado sus derechos de voto durante dicho periodo.

No obstante, lo anterior, si en dicha fecha, otro accionista tuviera un % de los derechos de voto en la Sociedad igual o superior al que IC tuviera tras el Aumento de Capital, IC

podrá solicitar a CNMV la dispensa de la obligación de formular OPA prevista en el artículo 4 del Real Decreto 1066/2007 de OPAS.

Asimismo, cabe considerar igualmente que, por una parte, la presente ampliación de capital pueda reducir el free float disponible para negociación en mercados organizados, afectando a la liquidez de las acciones de la Sociedad y, por otra parte, pueda dar lugar a que este accionista esté facultado para nombrar consejeros o influir de forma relevante en la Sociedad.

k) Accionistas de jurisdicciones diferentes a la española

Es posible que los titulares de acciones de la Sociedad residentes en jurisdicciones no pertenecientes a la Unión Europea, en función de la regulación aplicable en dichas jurisdicciones, no puedan ejercitar sus derechos de suscripción preferente, a menos que se cumplan los requisitos establecidos en sus respectivas regulaciones o resulte de aplicación algún supuesto de exención.

l) Riesgo de tipo de cambio

Los accionistas de países con divisas diferentes al euro tienen, en relación con la tenencia de acciones de la Sociedad, un riesgo de inversión adicional ligado a las variaciones de los tipos de cambio. Las acciones de la Sociedad cotizan solamente en euros y cualquier pago de dividendos que se efectúe en el futuro estará denominado en euros.

III. NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) 8092004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004)

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Personas que asumen la responsabilidad del contenido de la Nota sobre las Acciones

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

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

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

1.2 Declaración de responsabilidad

D. Jesús Rodrigo Fernández, D. Juan Antonio Franco Díez y D. Jaime Lloréns Coello aseguran que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la presente nota (en adelante, la “**Nota sobre las Acciones**”) es, según su conocimiento, conforme a los hechos, y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo propios de las acciones, se encuentran recogidos en la sección II “Factores de Riesgo” del presente Folleto.

3. INFORMACIÓN ESENCIAL

3.1 Declaración sobre el capital circulante

Con la información disponible a 30 de septiembre de 2015, REALIA considera que el capital circulante de la Sociedad, que asciende a 72,5 millones de euros, no es suficiente para cubrir las necesidades financieras de REALIA a corto y medio plazo, por lo que por dicho motivo se realiza el presente Aumento de Capital.

El referido Aumento de Capital se deriva de los compromisos asumidos por REALIA en el acuerdo que ha firmado con las Entidades Financiadoras de Promoción el pasado 10 de diciembre de 2015 (al que se hace referencia en el apartado 3.2 de la presente Nota sobre las Acciones), y, en concreto, la finalidad de la misma es abonar a las Entidades Financiadoras de Promoción el segundo de los hitos de pago destinados a reducir la deuda con dichas entidades.

Sin perjuicio de lo anterior, se hace constar que REALIA, para el pago del resto de los hitos de pago acordados por las partes en el previamente referido acuerdo con las Entidades Financiadoras de Promoción, podrá recurrir a financiación externa y/o a la realización de futuras ampliaciones de capital.

3.2 Capitalización y endeudamiento

El cuadro que se muestra a continuación expone las principales cifras de los recursos propios y el endeudamiento financiero bancario y asimilado de REALIA a 30 de septiembre de 2015 bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (“NIIF-UE”):

(En miles de euros)	30/09/2015
Capital social	73.769
Prima de emisión	266.242
Reservas	-171.229
Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	-675
Ajustes por valoración	-742
Resultado del ejercicio atribuido a dominante	2.112
Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	169.477
Intereses minoritarios	136.242
Total patrimonio neto	305.719

Endeudamiento

(En miles de euros)	TOTAL	% Total	LP	% LP	CP	% CP
Garantía personal y otras garantías sin recurso	18.000	1,06%	18.000	2,28%	0	0,00%
Garantía hipotecaria sin recurso	39.475	2,33%	34.449	4,37%	5.026	0,56%
Garantías Sindicado sin recurso	821.558	48,57%	731.824	92,76%	89.734	9,94%
Garantía hipotecaria con recurso	14.321	0,85%	6.311	0,80%	8010	0,89%
Garantías Sindicado con recurso	800.443	47,32%	0	0,00%	800.443	88,68%
(Gastos de formalización)	-2.547	-0,15%	-1.604	-0,20%	-943	-0,10%
Intereses de deudas corrientes	317	0,02%	0	0,00%	317	0,04%
TOTAL	1.691.567	100%	788.980	100%	902.587	100%

Desde el punto de vista histórico, el 30 de septiembre de 2009, la Sociedad cerró el proceso de refinanciación de su actividad promotora mediante la contratación del crédito sindicado de promoción (en adelante el “**Crédito Sindicado de Promoción**”) con una serie de entidades financiadoras por un importe máximo de 1.001.087.480,53 euros, y que inicialmente vencía el 30 de diciembre de 2012.

Como consecuencia del otorgamiento de dicho Crédito Sindicado de Promoción, con fecha 30 de septiembre de 2009, Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (en adelante, “**CFCM**”) y Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (en adelante, “**FCC**”), accionistas de referencia en dicha fecha de REALIA, otorgaron un préstamo participativo a la Sociedad por importe de 100.000.000 euros (50.000.000 euros cada uno) (el “**Préstamo Participativo**”).

Tras sucesivos aplazamientos del vencimiento del Crédito Sindicado de Promoción, con fecha 27 de septiembre de 2013, REALIA formalizó un acuerdo firmado el 26 de julio de ese mismo año, referente a la extensión y reestructuración de la deuda de su negocio residencial, en el que se extendió el vencimiento de la deuda hasta el 30 de junio de 2016.

Adicionalmente, el Crédito Sindicado de Promoción fue cedido sucesivamente a lo largo de los ejercicios 2013 y 2014, siendo titulares del mismo a la fecha del presente Folleto las entidades Puffin Real Estate Lda, CF Aneto y Goldman Sachs International (en adelante los “**Entidades Financiadoras Promoción**”).

Respecto al Préstamo Participativo, con fecha 29 de noviembre de 2013 se elevó a público la capitalización de 57.590 miles de euros de la parte del préstamo participativo que ostentaba FCC frente a la Sociedad (sobre el importe total de 57.980 miles de euros devengados hasta dicha fecha, registrándose 390 miles de euros como ingreso financiero por la condonación de dicho importe). El aumento de capital quedó formalizado en virtud de la escritura otorgada el día 29 de noviembre de 2013 e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de diciembre de 2013. Mediante esta capitalización del crédito que ostentaba FCC frente a Sociedad por importe de 57.589.651,20 euros, el capital social de REALIA pasó de 66.570.317,28 euros a 73.769.023,68 euros.

Adicionalmente a lo anterior, y con la principal finalidad de permitir a REALIA cumplir con su plan de viabilidad financiera a corto y medio plazo, REALIA y las Entidades Financiadoras de Promoción acordaron modificar nuevamente los términos y condiciones del Crédito Sindicado de Promoción mediante la suscripción con fecha 10 de diciembre de 2015 de una novación de los términos del mismo (en adelante, la “**Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción**”).

La Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción se suscribió con la finalidad de permitir a REALIA reducir significativamente su endeudamiento financiero, habiendo sido dicha refinanciación impulsada por el accionista de referencia Inversora de Carso, S.A. de C.V. (“**IC**”), como consecuencia de los compromisos de garantía asumidos por este último.

En este sentido, los principales términos de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción son los siguientes:

- a. Fecha de vencimiento de la deuda existente. Se adelanta dicha fecha al 30 de mayo de 2016 como consecuencia de la modificación de los hitos de pago de la misma.
- b. Fijación de una quita sobre la deuda existente. Se acuerda establecer una quita del 9%, incluyendo intereses PIK, sobre la deuda existente y que se aplicará a cada uno de los hitos de pago a abonar por parte de REALIA, tal y como se detalla a continuación. En todo caso, la aplicación de dicha quita se condiciona al previo cumplimiento de dos condiciones suspensivas, las cuales se recogen en el punto “d” siguiente.
- c. Modificación de los plazos de pago de la deuda existente. Se introduce un nuevo calendario de pagos que divide el pago de la deuda existente en cuatro hitos:

Hitos de Pago	Cuantía original	Cuantía con quita	Quita	Fecha de abono
1 ^{er} Hito de Pago	401.338.492,66	365.218.028,32	36.120.464,34	11/12/2015
2 ^o Hito de Pago	97.758.978,33	88.960.670,28	8.798.308,05	29/01/2016
3 ^{er} Hito de Pago	103.453.422,67	94.142.614,63	9.310.808,04	29/02/2016
4 ^o Hito de Pago	202.093.693,04	183.905.260,66	18.188.432,37	30/05/2016
TOTAL	804.644.586,70	732.226.573,90	72.418.012,80	

- (1) El Primer Hito de Pago fue abonado a las Entidades Financiadoras de Promoción en la fecha de la firma de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado Promoción.

Con respecto a los Hitos de Pago 3^o y 4^o, tal y como se recoge en el apartado 3.4 de la presente Nota sobre las Acciones, la Sociedad no cuenta en la actualidad con

fondos suficientes para hacer frente los mismos, aunque se prevé que ésta pueda recurrir a financiación externa y/o sucesivas ampliaciones de capital.

A efectos informativos se hace constar que en caso de abono de REALIA de la totalidad de los hitos de pago y asumiendo que se produzca una sustitución de los avales por nueva deuda (esto es, financiación de los hitos de pago tercero y cuarto de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción), la reducción del endeudamiento bruto financiero total del Grupo REALIA es del 30,9%. No obstante lo anterior, en caso de que para los hitos de pago tercero y cuarto de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción la Sociedad recurra a nuevas ampliaciones de capital, la reducción del endeudamiento financiero del Grupo REALIA será mayor.

d. Condiciones Suspensivas de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado Promoción. REALIA y las Entidades Financiadoras de Promoción acordaron establecer dos condiciones suspensivas para la efectiva ejecución del acuerdo:

1. Primera Condición Suspensiva. El otorgamiento por parte de IC a favor de las Entidades Financiadoras de Promoción de las siguientes garantías:

a. Una garantía corporativa de IC a favor de las Entidades Financiadoras Promoción que cubra los riesgos derivados de una posible acción de reintegración (regulada en el artículo 71 de la Ley Concursal) en caso de que se declarase el concurso de acreedores de REALIA (en adelante la “**Garantía de Reintegración IC**”).

Dicha Garantía de Reintegración IC fue otorgada por IC en la fecha de firma de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción.

b. Una garantía corporativa de IC a favor de las Entidades Financiadoras de Promoción que garantice todas las obligaciones de pago de REALIA bajo el Crédito Sindicado de Promoción una vez novado (en adelante, la “**Garantía Corporativa IC**”).

Asimismo, esta garantía fue igualmente otorgada por IC en la fecha de firma de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción.

2. Segunda Condición Suspensiva. El otorgamiento por parte de REALIA a favor de las Entidades Financiadoras de Promoción de un aval bancario antes del 31 de enero de 2016 que garantice el Cuarto Hito de Pago de la deuda.

e. Levantamiento de las garantías actuales de REALIA. El levantamiento de las garantías actuales otorgadas por REALIA a favor de las Entidades Financiadoras de Promoción en virtud del Crédito Sindicado de Promoción se producirá una vez se hayan abonado los Hitos de Pago 1º, 2º y 3º y una vez se haya dado cumplimiento a la Segunda Condición Suspensiva.

No obstante lo anterior, el levantamiento de garantías se podrá producir con anterioridad a la fecha de abono del tercer hito de pago en caso de que REALIA opte por extender la garantía otorgada en virtud de la segunda condición suspensiva al tercer hito de pago.

- f. Mantenimiento de los *covenants*. Se acuerda mantener los *covenants* derivados del Crédito Sindicado de Promoción hasta la fecha del tercer hito de pago y previo cumplimiento de la segunda condición suspensiva. Una vez cumplida la misma, en la fecha del Tercer Hito de Pago, dejarán de ser aplicables la totalidad de los *covenants* del Crédito Sindicado de Promoción, sin que ello afecte a los *covenants* derivados del Crédito Sindicado de Patrimonio, los cuales seguirán vigentes.

No obstante lo anterior, se elimina desde la firma de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado, la cláusula relativa al cambio de control en REALIA, dejando sin efecto por tanto la posibilidad de declarar vencido anticipadamente el Crédito Sindicado de Promoción en caso de cambio de control en la Sociedad.

- g. Compromisos del accionista de referencia. Como consecuencia de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción, IC ha asumido expresamente frente a las Entidades Financiadoras de Promoción las siguientes obligaciones :
- a. Garantizar mediante la Garantía Corporativa IC los Hitos de Pago 1º, 2º, 3º y 4º anteriormente referidos.
 - b. Garantizar mediante el otorgamiento de la Garantía de Reintegración IC el riesgo derivado del posible ejercicio de una acción de reintegración en caso de que se declare el concurso de acreedores de REALIA.

Además, IC ha asumido el compromiso de suscribir el presente Aumento de Capital con el fin de garantizar que REALIA tenga capacidad suficiente de atender al 2º Hito de Pago previsto en la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción. En este sentido, tal y como se refleja en el apartado 3.4 siguiente, los fondos que REALIA obtenga en este Aumento de Capital serán íntegramente destinados a atender al citado 2º Hito de Pago.

Por lo que se refiere al área de Patrimonio, el saldo vivo a 31 de diciembre de 2014 del crédito sindicado de patrimonio otorgado al Grupo REALIA en abril de 2007 era de 838.268 miles de euros (sin incluir los gastos de formalización de la deuda), con vencimiento abril 2017.

Los principales términos, condiciones y *covenants* de dicho crédito sindicado se detallan en los riesgos de solvencia referidos en el apartado 10.3 del Documento de Registro del presente Folleto.

3.3 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión

CaixaBank, que actúa como Entidad Agente, ha prestado, presta y puede prestar en el futuro todo tipo de servicios y productos de banca comercial y de banca de inversión a REALIA, sus Accionistas de Referencia y a cualesquiera compañías de su Grupo en el curso ordinario de su negocio. Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha actual, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ninguna vinculación o interés económico significativo de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión que se mencionan en el apartado 10.1 de la presente Nota sobre las Acciones en relación con la misma.

3.4 Motivo de la emisión y destino de los ingresos

Se destinará el importe íntegro de este Aumento de Capital a reducir la deuda del Crédito Sindicado de Promoción y, en particular, al abono del 2º Hito de Pago de la deuda derivada del Crédito Sindicado de Promoción, de acuerdo con los términos y condiciones de pago que se acordaron con las Entidades Financiadoras de Promoción en la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción, tal y como se detalla en el apartado 3.2 de la presente Nota sobre las Acciones.

Sin perjuicio de lo anterior, se hace constar que REALIA no cuenta en la actualidad con fondos suficientes para hacer frente a los hitos de pago 3º y 4º de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción. No obstante, se prevé que la Sociedad pueda recurrir a financiación adicional y/o a sucesivas ampliaciones de capital que le permitan cumplir con dichos compromisos de pago.

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN

4.1 Descripción del tipo y la clase de valores ofertados y/o admitidos a cotización, con el Código ISIN (número internacional de identificación de valores) u otro código de identificación de valor.

Los valores a los que se refiere el presente Folleto informativo ascienden a 153.380.466 de acciones ordinarias de REALIA de nueva emisión, de VEINTICUATRO CENTIMOS DE EURO (0,24€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación (las "**Acciones Nuevas**"). La numeración de estas Acciones Nuevas será de la 307.370.933 a la 460.751.398, ambas inclusive.

Las Acciones Nuevas se emiten con una prima de emisión de 0,34 € por cada Acción Nueva lo que equivale a una prima de emisión global de 52.149.358,44€ en caso de suscripción completa. La cantidad resultante de la suma del valor nominal (0,24 €) y la

prima de emisión (0,34 €) será en adelante denominada como el “**Precio de Suscripción**”, esto es, 0,58€ por acción.

Las Acciones Nuevas a emitir como consecuencia del Aumento de Capital serán acciones ordinarias de REALIA, totalmente suscritas y desembolsadas, de la misma clase y serie que las existentes.

Asimismo, las Acciones Nuevas gozan de plenos derechos políticos y económicos y otorgan a sus titulares los mismos derechos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación.

La Agencia Nacional de Codificación de Valores Mobiliarios, entidad dependiente de la CNMV, ha asignado el siguiente código ISIN provisional a los derechos de suscripción preferente y a las Acciones Nuevas, hasta el momento en que se equiparen a las acciones de la Sociedad actualmente en circulación ESO673908903 y ESO17390802, respectivamente.

Así, una vez se admitan a cotización las Acciones Nuevas, todas las acciones de la Sociedad tendrán asignado el mismo código ISIN. El código ISIN correspondiente a las acciones de la Sociedad actualmente en circulación es el ESO173908015.

4.2 Legislación de los valores

La presente emisión está sometida a la legislación española y, en concreto, a las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores, en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del Folleto exigible a tales efectos y demás legislación complementaria que resulte de aplicación.

4.3 Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de título o de anotación en cuenta. En el último caso, nombre y dirección de la entidad responsable de la llevanza de las anotaciones

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se encuentran inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”), con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1 (28014), y de sus entidades participantes autorizadas (las “**Entidades Participantes**”).

Las Acciones Nuevas están representadas igualmente por medio de anotaciones en cuenta y su registro contable también corresponde a Iberclear y a sus Entidades Participantes.

4.4 Divisa de la emisión

La divisa de las Acciones Nuevas es el euro (€).

4.5 Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos

Las Acciones Nuevas representan partes alícuotas del capital social de la Sociedad y atribuyen a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad, recogidos en la legislación aplicable, a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los registros de Iberclear.

Los estatutos sociales de la Sociedad no establecen prestaciones accesorias, privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones ordinarias de la Sociedad.

En particular, las Acciones Nuevas confieren a sus titulares los siguientes derechos:

4.5.1 Derecho a participar en las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación

4.5.1.1.- Derecho a participar en las ganancias y derecho al dividendo

De conformidad con lo establecido en el artículo 275 y siguientes de la vigente Ley de Sociedades de Capital, la distribución de dividendos a las acciones ordinarias se realizará en proporción al capital que cada accionista hubiera desembolsado.

Las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares el derecho a participar en cualquier reparto de las ganancias sociales que se pague con posterioridad a la fecha de su inscripción en los registros contables de Iberclear.

El derecho del accionista a participar en las ganancias sociales es un derecho abstracto que no se concreta hasta que la Sociedad acuerde el reparto del dividendo. Por tanto, el derecho al dividendo del accionista sólo nace cuando es aprobado por la Sociedad en Junta General de Accionistas. Las Acciones Nuevas de la Sociedad, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no otorgan el derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias.

A la fecha de registro del presente Folleto, no hay ningún dividendo cuyo reparto haya sido acordado o que esté pendiente de distribución.

Sin perjuicio de lo anterior, la política de dividendos está sujeta al cumplimiento de los *covenants* y/o condiciones establecidas en el Crédito Sindicado de Promoción y en el

Crédito Sindicado de Patrimonio, tal y como se recoge en los apartados 10.3 y 20.7 del Documento de Registro.

4.5.1.2. Fecha o fechas fijas en las que surge el derecho al dividendo

Como se ha indicado, el derecho al dividendo únicamente surge en el momento en el que la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprueba su reparto. Consecuentemente, no existen fechas preestablecidas en las que surge este derecho.

Sin perjuicio de lo anterior, las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares el derecho a participar en cualquier reparto de las ganancias sociales que se pague con posterioridad a la fecha de la inscripción del presente Aumento de Capital en el Registro Mercantil.

4.5.1.3 Plazo en el que caduca el derecho al dividendo

De acuerdo con el artículo 947 del Código de Comercio, el plazo de prescripción de los dividendos acordados es de 5 años, siendo beneficiario de la prescripción la Sociedad, que los aplicará a reservas en el ejercicio en que prescriban.

4.5.1.4 Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes

Dado que las Acciones Nuevas estarán representadas por anotaciones en cuenta, los derechos de cobro de los dividendos, igual que cualquier otro derecho de contenido económico al que dé lugar dichas acciones, se ejercitará a través de Iberclear y sus Entidades Participantes.

Los estatutos sociales de la Sociedad no prevén ningún tipo de restricción ni procedimiento especial para el pago de dividendos a los accionistas no residentes, sin perjuicio de las eventuales retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes que puedan ser de aplicación (véase el apartado 4.11 siguiente de la presente Nota sobre las Acciones).

4.5.1.5 Tasa de los dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos

Las Acciones Nuevas, al igual que las demás acciones que componen el capital de la Sociedad, no otorgan el derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias. El derecho al dividendo de las acciones de la Sociedad surgirá únicamente a partir del momento en que la Junta General de accionistas o, en el caso de distribución de cantidades a cuenta de dividendo, el Consejo de Administración, acuerde un reparto de ganancias sociales.

4.5.2 Derechos de asistencia y voto

Las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares, desde la inscripción del presente Aumento de Capital en el Registro Mercantil, el derecho de asistir y votar en las Juntas Generales de accionistas de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y con sujeción a las previsiones que figuran en los estatutos sociales de REALIA.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a la Junta General de accionistas, el artículo 14 de los estatutos sociales de REALIA y el artículo 13 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad establecen que podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de una o más acciones, incluidas las que no tienen derecho a voto, y se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación respecto de la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas. Los asistentes deberán estar provistos del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia facilitada por las mencionadas Entidades Participantes o del documento que conforme a derecho les acredite como accionistas.

Cada acción da derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de las personas jurídicas.

Todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista.

El titular de las Acciones Nuevas gozará del derecho de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los titulares de las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y con sujeción a los estatutos sociales de la Sociedad, que no establecen restricciones al respecto.

4.5.3 Derechos de suscripción preferente en las ofertas de suscripción de valores de la misma clase

Todas las acciones de REALIA confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de acciones nuevas (ordinarias o privilegiadas) y con cargo a aportaciones dinerarias, y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión total o parcial del citado derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308, 504, 505 y 506 (para el caso de aumentos de capital) y 417 y 511 (para el caso de emisiones de obligaciones convertibles) de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de REALIA confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

En este sentido, las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares los derechos previstos en el presente sub-apartado desde la fecha de la inscripción del presente Aumento de Capital en el Registro Mercantil.

4.5.4 Derecho de participación en los beneficios del Emisor

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales de manera proporcional a su valor nominal en los términos indicados en el apartado 4.5.1 anterior del presente Folleto informativo.

4.5.5 Derecho de participación en cualquier excedente en caso de liquidación

Desde la fecha de su inscripción en los registros contables de Iberclear, las Acciones Nuevas otorgarán el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación de REALIA en los mismos términos que las acciones actualmente en circulación.

Dado que las Acciones Nuevas estarán representadas por anotaciones en cuenta, los derechos de contenido económico, tal como el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación, se ejercerán a través de Iberclear y sus Entidades Participantes.

4.5.6 Derecho de información

Las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en los artículos 93.d), 197 y 520 de la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de dicha Ley y de la Ley 3/2009, de 3 de abril de Modificaciones Estructurales de forma pormenorizada, al tratar de la modificación de estatutos, aumento y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones convertibles, o no, en acciones, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la Sociedad, cesión global de activo y pasivo, traslado internacional del domicilio social y otros actos u operaciones societarias.

En este sentido, las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares los derechos previstos en el presente sub-apartado 4.5.6 desde la fecha de la inscripción del presente Aumento de Capital en el Registro Mercantil.

4.5.7 Cláusulas de amortización

No procede.

4.5.8 Cláusulas de conversión

No procede.

4.6 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores

Las Acciones Nuevas se crearán en virtud del Aumento de Capital realizado al amparo de los siguientes acuerdos:

- (i) El acuerdo adoptado por la Junta General ordinaria de Accionistas de la Sociedad con fecha 22 de junio de 2015 en virtud del cual se delega a favor del Consejo de Administración, por un plazo de cinco años, la facultad de aumentar el capital social, en una o varias veces, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo 36.884.511,84 €, equivalente a la mitad del capital social de la Sociedad, en los términos y condiciones que el Consejo de Administración decida en cada caso, con atribución de excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente y con expresa autorización para dar, en su caso, nueva redacción a los artículos estatutarios pertinentes, todo ello de acuerdo con los términos del artículo 297.1(b) de la Ley de Sociedades de Capital.

- (ii) El acuerdo del Consejo del 3 de diciembre de 2015 (con el voto favorable de 4 Consejeros y la abstención de 3 Consejeros) en virtud del cual, al amparo de la delegación de la Junta General de Accionistas previamente referida en el punto (i), se acuerda aprobar la realización del Aumento de Capital de la Sociedad por un importe nominal de 36.811.311.84€, mediante la emisión y puesta en circulación de 153.380.466 millones de nuevas acciones de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las ya existentes, de 0,24 € de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 0,34 € por cada nueva acción emitida.

Por medio de dicho acuerdo se adaptan los términos del Aumento de Capital previamente aprobado por el Consejo con fecha 10 de noviembre de 2015, con la finalidad de adaptar dicha ampliación al proceso y calendario de la Ampliación de Capital y al acuerdo de refinanciación con las entidades CF ANETO LIMITED, GOLDMAN SACH INTERNATIONAL y PUFFIN REAL ESTATE LDA.

La admisión a negociación de las Acciones Nuevas está sujeta al régimen general de aprobación y registro por la CNMV según lo establecido en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo.

4.7 Fecha prevista de emisión de los valores

Se prevé que el otorgamiento de la escritura del Aumento de Capital tendrá lugar el día 11 de enero de 2016.

4.8 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores

Según se desprende del artículo 7º de los Estatutos Sociales (*“Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho”*), no existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones de la Sociedad, por lo que las Acciones Nuevas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y demás normativa vigente.

4.9 Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores

Es de aplicación la normativa sobre ofertas públicas de adquisición de valores contenida en los artículos 82 y 128 al 137, ambos incluidos, del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo (actualmente, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores).

4.10 Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del Emisor

En la fecha de la presente Nota sobre las Acciones no existe ninguna oferta pública de adquisición sobre las acciones de REALIA.

Sin perjuicio de lo anterior, teniendo en cuenta el compromiso del accionista de referencia IC de, con carácter adicional al ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, suscribir y desembolsar el Aumento de Capital en su integridad (tal y como se describe en el apartado 5.1.3.1 de la presente Nota sobre las Acciones), es posible que incremente su participación significativa y, en función del resultado final de la suscripción IC podría alcanzar un % de los derechos de voto en la Sociedad del 30% o superior. En tal circunstancia, de conformidad con el régimen previsto en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el **“Real Decreto 1066/2007 de OPAS”**), deberá formular en el plazo máximo de tres meses siguientes a la fecha de suscripción, una oferta pública de adquisición dirigida a la totalidad del capital social al precio equitativo que

resulte de conformidad con el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007 de OPAS, salvo que en ese plazo reduzca el exceso de participación enajenando acciones suficientes y no habiendo ejercitado sus derechos de voto durante dicho periodo.

No obstante, lo anterior, si en dicha fecha, otro accionista tuviera un % de los derechos de voto en la Sociedad igual o superior al que IC tuviera tras el Aumento de Capital, IC podrá solicitar a CNMV la dispensa de la obligación de formular OPA prevista en el artículo 4 del Real Decreto 1066/2007 de OPAS.

4.11 Por lo que se refiere al país del domicilio social del Emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se solicita la admisión a negociación, información sobre los impuestos de la renta de los valores retenidos en origen, e indicación de si el Emisor asume la responsabilidad de la retención de impuestos en origen

4.11.1 Información sobre los impuestos sobre la renta de los valores retenidos en origen

Se facilita a continuación una descripción general, de acuerdo con la legislación española vigente (incluyendo su desarrollo reglamentario) a la fecha de firma del presente Folleto, del régimen fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de las Acciones Nuevas.

Debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones ni el régimen aplicable a todas las categorías de accionistas, algunos de los cuales (como, por ejemplo, las entidades financieras, las instituciones de inversión colectiva, las cooperativas o las entidades en atribución de rentas) pueden estar sujetos a normas especiales.

Asimismo, la presente descripción tampoco tiene en cuenta los regímenes tributarios forales en vigor en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, ni la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas que, respecto de determinados impuestos, podría ser de aplicación a los accionistas.

Por tanto, se aconseja a los potenciales inversores, tanto españoles como extranjeros, que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares.

Del mismo modo, los potenciales inversores habrán de estar atentos a los cambios que la legislación vigente en este momento o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

4.11.1.1 Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de los valores

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las Acciones Nuevas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos previstos en el artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores.

De igual manera, el reconocimiento y ejercicio de los derechos de suscripción preferente, así como la transmisión, en su caso, de los mismos, estarán exentos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido.

4.11.1.2 Imposición directa derivada de la titularidad y posterior transmisión de los valores

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable tanto a los accionistas residentes en territorio español, como a aquellos otros que, aun no siendo residentes, sean contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("**IRnR**") y actúen a través de establecimiento permanente en España, así como a los inversores personas físicas residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRnR, que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("**IRPF**"), de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del TRLIRnR (tal y como aparece definido más adelante).

Se considerarán accionistas residentes en España, a estos efectos, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la Doble Imposición ("**CDI**") firmados por España, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ("**LIS**"), y las personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (la "**Ley del IRPF**"), así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10.1 de la mencionada norma.

Igualmente, tendrán la consideración de accionistas residentes en España a efectos fiscales las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el

periodo impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrá optarse por tributar bien por el IRPF bajo su régimen general o bien por el IRnR durante el periodo en que se efectúe el cambio de residencia y los cinco siguientes, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 93 de la Ley del IRPF.

○ **Personas Físicas**

(a.1.) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

(a.1.1.) Rendimientos del capital mobiliario

De conformidad con el artículo 25 de la Ley del IRPF, tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario, entre otros, los dividendos, las primas de asistencia a juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital, y, en general, las participaciones en los beneficios de la Sociedad así como cualquier otra utilidad percibida de dicha entidad en su condición de accionista.

Una vez determinado el importe de los rendimientos del capital mobiliario, se integrarán y compensarán en sus respectivas bases imponibles del ahorro del ejercicio en que los mismos sean exigibles, de acuerdo con las siguientes normas:

- En primer lugar, se compensará, en cada periodo impositivo, con otros rendimientos del capital mobiliario que se pongan de manifiesto y, en su caso, con el saldo negativo de estas mismas rentas de los 4 años anteriores.
- Si el resultado de dicha integración y compensación arroja saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo procedente de otras ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de elementos patrimoniales, obtenido en el mismo período impositivo, con el límite del 25 por ciento de dicho saldo positivo (el porcentaje de compensación en los períodos impositivos 2015, 2016 y 2017 será del 10, 15 y 20 por ciento).
- Si tras dicha compensación quedase saldo negativo, su importe sólo podrá compensarse con el rendimiento positivo calculado de la misma forma y que se ponga de manifiesto durante los 4 años siguientes.

Los rendimientos del capital mobiliario obtenidos por los accionistas como consecuencia de la titularidad de las Acciones Nuevas se integrarán por el rendimiento neto resultante de deducir, en su caso, los gastos de administración y depósito de su

importe bruto, pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera, en la base imponible del ahorro del ejercicio en que sean exigibles para su perceptor, tributando durante el ejercicio 2015 al tipo del 19,5% los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física, al 21,5% por las rentas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros y al 23,5% por las rentas que excedan de los 50.000 euros (a partir del ejercicio 2016, los tipos aplicables serán del 19, 21 y 23%). Este límite es conjunto con las ganancias patrimoniales a las que se hará referencia en el apartado siguiente.

Asimismo, los accionistas soportarán con carácter general una retención, a cuenta del IRPF, del 19,5% (19% a partir del ejercicio 2016) sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 103 de la Ley del IRPF.

(a.1.2.) Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las variaciones en el valor del patrimonio de los contribuyentes por el IRPF que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración de dicho patrimonio darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales que, en el caso de la transmisión a título oneroso de las Acciones Nuevas, se cuantificarán por la diferencia positiva o negativa, respectivamente, entre el valor de adquisición de estos valores y su valor de transmisión, que vendrá determinado (i) por su valor de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión o (ii) por el precio pactado cuando sea superior a dicho valor de cotización. A efectos de determinar el valor de adquisición, cuando existan valores homogéneos se considerará que los transmitidos son aquellos que se adquirieron en primer lugar. Tanto el valor de adquisición como el de transmisión se incrementará o minorará, respectivamente, en los gastos y tributos inherentes a dichas operaciones.

Cuando se trate de acciones parcialmente liberadas, su valor de adquisición será el importe realmente satisfecho por su adquisición.

Cuando se trate de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición tanto de éstas como de las que procedan resultará de repartir el coste total entre el número de títulos, tanto los antiguos como los liberados que correspondan.

Una vez determinado el importe de la ganancia o pérdida patrimonial de acuerdo con los criterios expuestos, aquellas que se pongan de manifiesto como consecuencia de las transmisiones de las Acciones Nuevas llevadas a cabo por los accionistas, se integrarán y compensarán en sus respectivas bases imponibles del ahorro del ejercicio en que tenga lugar la alteración patrimonial, de acuerdo con las siguientes normas:

- En primer lugar, se compensará, en cada periodo impositivo, con las rentas positivas/negativas procedentes de otras ganancias o pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de elementos patrimoniales y, en su caso, con el saldo negativo de estas mismas rentas de los 4 años anteriores.
- Si el resultado de dicha integración y compensación arroja saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo de los rendimientos del capital mobiliario, obtenido en el mismo periodo impositivo, con el límite del 25 por ciento de dicho saldo positivo (el porcentaje de compensación en los periodos impositivos 2015, 2016 y 2017 será del 10, 15 y 20 por ciento). Si tras dicha compensación quedase saldo negativo, su importe sólo podrá compensarse con el saldo positivo calculado de la misma forma y que se ponga de manifiesto durante los 4 años siguientes.

Si el resultado de tal compensación fuera positivo tributará (junto a los rendimientos citados en el apartado anterior) durante el ejercicio 2015 al tipo del 19,5% los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física, al 21,5% por las rentas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros y al 23,5% por las rentas que excedan de los 50.000 euros (a partir del ejercicio 2016, los tipos aplicables serán del 19, 21 y 23%).

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las Acciones Nuevas no están sometidas a retención.

Finalmente, las pérdidas derivadas de las transmisiones de las Acciones Nuevas suscritas no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la citada pérdida. En estos casos, las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

(a.1.3.) Derechos de suscripción preferente

El importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas no constituye renta sino que minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan a efectos de futuras transmisiones, hasta que dicho coste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se consideran ganancia patrimonial y se integrarán y compensarán en la base imponible del ahorro, quedando sujetas a tributación durante el ejercicio 2015 al tipo del 19,5% los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física, al 21,5% por las rentas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros y al 23,5% por las rentas que excedan de los 50.000 euros (a partir del ejercicio 2016, los tipos aplicables serán del 19, 21 y 23%).

(a.2.) Impuesto sobre el Patrimonio y sobre Sucesiones y Donaciones

(a.2.1.) Impuesto sobre el Patrimonio

La Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio, se generaliza el sistema de devolución mensual en el Impuesto sobre el Valor Añadido, y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria, modificó la Ley 19/1991, de 6 de Junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, introduciendo una bonificación del 100% en la cuota de dicho impuesto y eliminando la obligación de declarar con efectos desde el 1 de enero de 2008.

No obstante lo anterior y con efectos desde el 17 de septiembre de 2011, con carácter temporal (y sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma), para los años 2011 y siguientes se ha restablecido el Impuesto sobre el Patrimonio en virtud del Real Decreto-ley 13/2011 de 16 de septiembre, por el cual se modifican determinados artículos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del IRPF, están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio por la totalidad del patrimonio neto del que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

Sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio fija a estos efectos un mínimo exento (a la fecha de firma del presente Folleto, 700.000 euros además de la exención que prevé la norma en concepto de vivienda habitual del contribuyente de hasta 300.000 euros) de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%. A tal efecto, aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran las acciones en virtud de la presente ampliación y que estén obligadas a presentar declaración por el Impuesto sobre el Patrimonio, deberán declarar la acciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación medio del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Economía y Hacienda publica anualmente dicha cotización media.

Están obligados a presentar declaración los sujetos pasivos cuya cuota tributaria, determinada de acuerdo con las normas reguladoras del Impuesto sobre el Patrimonio y una vez aplicadas las deducciones o bonificaciones que procedieren, resulte a ingresar, o cuando, no dándose esta circunstancia, el valor de sus bienes o derechos, determinado de acuerdo con las normas reguladoras del impuesto, resulte superior a 2.000.000 euros.

(a.2.2.) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, "ISD") en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, siendo sujeto pasivo el adquirente de los valores.

Sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, el tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen de entre un 0% y un 81,6% de la base imponible.

○ **Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades**

(b.1.) Dividendos

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS") o los que, siendo contribuyentes por el IRnR, actúen en España a través de establecimiento permanente, podrán integrar en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios percibidos como consecuencia de la titularidad de las Acciones Nuevas suscritas, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS y en el capítulo III del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo ("**TRLIRnR**"), respectivamente, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 28% (25% a partir de 2016).

Los mencionados accionistas tendrán derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre dividendos y rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes y no residentes en territorio español, reguladas en el artículo 21 de la LIS, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- La participación, directa o indirecta, en el capital social o en los fondos propios de la entidad no residente debe ser, al menos, del 5%, o bien que su valor de adquisición sea superior a 20 millones de euros.
- La participación se deberá poseer de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya, o en su defecto, se deberá mantener posteriormente el tiempo necesario para completar dicho plazo, siendo computable el plazo en el que la participación haya sido mantenida por una sociedad del mismo Grupo de sociedades, en el sentido establecido por el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

- Es necesario que, en el ejercicio en que se hayan obtenido los beneficios que se reparten, la entidad participada haya estado sujeta y no exenta por un impuesto extranjero de naturaleza idéntica o análoga al IS español a un tipo nominal de, al menos, el 10 %, con independencia de la aplicación de algún tipo de exención, bonificación, reducción o deducción sobre aquellos.

Se considerará cumplido este requisito, cuando la entidad participada sea residente en un país con el que España tenga suscrito un CDI, que le sea de aplicación y que contenga cláusula de intercambio de información.

Asimismo, dichos accionistas soportarán una retención, a cuenta de su impuesto correspondiente, del 19,5% (19% a partir de 2016) sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que les resulte aplicable la exención antes citada. La retención practicada será deducible de la cuota del IS o IRnR y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 139 de la LIS y 19 del TRLIRnR.

(b.2.) Rentas derivadas de la transmisión de las acciones

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de las acciones, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a éstas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRnR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS y en el capítulo III del TRLIRnR, respectivamente, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 28% (25% a partir de 2016).

La renta derivada de la transmisión de las acciones no está sometida a retención.

Asimismo, en los términos previstos en el artículo 21 de la LIS, y siempre que se cumplan los requisitos antes mencionados, la renta que se ponga de manifiesto podría quedar exenta. Para ello, el requisito de tenencia de la participación durante, al menos, un año se debe haber cumplido en el momento en que se proceda a la transmisión de las acciones..

Finalmente, en caso de adquisición gratuita de las acciones por parte de los mencionados accionistas, la renta que se genere para éste tributará igualmente de acuerdo con las normas de este impuesto, no siendo aplicable el ISD respecto de las personas jurídicas.

(b.3.) Derechos de suscripción preferente

En ausencia de una norma fiscal específica, los efectos derivados de las operaciones con derechos de suscripción preferente serán los que se deriven de la normativa contable en vigor aplicable en cada caso.

Inversores no residentes en España

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas no residentes en territorio español, excluyendo a aquéllos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente (cuyo régimen fiscal ha quedado descrito junto al de los accionistas sujetos pasivos del IS), y a quienes ejerciten la opción de tributar como residentes en España con arreglo a lo indicado en el apartado 4.9.1.2 anterior de la Nota sobre las Acciones.

Se considerarán accionistas no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del TRLIRnR.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los CDI celebrados entre terceros países y España.

(a) Impuesto sobre la Renta de no Residentes

(a.1.) Rendimientos del capital mobiliario

Los dividendos y otros rendimientos derivados de la participación en los fondos propios de una entidad, obtenidos por personas físicas o entidades no residentes en España que actúen a estos efectos sin establecimiento permanente en dicho territorio, estarán sometidos a tributación por el IRnR al tipo general del 19,5% (19% a partir de 2016) sobre el importe íntegro percibido.

Con carácter general, la Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 19,5% (19% a partir de 2016).

No obstante, cuando en virtud de la residencia a efectos fiscales del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, se aplicará, en su caso, el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa la acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. A estos efectos, en la actualidad se encuentra vigente un procedimiento especial, aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, para hacer efectivas las retenciones a accionistas no residentes, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarías o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, la Sociedad practicará una retención sobre el importe íntegro del dividendo al tipo del 19,5% (19%

^a partir de 2016) y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten, en la forma establecida, el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual éstos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, el citado formulario en lugar del certificado) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. El certificado de residencia mencionado anteriormente tiene, a estos efectos, una validez de un año desde su fecha de emisión.

Cuando resultara de aplicación una exención, o por la aplicación de algún CDI, el tipo de retención fuera inferior al 19,5% (19% a partir de 2016), y el accionista no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto, aquél podrá solicitar de la Hacienda Pública española la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo aprobado en cada caso.

Se aconseja a los accionistas que consulten con sus asesores sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar la mencionada devolución a la Hacienda Pública española.

En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRnR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRnR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar las mencionadas devoluciones a la Hacienda Pública española.

(a.2.) Ganancias y pérdidas patrimoniales

De acuerdo con el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en España por la transmisión de valores o cualquier otra ganancia de capital relacionada con dichos valores, estarán sometidas a tributación por el IRnR y se cuantificarán, con carácter general, conforme a las normas previstas en la Ley del IRPF. En particular, las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones tributarán por el IRnR al tipo del 19,5% (19% a partir de 2016), salvo que resulte aplicable una exención interna o un CDI suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho CDI.

En este sentido estarán exentas, por aplicación de la ley interna española, las ganancias patrimoniales siguientes:

- (i) Las derivadas de la transmisión de las acciones en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente en España por personas físicas o entidades residentes en un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.
- (ii) Las derivadas de la transmisión de las acciones obtenidas sin mediación de establecimiento permanente en España por personas físicas o entidades residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea o por establecimientos permanentes de dichos residentes situados en otro Estado miembro de la Unión Europea, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

La exención no alcanza a las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones o derechos de una entidad cuando (i) el activo de dicha entidad consista principalmente, de forma directa o indirecta, en bienes inmuebles situados en territorio español, o (ii) en algún momento, dentro de los doce meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo haya participado, directa o indirectamente, en, al menos, el 25% del capital o patrimonio de la sociedad emisora.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo. Su cuantificación se efectuará aplicando las reglas del artículo 24 del TRLIRnR.

El importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que dicho coste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial quedando sujetas a tributación al tipo del 19,5% (19% a partir de 2016), salvo que resulte aplicable una exención interna o un CDI suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho CDI.

De acuerdo con lo dispuesto en el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRnR.

El accionista no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en cada caso.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor no residente habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. Dicho certificado de residencia tiene, a estos efectos, una validez de un año desde su fecha de emisión.

(b) Impuesto sobre el Patrimonio y sobre Sucesiones y Donaciones

(b.1) Impuesto sobre el Patrimonio

La Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio, se generaliza el sistema de devolución mensual en el Impuesto sobre el Valor Añadido, y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria, modificó la Ley 19/1991, de 6 de Junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, introduciendo una bonificación del 100% en la cuota de dicho impuesto y eliminando la obligación de declarar con efectos desde el 1 de enero de 2008.

No obstante lo anterior y con efectos desde el 17 de septiembre de 2011, con carácter temporal, para los años 2011 y siguientes se ha restablecido el Impuesto sobre el Patrimonio en virtud del Real Decreto-ley 13/2011 de 16 de septiembre, por el cual se modifican determinados artículos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio.

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, está sujeta al Impuesto sobre el Patrimonio las personas físicas que no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley del IRPF y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en el territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo. Estos bienes o derechos serán los únicos gravados por el Impuesto sobre el Patrimonio, pudiendo practicarse la minoración correspondiente al mínimo exento (a la fecha de firma del presente Folleto, 700.000 euros), aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio en todo caso.

En caso de que proceda su gravamen por el Impuesto sobre el Patrimonio, las acciones propiedad de personas físicas no residentes, que estén admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español, se valorarán, a estos efectos, por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Economía y Hacienda pública anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto.

(b.2.) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, y cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio.

Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRnR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

4.11.2 Indicación de si el emisor asume la responsabilidad de la retención de impuestos en origen

La Sociedad, en cuanto emisor y pagador de las rentas que puedan derivarse de la titularidad de las acciones del Aumento de Capital objeto de esta Nota sobre las Acciones, asume la responsabilidad de practicar la correspondiente retención a cuenta de impuestos en España con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente.

5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

5.1 Condiciones, estadísticas de la emisión, calendario previsto y procedimiento para la suscripción

5.1.1 Condiciones a la que está sujeta la emisión

El Aumento de Capital, de conformidad con los acuerdos adoptados por la Junta General y el Consejo de Administración, no está sujeto a condición alguna.

5.1.2 Importe total de la emisión

El aumento de capital se realiza por un importe nominal de 36.811.311,84€ y por un importe efectivo total de 88.960.670,28€, mediante la emisión de 153.380.466 acciones ordinarias de REALIA de nueva emisión, de VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE EURO (0,24€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. La numeración de estas Acciones Nuevas será de la 307.370.933 a la 460.751.398, ambas inclusive.

Las Acciones Nuevas se emiten con una prima de emisión de 0,34 € por cada Acción Nueva, lo que equivale a una prima de emisión global de 52.149.358,44€ en caso de suscripción completa. La cantidad resultante de la suma del valor nominal (0,24 €) y la prima de emisión (0,34 €) será en adelante denominada como el “**Precio de Suscripción**” (0,58 €).

Las Acciones Nuevas, en caso de suscripción completa del Aumento de Capital, representan un 49,90% del capital social actual de REALIA y un 33,29% del capital social de REALIA resultante tras el Aumento de Capital. Asimismo el Aumento de Capital en caso de suscripción completa representa el 99,80% del capital autorizado por la Junta del 22 de junio de 2015.

5.1.3 Plazo, incluida cualquier posible modificación, de la emisión, y proceso de solicitud

El Consejo de Administración de la Sociedad, en ejercicio de las facultades delegadas por la Junta General, acordó el 3 de diciembre de 2015, establecer un proceso de suscripción de acciones en la forma y con los plazos que se describen seguidamente:

A.- Período de Suscripción Preferente.

A.1.- Derechos de suscripción preferente.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas de REALIA tendrán derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas. Los derechos de suscripción preferente se asignarán a los accionistas de REALIA que aparezcan legitimados según los registros contables de Iberclear a las

23:59 horas de Madrid del día de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil ("**BORME**") (los "**Accionistas Legitimados**").

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y negociables, por tanto, en las Bolsas de Valores en la que cotizan las acciones de la Sociedad (Madrid y Barcelona) y a través del sistema de interconexión bursátil (SIBE).

En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los Accionistas Legitimados que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente así como los restantes inversores (incluidos los Accionistas Legitimados) que puedan adquirir los derechos en el mercado (los "**Inversores**").

El período para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente tendrá una duración de quince (15) días naturales, contados a partir del día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el BORME (el "**Período de Suscripción Preferente**").

Se hace constar que REALIA mantiene 610.000 acciones propias en autocartera directa, representativas del 0,198 % del capital de la Sociedad. REALIA no cuenta con acciones propias en autocartera indirecta. Será de aplicación a las acciones mantenidas en autocartera por REALIA lo dispuesto en el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital, de tal forma que los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. En consecuencia, las acciones actualmente en circulación que ostentarán derechos de suscripción preferente en el Aumento de Capital ascienden a 306.760.932.

El Aumento de Capital será suscrito en la proporción de 1 Acción Nueva por cada 2 acciones actualmente en circulación.

Los accionistas de REALIA que sean titulares de menos de 2 acciones no podrán acudir al Aumento de Capital, salvo que adquieran derechos de suscripción preferente adicionales de acuerdo con los términos de este Folleto.

A.2.- Procedimiento de ejercicio del derecho de suscripción preferente.

Para ejercitar los derechos de suscripción preferente, sus titulares deberán dirigirse a la entidad participante en cuyo registro contable tengan inscritas sus acciones o sus derechos, indicando su voluntad de ejercitar el mencionado derecho de suscripción. Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio del derecho de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados al finalizar el Periodo de Suscripción Preferente, se extinguirán automáticamente en el momento de finalización de dicho Periodo de Suscripción Preferente.

La tramitación de las órdenes de suscripción y las de compra o venta de derechos de suscripción preferente, estarán sujetas a las comisiones vigentes que libremente establezcan las Entidades participantes en Iberclear a través de las que se tramiten estas órdenes. Dichas comisiones y gastos constan en los folletos de tarifas publicados y registrados en la CNMV y en el Banco de España por cada una de las Entidades participantes.

A.3.- Comunicaciones de las Entidades participantes a la Entidad Agente

Tan pronto como se publique el anuncio en el BORME del aumento de capital al que se refiere el artículo 503 de la Ley de Sociedades de Capital, en las instrucciones que remite la Entidad Agente a través de Iberclear a todas las Entidades Participantes, se informará de los plazos de tramitación del aumento y de los plazos de suscripción de Acciones Nuevas.

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, las Entidades Participantes comunicarán a la Entidad Agente, diariamente y no más tarde de las 17:00 horas, por correo electrónico o, en su defecto, por fax, el número total de Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente.

Las Entidades Participantes deberán comunicar, por cuenta de sus ordenantes y, en su caso, en nombre propio, el volumen total de suscripciones de Acciones Nuevas efectuadas ante ellas (las denominadas “**Reservas Definitivas**” en las instrucciones operativas a remitir por la entidad agente) no más tarde de las 10:00 horas de Madrid del día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente (es decir, según el calendario previsto, el día 30 de diciembre de 2015), siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto se hubieran establecido.

Las Entidades Participantes deberán remitir las transmisiones electrónicas de ficheros o, en su defecto, soportes magnéticos con la información de las acciones suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente, que deberán cumplir las especificaciones del Cuaderno número 61, formato A1, del Manual de Operaciones con Emisores de la AEB en formato de 120 posiciones, distribuido con la circular de AEB 1484 de 18 de julio de 2008, modificada por la circular de AEB 1.836 de 23 de mayo de 2013, y modificada a su vez por la circular de AEB 1.909 de 5 de mayo de 2014, no más tarde de las 10:00 horas de Madrid del cuarto día hábil siguiente a la finalización el Periodo de Suscripción Preferente.

Los ficheros o soportes magnéticos o transmisiones electrónicas, según sea el caso, deberán ser recibidos con el detalle de los inversores (incluyendo los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones: nombres, apellidos o denominación social, dirección y N.I.F. -incluidos los menores de edad- o, en caso de no residentes que no dispongan de N.I.F., número de pasaporte y nacionalidad y, en caso de no residentes en España, su domicilio social y, en particular, los previstos en el Cuaderno 61 de la Asociación Española de Banca Privada), y el efectivo que corresponde a cada uno de ellos; sin que en ningún caso sea responsabilidad verificar la integridad y exactitud de los datos facilitados por las Entidades Participantes. De los errores u omisiones en la información suministrada por las Entidades Participantes, de los defectos en los ficheros o soportes magnéticos remitidos o transmisiones electrónicas realizadas y, en general, del incumplimiento de

lo previsto en el presente apartado por parte de las Entidades Participantes serán únicamente responsables las Entidades Participantes.

No se admitirán aquellas comunicaciones o transmisiones electrónicas de ficheros de las Entidades Participantes que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualquiera de los requisitos o instrucciones que para esas comunicaciones se exigen en el presente Folleto o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por su parte ni por parte de la Sociedad y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir la entidad participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo y forma ante dicha entidad.

B.- Compromiso del accionista de referencia Inversora Carso, S.A. de C.V. de suscribir la totalidad de las Acciones Nuevas que no hayan sido suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente.

Se hace constar expresamente que el accionista de la Sociedad, IC, ha asumido el compromiso frente a la Sociedad de ejercitar la totalidad de sus derechos de suscripción preferente y, adicionalmente, suscribir y desembolsar la totalidad de las Acciones Nuevas de la Ampliación de Capital que no hayan sido suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente (en adelante, las “**Acciones Nuevas Sobrantes**”).

Dicho compromiso se habrá de hacer efectivo por parte de IC dentro de las 24 horas a contar desde el cuarto día hábil bursátil posterior a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

C.- Calendario orientativo

La Sociedad espera que el proceso descrito tenga lugar conforme al siguiente calendario orientativo:

ACTUACIÓN	FECHA
Aprobación del Folleto del Aumento de Capital por la CNMV	11/12/2015
Publicación anuncio del inicio del Periodo de Suscripción Preferente en el BORME	14/12/2015
Inicio del Periodo de Suscripción Preferente	15/12/2015
Finalización del Periodo de Suscripción Preferente	29/12/2015
Suscripción de Acciones Nuevas Sobrantes por IC.	06/01/2016
Pago de las Entidades Participantes de las Acciones Nuevas	06/01/2016
Otorgamiento de la escritura de aumento de capital	11/01/2016
Inscripción de la escritura en el Registro Mercantil	18/01/2016
Admisión a negociación de las Acciones Nuevas	22/01/2016

La Sociedad ha establecido el anterior calendario atendiendo a las fechas más probables en que se espera que tenga lugar cada uno de los hitos en él descritos. No obstante, los plazos indicados cuyo control es ajeno a la Sociedad podrían no cumplirse y las operaciones descritas podrían retrasarse en su ejecución. De ser así, REALIA lo comunicaría mediante el correspondiente hecho relevante.

D.- Cierre anticipado y suscripción incompleta

No obstante lo previsto en los apartados anteriores, una vez haya finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, la Sociedad podrá dar por concluida la emisión de forma anticipada en cualquier momento siempre y cuando hubiera quedado íntegramente suscrito el Aumento de Capital.

En el supuesto de que el Aumento de Capital no fuera suscrito íntegramente dentro de los plazos fijados, el capital social de la Sociedad podrá ampliarse exclusivamente en la cuantía de las suscripciones efectuadas y se declarará la suscripción incompleta del Aumento de Capital.

Sin perjuicio de lo anterior, se hace constar que, habida cuenta del compromiso de suscripción de IC previamente referido en el apartado 5.1.3.1 de la presente Nota sobre las Acciones, no se contempla la posibilidad de una suscripción incompleta del Aumento de Capital.

5.1.4 Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la emisión y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación

No se ha previsto ninguna causa de desistimiento ni de revocación del aumento de capital objeto de este Folleto al margen de las que pudieran derivarse de la aplicación de la legislación aplicable o del cumplimiento de una resolución judicial o administrativa.

5.1.5 Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes

El derecho de suscripción preferente respecto de las Acciones Nuevas se ejercerá conforme a lo previsto en el apartado 5.1.3 anterior del presente Folleto.

Como ya se ha indicado en dicho apartado, las solicitudes de ejercicio de suscripción preferente tienen el carácter de firme e irrevocable, por lo que no existe la posibilidad de reducir suscripciones.

5.1.6 Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud (ya sea por el número de los valores o por el importe total de la inversión)

La cantidad máxima de solicitud de Acciones Nuevas estará limitada por las acciones que le correspondan a cada accionista de REALIA o Inversor en el ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, sin perjuicio de lo previsto en este Folleto con respecto al compromiso de suscripción y desembolso asumido IC referido en el apartado 5.1.3.1 de la presente Nota sobre las Acciones.

5.1.7 Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada

No es posible retirar las suscripciones, ya que las mismas se formularán con carácter firme e irrevocable.

5.1.8 Método y plazos para el pago y la entrega de los valores

A.- Desembolso de las Acciones Nuevas.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Período de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción de las Acciones Nuevas (es decir, al tiempo de formular la orden de suscripción) y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales hayan cursado sus órdenes de suscripción. Las órdenes de suscripción que no sean desembolsadas en el momento de la suscripción se tendrán por no efectuadas.

Las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado órdenes de suscripción de Acciones Nuevas durante el Periodo de Suscripción Preferente abonarán los importes correspondientes al desembolso de éstas, en la forma en que la Entidad Agente indique en la instrucción operativa que emita al respecto a través de los medios que Iberclear pone a su disposición, dentro de las 24 horas siguientes al cuarto día hábil bursátil posterior a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

Hasta que proceda abonar los fondos en la cuenta de REALIA, se mantendrán los fondos que le hayan sido abonados a las Entidades Participantes en una cuenta bancaria abierta a su propio nombre y por cuenta de los suscriptores. La Entidad Agente procederá a cargar, a través de los medios técnicos de Iberclear, el importe del desembolso de las acciones suscritas a las Entidades Participantes procediendo a abonar dichos fondos en la cuenta de REALIA, abierta en la Entidad Agente.

Si alguna de las Entidades Participantes que hubieran comunicado el ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente conforme a lo indicado en el presente Folleto no efectúa en su totalidad el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones dentro del plazo establecido al efecto, se tendrá por no efectuadas tales comunicaciones y solicitudes, sin responsabilidad alguna por su parte y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los accionistas o Inversores que presentaron las mencionadas comunicaciones y solicitudes en plazo.

Si alguna de las Entidades Participantes, habiendo efectuado el desembolso de las cantidades correspondientes a la suscripción de acciones en el Periodo de Suscripción Preferente dentro del plazo establecido al efecto, no comunica relación de suscriptores en los términos previstos, se asignarán las Acciones Nuevas desembolsadas a nombre de la referida Entidad Participante, todo ello sin responsabilidad alguna por parte de la Sociedad, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas presentadas en plazo ante dicha entidad.

B.- Desembolso de las Acciones Nuevas Sobrantes.

El desembolso íntegro del valor de suscripción de cada Acción Nueva Sobrante asumida por IC deberá realizarse por IC en el momento de la suscripción de las Acciones Nuevas Sobrantes a través de una cuenta que tenga en la Entidad Agente.

El desembolso de las Acciones Nuevas Sobrantes por parte de IC se realizará dentro de las 24 horas siguientes al cuarto día hábil bursátil posterior a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

Tras el cargo a la cuenta que IC tenga abierta en la Entidad Agente del importe correspondiente a las Acciones Nuevas Sobrantes, se procederá a abonar los fondos recibidos en la cuenta de la Sociedad al efecto.

C.- Forma y plazo de entrega a los suscriptores de las copias de los boletines de suscripción

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas tendrá derecho a obtener de la entidad participante ante la que haya tramitado la suscripción una copia firmada del boletín de suscripción con el contenido requerido por el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital, en el plazo máximo de una semana desde que curse la solicitud de suscripción.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que sean asignadas por Iberclear las referencias de registro correspondientes a las acciones suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios en caso de eventuales reclamaciones o incidencias.

D.- Entrega de las acciones

Una vez desembolsado íntegramente el importe de las Acciones Nuevas suscritas mediante aportaciones dinerarias en la forma prevista en el presente Folleto, el Consejo de Administración o, las personas facultadas al efecto, declararán cerrado y suscrito el Aumento de Capital, procediéndose a otorgar la correspondiente escritura de Aumento de Capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

Efectuada dicha inscripción, se hará entrega de la correspondiente escritura de Aumento de Capital, debidamente inscrita, a la CNMV, a Iberclear y a las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.

Las Acciones Nuevas se crearán mediante su inscripción en el registro de Iberclear una vez sea inscrita la ejecución de aumento de capital en el Registro Mercantil de Madrid.

El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo de Iberclear se practicarán por las Entidades Participantes las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los suscriptores de las Acciones Nuevas. Los titulares de las Acciones Nuevas tendrán derecho a obtener de las Entidades Participantes los certificados de

legitimación correspondientes a dichas acciones, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

5.1.9 Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la emisión

La Sociedad comunicará al mercado mediante hecho relevante el resultado del Aumento de Capital, detallando el número de Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente así como el número de Acciones Nuevas Sobrantes suscritas por IC.

Asimismo, en el caso de que IC se encuentre como consecuencia del Aumento de Capital con una participación igual o superior al 30% de los derechos de voto de la Sociedad, dicho accionista, procederá a realizar la comunicación que corresponda mediante la publicación de un hecho relevante, de conformidad con lo establecido en el artículo 16 del Real Decreto 1066/2007 de ofertas públicas de adquisición.

5.1.10 Derecho de suscripción preferente

(i) Tramitación

Durante el Período de Suscripción Preferente, los titulares de derechos de suscripción preferente podrán cursar la orden de ejercicio de sus derechos de suscripción ante las Entidades Participantes en cuyo registro tengan o vayan a tener inscritos los valores en la forma que se detalla en el apartado 5.1.3 anterior.

No se podrán admitir aquellas comunicaciones de las Entidades Participantes que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualquiera de los requisitos o instrucciones que para esas comunicaciones se exigen en el presente Folleto o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por su parte ni por parte de REALIA y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir la entidad participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo y forma ante dicha entidad.

(ii) Negociabilidad

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital. Por tanto, los derechos de suscripción preferente serán

libremente negociados en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, sin que pueda anticiparse la valoración que el mercado otorgará a los mismos.

El valor teórico de cada derecho de suscripción preferente se calculará sobre el precio de cierre del día anterior al inicio del Período de Suscripción Preferente, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\text{VTD} = \frac{(\text{PC}-\text{PE}) * \text{NAN}}{\text{NAP}+\text{NAN}}$$

VTD: Valor teórico del derecho

PC: Precio de cotización de cierre correspondiente a la sesión bursátil del día anterior al inicio del Período de suscripción preferente

PE: Precio de emisión

NAP: Número de acciones previo al Aumento de Capital

NAN: Número de acciones nuevas

Por ejemplo, si se aplicara dicha fórmula al precio de cotización de la acción de REALIA a 0,70 euros a cierre de sesión del 10 de diciembre de 2015, el valor teórico de cada derecho de suscripción preferente sería de 0,040€.

Finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, los derechos de suscripción preferente que no hayan sido ejercitados se extinguirán.

5.2 Plan de distribución y asignación.

5.2.1 Inversores a los que va dirigida la emisión

El Aumento de Capital está dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad, así como a los Inversores (tal y como se define en el presente Folleto).

5.2.2 Indicar si los accionistas o los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor tienen intención de suscribir la oferta, o si alguna persona tiene intención de suscribir más del cinco por ciento de la oferta.

El presente Aumento de Capital podrá ser suscrito por los accionistas de la Sociedad titulares de derechos de suscripción preferente y por cualquier Inversor que adquiera los correspondientes derechos de suscripción preferente.

IC se ha comprometido a ejercer la totalidad de sus derechos, que representa el 25,15% del Aumento de Capital y, adicionalmente, suscribir las Acciones Nuevas Sobrantes, de

acuerdo con el compromiso asumido por éste al que se refiere en el apartado 5.1.3.1 de la presente Nota sobre las Acciones.

Con respecto al otro accionista de referencia de REALIA, FCC, la Sociedad desconoce si ésta tiene intención o no de ejercer sus derechos de suscripción preferente.

5.2.3 Revelación de asignación.

No procede.

5.2.4 Notificación de las cantidades asignadas

Nos remitimos a lo expuesto en el apartado 5.1.3.anterior del presente Folleto.

La admisión a negociación de las Acciones Nuevas no se llevará a cabo antes de efectuarse las notificaciones.

5.2.5 Sobre-adjudicación y “green shoe”

No procede.

5.3 Precio

5.3.1 Precio al que se ofertan los valores

El Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital, procedió a la fijación del precio de suscripción de las Acciones Nuevas, y por tanto de la fijación del importe nominal máximo del aumento de capital y de la correspondiente prima de emisión, así como todas las demás condiciones del aumento.

El Consejo de Administración de REALIA acordó que la Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital se emitiesen a VEINTICUATRO CENTIMOS DE EURO (0,24€) de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 0,34 € por cada Acción Nueva.

La cantidad resultante de la suma del valor nominal (0,24 €) y la prima de emisión (0,34 €) será el “**Precio de Suscripción**” de las Acciones Nuevas, esto es, 0,58€ por acción

La Sociedad no repercutirá gasto alguno al suscriptor. No se devengarán, a cargo de los Inversores que acudan a la emisión, gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas de REALIA en los registros contables de las Entidades Participantes en Iberclear. No obstante, las Entidades Participantes en Iberclear que lleven cuentas de los titulares de las acciones de REALIA podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables. Dichas comisiones y gastos constan en los folletos de tarifas publicados y

registrados en la CNMV y en el Banco de España por cada una de las Entidades Participantes.

La tramitación de las órdenes de suscripción y las de compra o venta de derechos de suscripción preferente, estarán sujetas a las comisiones vigentes que libremente establezcan las Entidades Participantes en Iberclear a través de las que se tramiten estas órdenes.

Cada suscriptor tendrá que confirmar con la entidad participante respectiva ante la que tramite las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas y las de compra o venta de derechos, las comisiones y gastos que le serán cargados o abonados, tanto para el supuesto de que el aumento se ejecute como para el supuesto en el que no se pueda ejecutar.

5.3.2 Publicación del precio de los valores

Ver apartado 5.1.3 anterior del presente Folleto.

5.3.3 Limitación o supresión del derecho de suscripción preferente de los accionistas; precio de emisión de los valores

Se reconoce el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad en relación con las Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital (excluyéndose las acciones correspondientes a la autocartera que no gozarán de dichos derechos).

5.3.4 Disparidad entre el Precio de Suscripción y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la oferta pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas

No procede.

5.4 Colocación y aseguramiento

5.4.1 Nombre y dirección del coordinador o coordinadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el Emisor, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la oferta

No procede.

5.4.2 Entidad Agente

Caixabank, S.A.

5.4.3 Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de «mejores esfuerzos». Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidas las cuotas. En los casos en que no se suscriba toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de suscripción y de la comisión de colocación.

Si bien no hay una entidad financiera aseguradora del Aumento de Capital, IC se ha comprometido de forma incondicional e irrevocable a suscribir y desembolsar la totalidad de las Acciones Nuevas sobrantes del referido Aumento de Capital de conformidad con el apartado 5.1.3.1 de la presente Nota sobre las Acciones.

5.4.4 Fecha del acuerdo de aseguramiento

No procede.

6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

6.1 Admisión a cotización de los valores

REALIA solicitará la admisión a cotización de las Acciones Nuevas emitidas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y su incorporación al sistema de interconexión bursátil estimando que, salvo imprevistos, las Acciones Nuevas serán admitidas a cotización en dichas Bolsas de Valores el 22 de enero de 2016.

En todo caso, las Acciones Nuevas serán admitidas a cotización en el plazo de 1 mes desde el otorgamiento de la escritura de ejecución del Aumento de Capital. No obstante, en caso de que se retrasase por cualquier motivo dicha admisión a cotización, la Sociedad comunicará al mercado y a la CNMV dicha circunstancia, indicando los motivos del correspondiente retraso y lo publicará asimismo en los boletines de las Bolsas de Madrid y Barcelona.

La admisión a cotización de las Nuevas Acciones se comunicará en los boletines oficiales de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, respectivamente.

REALIA conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión a negociación, permanencia y exclusión de las acciones en los mercados secundarios organizados antes referidos, y acepta cumplirlos.

6.2 Mercados de cotización de valores de la misma clase y serie

Las Acciones Nuevas son de la misma clase y serie que las acciones ordinarias de la Sociedad, que se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

6.3 Colocación privada de valores de la misma clase o serie

No procede.

6.4 Entidades de liquidez

No procede.

6.5 Estabilización

No procede.

7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES

7.1 Nombre y dirección profesional de la persona o de la entidad que se ofrece a vender los valores, naturaleza de cualquier cargo u otra relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos tres años con el Emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas

No procede.

7.2 Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores

No procede.

7.3 Compromisos de no disposición (*lock-up agreement*)

No procede.

8. GASTOS DE LA ADMISIÓN

Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión

Los gastos estimados de la admisión a cotización de las Acciones Nuevas (sin incluir IVA) son los que se indican a continuación:

Concepto	Miles Euros
Aranceles de Registro Mercantil y notariales	30
Tasas de la CNMV	9
Tarifas y cánones de la Bolsa de Madrid y la Bolsa de Barcelona e Iberclear	25
Otros gastos (legales, imprenta, auditoría y asesores)	190
Total	254

Los gastos de la emisión representan, aproximadamente, el 0,29% del importe efectivo del Aumento de Capital.

9. DILUCIÓN

9.1 Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la emisión

Tal y como se ha indicado en el presente Folleto informativo, los accionistas de la Sociedad tienen derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas que se emiten. Por tanto, en caso de que todos los accionistas ejerzan su derecho de suscripción preferente, no habrá dilución de su participación en el capital social de la Sociedad.

Aquellos accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente verán diluida su participación en el capital social de la Sociedad hasta un máximo de un 33,29%.

9.2 En el caso de una oferta de suscripción de los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no se suscriben el Aumento de Capital

Tratándose de una emisión de Acciones Nuevas de la Sociedad, aquellos accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente verán diluida su participación en el capital de la Sociedad en hasta un 33,29% de su participación actual teniendo en cuenta la suscripción del 100% de las Acciones Nuevas.

10. INFORMACIÓN ADICIONAL

10.1 Asesores relacionados con la emisión

Las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento en relación con el Aumento de Capital objeto de la presente Nota sobre las Acciones:

(i) Asesoramiento Legal: Ramón Hermosilla y Gutierrez de la Roza, S.L.P.
(comercialmente denominados “ONTIER”).

(ii) Entidad agente: Caixabank, S.A.

10.2 Información de la Nota sobre las Acciones que haya sido auditada o revisada por auditores

No procede.

10.3 Informes de expertos

No procede.

10.4 En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa

No procede.

IV. DOCUMENTO DE REGISTRO

1. PERSONAS RESPONSABLES

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

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

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

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

1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro

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

2. AUDITORES DE CUENTAS

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

Las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de REALIA, correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de los años 2014, 2013 y 2012 han sido auditadas

por la firma DELOITTE, S.L. (“**Deloitte**”) domiciliada en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020, Madrid, con C.I.F. B-79104469, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 13.650, folio 188, sección 8ª, hoja M-54.414 e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número S0692.

2.2 Renuncia o cese de los auditores

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

Asimismo, en la Junta General Ordinaria de Accionistas de REALIA, celebrada el 22 de junio de 2015, se acordó, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, reelegir a Deloitte como auditores de los estados financieros de REALIA y consolidados, por el plazo de un año.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

3.1 Información financiera histórica seleccionada

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

La información financiera incluida en este apartado hace referencia a las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, preparadas bajo NIIF, que han sido objeto de informe de auditoría emitido por Deloitte.

En el ejercicio 2014, el Grupo Realia ha aplicado las NIIF 10, 11 y 12: “Acuerdos conjuntos” que sustituyen a las normas NIC 27 y NIC 31, como consecuencia de la entrada en vigor de las citadas normas. El cambio fundamental que plantea es la evaluación del control y exposición a los riesgos y beneficios de un negocio, y supone fundamentalmente la eliminación del uso del método de consolidación proporcional para las entidades controladas conjuntamente, que pasarán a consolidarse por el método de la participación.

Su entrada en vigor ha supuesto la evaluación del control ejercido por el Grupo Realia y en consecuencia, el cambio del método de consolidación por el que las sociedades As Cancelas Siglo XXI S.L., Studio Residence Ibéria Inverimentos Imobiliários. S.A., Setecampos Sociedade Imobiliária, Lda. e Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L., que se integraban por el método de “Integración proporcional”, han pasado a consolidarse por el método de la participación en las cuentas anuales consolidadas adjuntos.

Asimismo, en aplicación de lo indicado por la NIIF 5, se ha procedido a la homogeneización de la cuenta de resultados y el estado de flujos de efectivo de los ejercicios 2013 y 2012 de los saldos correspondientes a las actividades del Subgrupo SIIC de Paris consideradas como interrumpidas en sendos ejercicios. El motivo es la operación de venta de la participación en el Grupo SIIC de Paris, el 23 de julio de 2014, y la consideración de la actividad de SIIC de Paris como operación interrumpida, al constituir la totalidad de las operaciones del Grupo Realia Business en el mercado francés.

En consecuencia, la información referida a los ejercicios 2013 y 2012 que se presenta en el presente informe, incluye la reexpresión exigida por la entrada en vigor de la NIIF 10, 11 y 12: “Acuerdos conjuntos” y por la aplicación de la NIIF 5, por lo que difieren de los incluidos en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2013 y 2012. La información del ejercicio 2013 reexpresada se incluye a efectos comparativos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. En cambio la información del ejercicio 2012 reexpresada no ha sido publicada hasta su inclusión en el presente informe.

El efecto de la adaptación de las NIIF 10, 11 y 12 ha tenido el siguiente impacto en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Balance de situación:

Impacto Aplicación NIIF 10, 11 y 12	Miles de euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Inversiones inmobiliarias	-42.535	-47.214
Inversiones en empresas asociadas	40.098	43.487
Resto de activos no corrientes	-964	-677
Total Activos no corrientes	-3.401	-4.404
Existencias	-23.823	-24.068
Otros activos financieros corrientes	22.992	24.145
Resto de activos corrientes	-1.840	-7.418
Total Activos corrientes	-2.671	-7.341
Total Activos	-6.072	-11.745
Total Patrimonio Neto	-	-
Total Pasivos no corrientes	-3.425	-3.412
Total Pasivos corrientes	-2.647	-8.333
Total Pasivos	-6.072	-11.745

Cuenta de Pérdidas y Ganancias:

Impacto Aplicación NIIF 10, 11 y 12	Miles de euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Importe neto de la cifra de negocios	-3.356	-578
Otros ingresos de explotación	-1.783	-633
Variac. existencias de pptos. terminados y en curso	-283	9
Aprovisionamientos	-	-5
Otros gastos de explotación	2.325	988
Variación de provisiones	281	29
Amortización del inmovilizado	1.315	322
Otros resultados	-33	5
Beneficio de explotación	-1.534	137
Resultado financiero neto	878	157
Rdo. Neto por deterioro de inmovilizado	1.239	717
Impuesto sobre beneficios	306	-31
Resultado Consolidado	889	980
Resultado de entidades valoradas por el método de participación	-889	-980

La aplicación de la NIIF 5 ha tenido el siguiente impacto en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, consistente en la presentación de los datos de SIIC como actividades discontinuadas.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias:

Impacto Aplicación NIIF 5	Miles de euros		
	2014	2013	2012
Importe neto de la cifra de negocios	31.174	69.603	74.051
Otros ingresos de explotación	4.569	16.422	11.626
Gastos de personal	-1.276	-2.215	-1.891
Otros gastos de explotación	-11.234	-25.317	-20.442
Variación de provisiones	970	-286	2.089
Amortización del inmovilizado	-9.364	-19.787	-19.963
Rtdo. por enajenación del inmovilizado y otros	1.159	1.298	5.064
Otros resultados	-121	-9	-
Resultado de explotación	15.877	39.709	50.534
Resultado financiero neto	-9.350	-18.901	-19.512
Pérdidas por deterioro	-12.239	-13.869	11.787
Resultado antes de impuestos	-5.712	6.939	42.809

Impuesto sobre beneficio		-154	-1.417
Resultado Consolidado	-5.712	6.785	41.392
Beneficio por la enajenación	7.612	-	-
Resultado neto de operaciones discontinuadas Société d' Investissements Inmob. Cot�e de Paris, S.A.	1.900	6.785	41.392
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	4.243	4.003	24.532
Resultado atribuido a intereses minoritarios	-2.343	2.782	16.860

A continuación se muestran los datos consolidados más significativos del Grupo REALIA correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 (auditado), 2013 (reexpresado y auditado) y 2012 (no auditado reexpresión), preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”):

Balances de situación consolidados 2014-2012					
(En miles de euros excepto porcentajes)	2014	% Var.	2013	2012	% Var.
ACTIVO		‘14-‘13			‘13-‘12
Activos no corrientes	1.074.601	-57%	2.486.575	2.518.723	-1%
<i>Inversiones inmobiliarias</i>	885.679	-61%	2.263.752	2.285.164	-1%
Activos corrientes	449.851	-15%	528.095	642.374	-18%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	617.545	411%	120.946	198.326	-39%
TOTAL ACTIVO	2.141.997	-32%	3.135.616	3.359.423	-7%

Balances de situación consolidados 2014-2012					
(En miles de euros excepto porcentajes)	2014	% Var.	2013	2012	% Var.
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		‘14-‘13			‘13-‘12
Capital social, Reservas y Minoritarios	301.570	-57%	705.608	666.976	6%
Deuda no corriente	1.488.380	-26%	2.003.733	1.444.506	39%
Deuda con entidades de crédito	855.493	-44%	1.524.236	1.384.229	10%

Otros pasivos financ. con origen bancario	540.753	42%	381.048	-	100%
Provisiones	9.136	-23%	11.813	22.354	-47%
Deuda corriente	342.911	-17%	414.462	1.225.587	-66%
<i>Deuda con entidades de crédito</i>	97.020	-33%	144.778	468.585	-69%
<i>Otros pasivos financ. con origen bancario</i>	217.666	25%	174.012	518.789	-66%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.141.997	-32%	3.135.616	3.359.423	-7%

A los efectos oportunos, se hace constar que REALIA mantiene sus activos en Balance valorados al menor de (i) valor de mercado o (ii) coste histórico.

Cuentas de pérdidas y ganancias			
(En miles de euros, excepto porcentajes)	2014	2013	% Var. '14-'13
Importe neto cifra de negocios	97.631	93.342	5%
Total Ingresos (1)	115.386	111.276	4%
Costes Operativos (2)	-73.280	-57.188	28%
Margen bruto	42.106	54.088	-22%
% sobre total ingresos	36%	49%	
Gastos Generales (3)	-11.200	-13.740	-18%
EBITDA	30.906	40.348	-23%
% sobre total ingresos	27%	36%	
Amortización / Provisiones (4)	-10.283	-61.845	-83%
Beneficio de explotación (6)	20.623	-21.497	-196%
% sobre total ingresos	18%	-19%	
Resultado Financiero bruto (7)	-38.529	-42.877	-10%
Otros beneficios / pérdidas (5)	3.517	37.196	-91%
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	-14.389	-27.178	-47%
Impuestos sobre las ganancias	-23.800	-826	2781%
Resultado después de impuestos de actividades continuadas	-38.189	-28.004	36%
Resultado de actividades interrumpidas	1.805	6.785	100%
Resultado del ejercicio	-36.384	-21.219	71%
Intereses minoritarios	3.230	29.806	-89%
Resultados atribuibles a los Accionistas de la Sociedad Dominante	-39.614	-51.025	-22%
% sobre total ingresos	-34%	-46%	

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012:

Ratios	2014	2013	2012
Total Patrimonio Neto / Total pasivo + Patrimonio Neto	14,08%	22,50%	19,85%
<i>Loan-to-value</i>	57,87%	60,13%	59,44%
Deuda financiera neta / EBITDA	35,38	40,61	30,79
Deuda financiera neta / Total Patrimonio Neto	3,63	2,98	3,26
Beneficio Neto + Resultado financiero/Activo total	0,10%	0,95%	-10,25%
Beneficio Neto/ Patrimonio Neto	-12,06%	-3,01%	-48,49%
NAV antes de impuestos por acción (€/ acción)	1,77	2,05	2,22
NNAV después de impuestos por acción (€/ acción)	1,46	1,81	1,92
GAV por acción	6,03	11,05	12,8
Rotación de existencias (miles de euros)	218,04	146	222

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas

La siguiente tabla contiene las magnitudes financieras más relevantes de las cuentas de pérdidas y ganancias del Grupo REALIA, a nivel consolidado, correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 (auditado), 2013 (reexpresado y auditado) y 2012 (reexpresado y no auditado):

Cuentas de pérdidas y ganancias

(En miles de euros, excepto porcentajes)	2014	2013	% Var. '14-'13	2012	% Var. '13-'12
Importe neto cifra de negocios	97.631	93.342	5%	101.665	-8%
Total Ingresos (1)	115.386	111.276	4%	125.733	-11%
Costes Operativos (2)	-73.280	-57.188	28%	-54.974	4%
Margen bruto	42.106	54.088	-22%	70.759	-24%
% sobre total ingresos	36%	49%		56%	
Gastos Generales (3)	-11.200	-13.740	-18%	-15.299	-10%
EBITDA	30.906	40.348	-23%	55.460	-27%
% sobre total ingresos	27%	36%		44%	
Amortización / Provisiones (4)	-10.283	-61.845	-83%	-290.879	-79%
Beneficio de explotación (6)	20.623	-21.497	-196%	-235.419	-91%
% sobre total ingresos	18%	-19%		-187%	
Resultado Financiero bruto (7)	-38.529	-42.877	-10%	-73.689	-42%
Otros beneficios / pérdidas (5)	3.517	37.196	-91%	-91.711	-141%
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	-14.389	-27.178	-47%	-400.819	-93%
Impuestos sobre las ganancias	-23.800	-826	2781%	35.988	-102%

Resultado después de impuestos de actividades continuadas	-38.189	-28.004	36%	-364.831	-92%
Resultado de actividades interrumpidas	1.805	6.785	100%	41.392	0%
Resultado del ejercicio	-36.384	-21.219	71%	-323.439	-93%
Intereses minoritarios	3.230	29.806	-89%	-4.209	-808%
Resultados atribuibles a los Accionistas de la Sociedad Dominante	-39.614	-51.025	-22%	-319.230	-84%
% sobre total ingresos	-34%	-46%		-254%	

(1) Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, el Importe neto de la cifra de negocios, Otros ingresos y los Resultados por venta de patrimonio inmobiliario.

(2) Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, los Aprovisionamientos, la Variación de existencias y su parte correspondiente de Otros gastos externos.

(3) Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, los Gastos de personal y su parte correspondiente de Otros gastos externos.

(4) Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, la Dotación a la amortización, las Variaciones de las provisiones de tráfico y parte de Otros resultados.

(5) Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, los Resultados de entidades valoradas por el método de participación y el Resultado neto por deterioro de instrumentos financieros e inmovilizado

(6) Se obtiene deduciendo en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro los Resultados por enajenación de inmovilizado

(7) Se obtiene deduciendo en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro los deterioros y resultados por enajenación de instrumentos financieros

o Segmentos de negocio

La siguiente tabla muestra el importe neto de la cifra de negocios y los diferentes resultados de cada una de las líneas de actividad o segmentos de negocio del Grupo REALIA, durante los ejercicios 2014(auditado), 2013 (reexpresado y auditado) y 2012 (no auditado reexpresión):

(En miles de euros)	Segmentos											
	Alquileres de patrimonio en renta			Venta de promociones inmobiliarias y suelo			Ajustes y otros ⁽¹⁾			Total Grupo		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012	2014	2013	2012	2014	2013	2012
INGRESOS												
Patrimonio:												
Oficinas	58.650	60.076	67.666	-	-	-	(456)	(457)	(768)	58.194	59.619	66.898
Comercial-Ocio	16.908	17.778	19.245	-	-	-	-	-	-	16.908	17.778	19.245
Resto usos	3.505	3.247	2.023	-	-	-	-	-	-	3.505	3.247	2.023
Otros	806	516	780	-	-	-	-	-	-	806	516	780
Promoción:												
Inmobiliaria	-	-	-	27.405	24.162	24.785	-	-	-	27.405	24.162	24.785
Solares	-	-	-	7.648	3.432	3.805	-	-	-	7.648	3.432	3.805
Otros	-	-	-	2.838	4.861	10.064	(1.918)	(2.339)	(1.867)	920	2.522	8.197
Ingresos de explotación ⁽²⁾	79.869	81.617	89.714	37.891	32.455	38.654	(2.374)	(2.796)	(2.635)	115.386	111.276	125.733
RESULTADOS												
Margen Bruto	54.744	56.228	65.423	(12.638)	(2.140)	5.336	-	-	-	42.106	54.088	70.759
EBITDA ⁽³⁾	50.360	52.035	61.094	(19.454)	(11.687)	(5.634)	-	-	-	30.906	40.348	55.460
Resultado de explotación ⁽⁴⁾	35.410	35.324	44.316	(14.787)	(56.821)	(279.735)				20.623	(21.497)	(235.419)
Participación del resultado												
en empresas asociadas	519	(639)	(916)	(914)	(250)	(93.651)				(395)	(889)	(94.567)
	5.036	(2.642)	(5.150)	13	132	(1.137)				5.049	(2.510)	(6.287)
Resultados netos por deterioro												
	(20.278)	(36.441)	(37.256)	(18.251)	(6.436)	(36.433)				(38.529)	(42.877)	(73.689)
Resultado Financiero bruto ⁽⁵⁾												
				(1.137)	40.595	9.143				(1.137)	40.595	9.143
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros												
	20.687	(4.398)	994	(35.076)	(22.780)	(401.813)			-	(14.389)	(27.178)	(400.819)
Resultados antes de impuestos												
	(5.437)	1.023	606	(18.363)	(1.849)	35.382			-	(23.800)	(826)	35.988
Impuestos sobre beneficios												
	1.805	6.785	41.392							1.805	6.785	41.392
Resultado actividades interrumpidas												
	3.197	8.595	23.935	33	21.211	(28.144)			-	3.230	29.806	(4.209)
Minoritarios y otros												
	13.858	(5.185)	19.057	(53.472)	(45.840)	(338.287)			-	(39.614)	(51.025)	(319.230)
Resultado del segmento												

(1) Recoge principalmente los efectos de los ajustes derivados de la consolidación del Grupo REALIA.

(2) Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, el Importe neto de la cifra de negocios, Otros ingresos y los Resultados por venta de patrimonio inmobiliario.

(3) El EBITDA incluye el importe de los ingresos de explotación más la variación de existencias menos el coste de las ventas, entendido como aprovisionamientos, gastos de personal y otros gastos externos.

(4) Se obtiene deduciendo en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro los Resultados por enajenación de inmovilizado

(5) Se obtiene deduciendo en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro los deterioros y resultados por enajenación de instrumentos financieros.

○ **Principales ratios financieros consolidados**

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 (reexpresados):

Ratios	2014	2013	2012
Total Patrimonio Neto / Total pasivo + Patrimonio Neto	14,08%	22,50%	19,85%
<i>Loan-to-value</i> (1)	57,87%	60,13%	59,44%
Deuda financiera neta / EBITDA (2)	35,38	40,61	30,79
Deuda financiera neta / Total Patrimonio Neto	3,63	2,98	3,26
Beneficio Neto + Resultado financiero/Activo total (4)	0,10%	0,95%	-10,25%
Beneficio Neto/ Patrimonio Neto (5)	-12,06%	-3,01%	-48,49%
NAV antes de impuestos por acción (€/ acción) (6)	1,77	2,05	2,22
NNAV después de impuestos por acción (€/ acción)(6)	1,46	1,81	1,92
Net nav antes y después de impuestos			
GAV por acción (7)	6,03	11,05	12,8
Rotación de existencias (miles de euros) (3)	218,04	146	222

(1) Se entiende como el cociente entre la cifra de deuda financiera neta bancaria y asimilada consolidada y la cifra de GAV consolidado (valor de mercado de los activos sin deducir los gastos de transacción), de acuerdo con la valoración de expertos independientes. En los años 2014, 2013 y 2012 el valor de los activos clasificados como inmovilizado ha sido de 1.418,8, 2.972,6 y 2.994 millones de euros, y el valor de los activos clasificados como existencias ha sido de 470,7, 524,8 y 661,8 millones de euros.

(2) La deuda financiera neta no incluye SIIC de París. En el año 2012 la deuda financiera neta bancaria incluye la deuda financiera cedida a la SAREB.

(3) Cociente entre las existencias al inicio del periodo y el coste de las ventas del periodo en cuestión, multiplicado por los 12 meses del año.

(4) Rentabilidad sobre los activos (ROA). El Activo total no incluye SIIC de París.

(5) Rentabilidad sobre los recursos propios (ROE).

(6) NAV/NNAV se obtiene sumando a las plusvalías de los activos, deducidos los gastos de transacción, antes o después de impuesto, el patrimonio neto y dividiéndolo por el número de acciones.

(7) GAV de los activos deducidos los gastos de transacción, sobre número de acciones deducidas la autocartera.

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados del Grupo REALIA, a 30 de septiembre de 2015:

Ratios	3T 2015
Total Patrimonio Neto / Total pasivo + Patrimonio Neto	14,37%
<i>Loan-to-value</i> (1)	56,6%
Deuda financiera neta / EBITDA	35,05
Deuda financiera neta / Total Patrimonio Neto	3,49
Beneficio Neto + Resultado financiero/Activo total (3)	1,01%
Beneficio Neto/ Patrimonio Neto (4)	2,06%
NAV antes de impuestos por acción (€/ acción) (5)	1,81
NNAV después de impuestos por acción (€/ acción)(5)	1,49
GAV por acción (6)	5,99
Rotación de existencias (miles de euros) (2)	296

(1) Se entiende como el cociente entre la cifra de deuda financiera neta bancaria y asimilada consolidada y la cifra de GAV consolidado (valor de mercado de los activos sin deducir los gastos de transacción), de acuerdo con la valoración de expertos independientes. El GAV de los activos es según valoración realizada a 31 de diciembre de 2014 por expertos independientes. El valor de los activos clasificados como inmovilizado ha sido de 1.418,77 millones de euros y el valor de los activos clasificados como existencias ha sido 459,55 millones de euros.

(2) Cociente entre las existencias al inicio del periodo y el coste de las ventas del periodo en cuestión, multiplicado por los 9 meses transcurridos del año.

(3) Rentabilidad sobre los activos (ROA).

(4) Rentabilidad sobre los recursos propios (ROE).

(5) NAV/NNAV se obtiene sumando a las plusvalías de los activos, deducidos los gastos de transacción, antes o después de impuesto, el patrimonio neto y dividiéndolo por el número de acciones. El GAV de los activos es según valoración realizada a 31 de diciembre de 2014 por expertos independientes.

(6) Dicho GAV se realiza sobre los activos que tiene el Grupo REALIA a 30 de septiembre de 2015, deducidos los gastos de transacción, según valoración realizada por experto independiente a 31 de diciembre de 2014.

3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios

Las cifras incluidas en el presente apartado no están auditadas. A continuación se incluye un balance consolidado resumido con datos a 30 de septiembre de 2015 y 2014:

(en millones de euros)	Patrimonio			Promoción			Total		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012	2014	2013	2012
Valor de Mercado (GAV) (1)	1.403	2.861	2.875	447	524	662	1.850	3.384	3.537
Minoritarios	270	870	877	11	18	40	281	888	917
Valor mercado participación REALIA	1.133	1.990	1.998	436	506	622	1.569	2.497	2.620
Valor contable	804	1.616	1.607	394	459	556	1.198	2.067	2.172
Plusvalías	329	383	383	42	47	66	371	430	449
Impuestos	82	57	64	10	14	20	92	71	84
Plusvalías después de impuestos	247	326	319	31	32	46	278	358	365
Ajustes							6	6	7
Recursos Propios							165	191	158
NAV antes de impuestos							544	629	615
NNAV después de impuestos							449	556	531

(1) GAV de los activos deducidos los gastos de transacción. En los años 2012 y 2013 los datos de GAV incluyen los activos de SIIC de París.

(En millones de euros)	3T 2015	3T 2014	% Var.
Inmovilizado material	5	6	-16,7%
Inversiones inmobiliarias	879	855	2,8%
Existencias	394	422	-6,6%
Deudores y cuentas a cobrar	20	17	17,6%
Tesorería y equivalentes	622	625	-0,5%
Otros activos	209	239	-12,6%
Total Activo	2.129	2.164	-1,6%
Patrimonio neto atribuido	170	190	-10,5%
Minoritarios	136	134	1,5%
Deuda con entidades de crédito y asimiladas	1.692	1.701	-0,5%
Acreeedores y cuentas a pagar	26	33	-21,2%
Otros pasivos	105	106	-0,9%
Total Pasivo	2.129	2.164	-1,6%

A continuación se incluye las cuentas de resultados consolidadas a 30 de septiembre de 2015 y 2014 (con los resultados ajustados a las nuevas normas internacionales de contabilidad que afectan a sociedades participadas):

(En millones de euros)	3T 2015	3T 2014	% Var.
Ingresos Totales	72,1	89,7	-19,5%
Alquileres	59,2	58,7	0,9%
Venta de Patrimonio (Resultado)	0,1	0,0	150,0%
Promociones	11,3	22,2	-49,0%
Suelo	0,0	7,7	-100,0%
Otros	1,5	1,1	46,7%
Margen Bruto	38,2	30,6	24,8%
Alquileres	41,0	40,8	0,5%
Venta de Patrimonio	0,1	0,0	150,0%
Promociones	-2,6	-5,2	49,3%
Suelo	0,0	-4,8	100,0%
Otros	-0,3	-0,3	3,0%
Gastos Generales	-7,7	-8,6	10,7%
EBITDA	30,5	22,0	38,6%
Amortizaciones	-10,9	-11,6	6,5%
Provisiones	4,3	11,7	-63,2%
EBIT	23,9	22,1	8,3%
Resultado Financiero Neto	-15,2	-33,9	55,2%
Otros Resultados	0,7	0,3	97,1%
Resultado antes de Impuestos	9,4	-11,4	182,7%
Impuestos	-3,1	-4,3	27,2%
Resultados actividades interrumpidas	0,0	1,9	-100,0%
Beneficio después de Impuestos	6,3	-13,8	145,9%
Minoritarios	4,2	0,9	385,1%
Resultado Neto Atribuible	2,1	-14,7	114,4%

A continuación se incluye un resumen de los datos operativos a 30 de septiembre 2015 y 2014:

(En millones de euros)	3T 2015	3T 2014	% Var.
Ingresos Totales	72,2	89,7	-19,5%
Ingresos por alquileres	59,2	58,7	0,9%
EBITDA Total	30,5	22	38,6%
Resultado Neto atribuible	2,1	-14,7	114,4%
Deuda Financiera Neta (bancaria y asimilados)	1.069	1.075	-0,6%
Nº Acciones (millones)	307,4	307,4	0,0%
Beneficio por acción (en euros)	0,007	-0,048	114,4%

4. FACTORES DE RIESGO

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

5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

5.1 Historia y evolución de la Sociedad

5.1.1 Nombre legal y comercial de la Sociedad

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

5.1.2 Lugar de registro del emisor y número de registro

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

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

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

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

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

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

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

A. Derecho inmobiliario general

En cuanto a la legislación en materia de construcción, la Ley de Ordenación de la Edificación, impone determinadas obligaciones y responsabilidades a los agentes que intervienen en el proceso de edificación (promotor y constructor, entre otros).

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

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

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

Asimismo, resulta de aplicación, entre otras normas, la Ley 57/1968, de 27 de julio, que impone ciertas obligaciones en el caso de entrega de cantidades por los adquirentes de forma anticipada a la entrega de las edificaciones (de forma que dichas cantidades, salvo que sean garantizadas mediante un contrato de seguro otorgado con una Entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros o mediante aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Caja de Ahorros, resultan indisponibles y deben custodiarse en cuentas bancarias separadas), y el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, así como, adicionalmente, normativa especial en materia de seguridad y salud en el trabajo así como de prevención del blanqueo de capitales.

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

B. Derecho urbanístico

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

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

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

del Planeamiento Urbanístico; y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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

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

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

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

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

Ese mismo año 2000, la Sociedad acometió un cambio en su identidad corporativa, asumiendo la denominación de REALIA. En efecto, la Sociedad matriz del Grupo REALIA cambió su denominación social por la actual de Realia Business, 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., Diagonal Sarriá, S.A.U. y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L.U. (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil el día 28 de marzo y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas reuniones de fecha 5 de abril del mismo año.

El día 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.

En el año 2006, REALIA adquirió, por un importe de 428.079 miles de euros, el 73,09% del capital social de SIIC de Paris, sociedad francesa cuyas acciones cotizaban en la Bolsa de París (Compartiment B de l'Eurolist d'Euronext Paris) y cuya actividad principal se concentra en el área de patrimonio, en concreto, en el alquiler de oficinas en París. Tras la formulación de una oferta pública de adquisición de acciones sobre el 100% del capital social de SIIC de Paris se adquirió, en ese mismo año, el 14,14% adicional por importe de 82.846 miles de euros. Tras diversas compras y ventas de acciones adicionales, incluido el ejercicio por REALIA de una opción de compra sobre el 6,5% del capital social, con fecha 1 de marzo de 2007 y por importe de 39.106 miles de euros, la participación en SIIC de Paris a junio de 2007 rozaba el 94%.

El 30 de diciembre de 2006, el gobierno francés aprobó una nueva modificación del régimen las Sociedades de Inversión Inmobiliaria Cotizadas (SIIC), con entrada en vigor el 1 de julio de 2007, en la cual se establecía, entre otros aspectos, que la participación máxima a ostentar por parte de un solo accionista en las SIIC sería del 60%, y que los dividendos distribuidos a las sociedades que ostentasen más de un 10% del capital de una sociedad SIIC durante más de un año y que estuvieran exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior a dos terceras partes del impuesto de sociedades francés de régimen general, se verían gravados por un pago del 20% por parte de la sociedad SIIC. Dicha disposición se aplicó a partir de 1 de julio de 2007.

El 5 de febrero de 2007, teniendo en cuenta la voluntad de la REALIA de cotizar en el 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.U., cuyo único socio era y es la propia Realia Business, S.A., y a la que se aportó la actividad patrimonial del Grupo REALIA.

En junio de 2007 las acciones de la Compañía fueron admitidas a cotización en el Mercado Continuo, tras la Oferta Pública de Venta realizada por FCC y CFCM

También en el año 2007, en el marco de la salida a Bolsa de la Sociedad, FCC y CFCM, junto con otras sociedades de sus respectivos grupos, crearon una nueva sociedad denominada RB Business Holding, S.L., en la que ambos grupos participaban al 50%, y a la que aportaron su participación en REALIA, suscribiendo el correspondiente pacto de socios y pasando a ser RB Business Holding, S.L. el accionista único de REALIA.

Con fecha 24 de noviembre de 2008 el Senado francés aprobó la reforma del régimen SIIC ampliando el plazo para disminuir la participación por debajo del 60% del capital, hasta finales del ejercicio 2009.

El Consejo de Administración de RB Business Holding, S.L. (sociedad absorbida) adoptó con fecha 12 de marzo de 2009 el acuerdo de proponer a la Junta General de socios de la sociedad la fusión inversa por absorción con Realia Business, S.A. (sociedad absorbente), con disolución y extinción de la sociedad absorbida. Con fecha 9 de junio de 2009 las Juntas Generales 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.

El 30 de septiembre de 2009, la Sociedad cerró el proceso de refinanciación de su actividad promotora mediante la contratación de un crédito sindicado de promoción con una serie de entidades bancarias por un importe máximo de 1.001.087.480,53 euros.

Asimismo, con fecha 30 de septiembre de 2009, Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (en adelante, “**CFCM**” o “**Bankia**”) y Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (en adelante, “**FCC**”), accionistas de referencia en dicha fecha de REALIA, otorgaron un préstamo participativo a la Sociedad por importe de 100.000.000 euros (50.000.000 euros cada uno), sujeto a los términos del artículo 20 del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre las medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y de liberalización de la actividad económica (en adelante, el “**Préstamo Participativo**”).

El 31 de diciembre de 2009 el Grupo REALIA ostentaba una participación en SIIC de Paris por encima del 60%, lo que implicó que el régimen SIIC quedara en “suspense” durante el ejercicio 2010 y, por tanto, el grupo SIIC de Paris tuviera que tributar por sus resultados de actividades inmobiliarias.

Durante el mes de diciembre de 2010, la filial Realia Patrimonio, S.L.U. (participada al 100% por REALIA y tenedora de las participaciones del grupo SIIC) disminuyó su participación efectiva en SIIC de Paris, pasando del 84,83% al 59,74%, lo que permitió que el grupo SIIC continuara manteniendo el régimen fiscal previo pago de un “exit tax” del 19% sobre las plusvalías generadas en 2010, que ascendió a 1.811 miles de euros. Dicha reducción de participación obedeció, principalmente, a la ampliación de capital efectuada por SIIC de Paris, por importe de 286 millones de euros, la cual fue suscrita íntegramente por la sociedad Société Foncière Lyonnaise, mediante la aportación de dos edificios ubicados en París, valorados por ese mismo importe y a la recompra, mediante su participada Realia Patrimonio, S.L.U., de 2.706.642 acciones a Société Foncière Lyonnaise, que representaba el 6,36% del capital, por un importe de 50.019 miles de euros, al mismo precio por acción al que se realizó la ampliación de capital.

En junio de 2012 se produjo la fusión por absorción entre la sociedad francesa SIIC de Paris 8eme (como entidad absorbida) y su matriz SIIC de Paris (entidad absorbente) con carácter retroactivo a 1 de enero de 2012. La operación se realizó mediante el intercambio de 13 acciones de SIIC de Paris 8eme por ocho acciones de SIIC de Paris, lo que supuso un

incremento del capital de la entidad absorbente de 851 miles de euros y 3.361 miles de euros de prima de emisión, mediante la creación de 531.858 nuevas acciones atribuidas a los accionistas de SIIC de Paris Seme. Como resultado de esta aportación, el porcentaje de participación efectivo del Grupo REALIA en SIIC de Paris disminuyó en un 0,73%, pasando a ser en ese momento el 58,98%, siendo finalmente vendida dicha participación a favor de la sociedad EUROSIC tal y como se describe en este punto más adelante.

El 26 de julio de 2013 se firmó la Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción que, tras cumplirse las correspondientes condiciones suspensivas, fue formalizada con fecha 27 de septiembre de 2013, y consistió en la extensión y reestructuración de la deuda con los bancos que constituían el sindicato bancario, titulares de la deuda de 784.364 miles de euros a 30 de junio de 2016.

Con fecha 6 de noviembre de 2013, Noralia, S.A. (hoy extinguida) procedió a solicitar su declaración de concurso voluntario de acreedores. La solicitud fue turnada al Juzgado de lo Mercantil Número 11 de Madrid, que, con fecha 14 de noviembre de 2013, dictaba Auto en cuya parte Dispositiva se declaraba: (i) en concurso voluntario de acreedores dicha sociedad (el concurso recibió el número de procedimiento 664/2013); y, a continuación, (ii) la conclusión del procedimiento concursal por inexistencia de masa activa. El plazo para recurrir en apelación el Auto expiró el día 8 de enero de 2014. No habiéndose verificado recurso alguno frente a dicho Auto, con fecha 21 de enero de 2014, el Juzgado de lo Mercantil número 11 de Madrid dictó Mandamiento al Registro Mercantil para la conversión de la anotación, hecha en virtud del referido auto de 14 de noviembre de 2013, en inscripción, haciendo saber que el mismo había quedado firme el día 10 de enero de 2014, inscripción que se verificó al tomo 24.784, Folio 50, Sección 8ª, Hoja M314532, inscripción 22ª de las de la sociedad el día 13 de febrero de 2014.

Conforme a la posibilidad prevista en los acuerdos adoptados en la Junta General Ordinaria de accionistas de junio de 2013, FCC optó por capitalizar su parte del Préstamo Participativo (no así SAREB, cesionaria de CFCM), aumento de capital que quedó formalizado en virtud de la escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Valerio Pérez de Madrid y Palá el día 29 de noviembre de 2013, con el número 3.034 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 306ª de la Sociedad. Mediante esta capitalización del crédito que ostentaba FCC frente a Sociedad por importe de 57.589.651,20 euros, el capital social de REALIA pasó de 66.570.317,28 euros a 73.769.023,68 euros, siendo dicho capital el capital social actual de REALIA, representado mediante 307.370.932 millones de acciones de 0,24€ de valor nominal cada una de ellas.

En noviembre de 2013 REALIA contrató los servicios de Goldman Sachs para buscar nuevos inversores y cumplir así los compromisos adquiridos en el Crédito Sindicado de Promoción.

Asimismo, con fecha 5 de junio de 2014, se suscribió un contrato de venta a favor del grupo francés Eurosic de la totalidad de las acciones que Realia Patrimonio. S.L.U. ostentaba en

la sociedad SIIC de París, representativas de un 58,95% del capital social, a un precio fijado de 22€ por acción (excluidos dividendos), con un montante global de la operación de 559 millones de euros. Dicha operación se culminó en julio de 2014, recibiendo la Sociedad un importe de 544,4 millones de euros (a razón de 21,43€ por acción) una vez deducidos los 0,57€ por acción percibidos como dividendos.

El impacto de la venta de SIIC de París en los estados financieros del Grupo fue el siguiente:

- Reducción de deuda neta de 1.033 millones de euros.
- Ingresos para REALIA, antes de los gastos de transacción, de 559 millones.
- Resultado en las cuentas individuales de Realia Patrimonio de -82 millones.
- Resultado atribuido a la dominante en las cuentas consolidadas de REALIA es de 4,2 millones.
- Impacto en Patrimonio Neto en la partida de “Intereses Minoritarios” de -369.691 miles. de euros.
- Impacto en Inversiones Inmobiliarias de -1.373.073 mles de euros.
- Impacto en tesorería y equivalentes de -10.443 mles de euros.
- Impacto en resto de activos de -45.896 mles de euros.

En noviembre de 2014 se vende la participación del cincuenta por ciento que la sociedad REALIA Patrimonio ostentaba en la sociedad portuguesa SETECAMPOS¹, tenedora de un centro comercial, generando una pérdida de 94 miles de euros.

Durante el ejercicio 2014, Goldman Sachs y la compañía estuvieron trabajando para cumplir con el compromiso establecido en el acuerdo de refinanciación de Realia Business, firmado en 2013 (al que se ha hecho referencia en este Documento de Registro) de búsqueda de inversores para repagar la deuda, recapitalizar la sociedad y adicionalmente dar salida a los socios de referencia, FCC y Bankia, que habían manifestado su interés en vender sus participaciones.

En relación a lo anterior, con fecha 5 de febrero de 2015 la entidad FCC manifestó por medio de hecho relevante su decisión de no considerar la venta de su participación en REALIA como consecuencia de la ampliación de capital realizada en FCC en diciembre de 2014, lo cual permitió un fortalecimiento de la situación patrimonial y financiera de dicha sociedad.

El 21 de noviembre de 2014, Hispania publicó el anuncio previo de solicitud de oferta pública de adquisición del 100% de las acciones de REALIA a un precio de 0,49 euros/acción seguida de una recapitalización del Grupo REALIA.

¹ Tal y como se especifica en el apartado 3.1 del presente Documento de Registro, en el ejercicio 2014 el Grupo REALIA ha aplicado las NIIF 10, 11 y 12, lo cual implica la eliminación del uso del método de consolidación proporcional para las entidades controladas conjuntamente, que pasarán a consolidarse por el método de la participación.

El 11 de marzo de 2015 el folleto fue aprobado por la CNMV. Asimismo, el Consejo de la compañía emitió un informe con fecha 20 de marzo de 2015 considerando no razonable el precio ofertado.

Asimismo, en marzo de 2015, Inversora Carso, S.A. de C.V (“IC”) presentó una OPA competidora para la adquisición del 100% de las acciones de REALIA a 0,58 euros/acción, tras la previa adquisición por parte de IC de la participación accionarial de Corporación Industrial Bankia, S.A.U. en REALIA, representativa del 24,953% del capital social de REALIA.

La OPA competidora de IC fue admitida a trámite el 27 de marzo por la CNMV, quedando en ese momento suspendido el plazo de aceptación de la OPA de Hispania, y fue finalmente autorizada por el organismo regulador el 23 de junio de 2015. El nuevo plazo de aceptación de las dos OPAs se estableció desde el 25 de junio hasta el 24 de julio de 2015, ambos días incluidos.

El pasado 2 de julio, en el plazo establecido por la ley, el Consejo de la compañía emitió un informe en el que consideraba que el precio ofertado por Inversora Carso no era razonable. El 23 de julio Hispania comunicó que desistía de su OPA. La OPA de Inversora Carso, cuyo plazo de aceptación finalizó el pasado día 24 de julio, culminó con un porcentaje de aceptación del 0,15% (451.940 acciones).

De esta forma, la nueva y actual estructura accionarial de la compañía tiene como accionistas principales a FCC (36,887%) e IC (25,100%), estando el resto de las acciones en manos de minoritarios (free float: 38,013%).

5.2 Inversiones

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

La siguiente tabla detalla las principales inversiones netas realizadas por el Grupo REALIA en los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012:

Las inversiones más significativas realizadas en las áreas de patrimonio y promoción durante el periodo 2012-2014 han sido las siguientes:

Inversiones	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
<i>(En miles de euros)</i>			
Activos intangibles (1)	32	122	75
Inmovilizado material (2)	382	1216	608
Inversiones inmobiliarias (3)	39.463	48.024	28.442
Inversiones financieras (4)	-	-	-
Total	39.877	49.355	29.125
Terrenos y solares (existencias) (5)	2.369	1.581	3.486
Total	42.246	50.936	32.611

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

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

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

(4) Durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012 no han existido inversiones financieras en empresas asociadas.

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

(6) Los ejercicios 2013 y 2014, se han modificado excluyendo las sociedades del grupo consolidadas por el método de la participación.

A) Área de Patrimonio

Las siguientes tablas incluyen las inversiones en inmuebles del Grupo REALIA realizadas durante los siguientes ejercicios.

AÑO 2014

Inmuebles En miles de euros	Localización	m² (1)	Tipo de inmueble	Total Inversión en el ejercicio	Fecha de entrada en explotación
INVERSIONES					
Hnos. Revilla, S.A.					
Goya, 29	Madrid	5.060	Oficinas	27.923	2014
PROYECTOS EN CURSO					
SIIC de Paris, S.A.					
36 rue de Liège	París	1.600	Oficinas	1.032	2014
163 Boulevard Malesherbes	París	1.294	Oficinas	908	2014
36 rue de Naples	París	2.252	Oficinas		2014
18 Quai D'Alsace 92400 Courbevoie- Miroirs	París	22.793	Oficinas	2.822	2014

141, Boulevard Haussmann	París	1.326	Oficinas		2014
22-24 Place Vendôme, 31-33 rue Danielle Casanova	París	1.650	Oficinas	538	2014
CAPEX REHABILITACIÓN					
Realia Patrimonio, S.L.U.					
Acanto, 22	Madrid	13.248	Oficinas	37	
Puerta Europa	Madrid	28.424	Oficinas	23	
Torre Realia Barcelona	Barcelona	31.960	Oficinas	143	
Avda. de Bruselas,36	Madrid	8.856	Oficinas	67	
Otros				50	
Hnos. Revilla, S.A.					
Maria de Molina, 40	Madrid	9.684	Oficinas	499	
Albasanz, 16	Madrid	19.551	Oficinas	1.512	
Salvador de Madariaga,1	Madrid	24.850	Oficinas	547	
Goya, 6 y 8 Centro Cial.	Madrid	2.124	Comercial	527	
Alfonso XII, 30	Madrid	4.007	Oficinas	10	
Prim, 19	Madrid	2.786	Oficinas	3	
Albasanz,12	Madrid	4.160	Oficinas	68	
Príncipe de Vergara,132	Madrid	8.808	Oficinas	167	
Musgo, 3	Madrid	2.473	Oficinas	70	
Marqués del Duero, 4	Madrid	3.000	Oficinas	159	
Paseo de la Castellana,41	Madrid	4.584	Oficinas	369	
Otros				74	
SIIC de Paris, S.A.					
147, rue de Courcelles	París	4.838	Oficinas	153	
43-47 Avenue de la Grande Armée	París	900	Oficinas	342	
2 rue Maurice Quentin	París	10.006	Oficinas		
124-126 rue de Provence	París	2.472	Oficinas		
14 rue de Tilsitt	París	1.535	Oficinas	312	
10-12 Cours Michelet 92800 Puteaux-Coface	París	27.356	Oficinas	188	
9, avenue Percier	París	5.895	Oficinas		
39, avenue Pierre 1er de Serbie	París	2.491	Oficinas		
142, Boulevard Haussmann	París	2.101	Oficinas		
17 rue Louis Rouquier 92300 LEVALLOIS	París	1.443	Oficinas	18	
47 rue de Monceau	París	3.676	Oficinas	65	
Otros				704	
Resto sociedades					
Otros				133	
Total		267.203		39.463	

(1) m² sobre rasante.

(2) A 31 de diciembre de 2014. La diferencia entre la inversión prevista y la ejecutada no es igual al total de la inversión pendiente debido a las desviaciones que se producen a la hora de desarrollar los proyectos.

AÑO 2013

Inmuebles (En miles de euros)	Localización	m ² (1)	Tipo de inmueble	Total inversión en el ejercicio	Inversión prevista total	Inversión pendiente (2)	Fecha de entrada en explotación
PROYECTOS EN CURSO							
SIIC DE PARIS, S.A.							
18, Quai D'Alsace Courbevoie - Les Miroirs	París	22.79 3	Oficinas	25.793	47.100	2.100	2014
163, Boulevard Malesherbes	París	1.294	Oficinas	2.566	5.500	2.600	2014
22-24, Place Vendôme,	París	1.650	Oficinas	2.625	3.400	500	2014
36, Naples	París	2.252	Oficinas	15	3.000	3.000	2014
36, rue del Liège	París	1.600	Oficinas	1.545	2.600	1.100	2014
CAPEX							
REHABILITACIÓN							
HERMANOS REVILLA, S.A.							
Príncipe de Vergara, 132 Albasanz, 16	Madrid Madrid	8.80 8 19.55	Oficinas Oficinas	5.021 2.511			
Realia Patrimonio, S.L.U.	Madrid	1	Oficinas	386			
Acanto, 22 Puerta Europa	Madrid	13.24 8 28.42	Oficinas	241 7.318			
OTROS							
Total		99.6 20		48024	61.600	9.300	

(1) m² sobre rasante.

(2) A 31 de diciembre de 2013. La diferencia entre la inversión prevista y la ejecutada no es igual al total de la inversión pendiente debido a las desviaciones que se producen a la hora de desarrollar los proyectos.

AÑO 2012

Inmuebles (En miles de euros)	Locali zación	m ² (1)	Tipo de inmueble	Total inversión en el ejercicio	Inversión prevista total	Inversión pendiente (2)	Fecha de entrada en explotación
PROYECTOS EN CURSO							
SIIC DE PARIS, S.A.							
18, Quai D'Alsace Courbevoie - Les Miroirs	París	22.793	Oficinas	20.269	41.000	19.100	2013
163, Boulevard Malesherbes	París	1.294	Oficinas	738	5.500	4.600	2014
22-24, Place Vendôme,	París	1.650	Oficinas	457	3.400	2.900	2013
CAPEX – REHABILITACIÓN							
HERMANOS REVILLA, S.A.							
Príncipe de Vergara,132	Madrid	8.808	Oficinas	635	-	-	-
Goya, 6 y 8 Centro Cial.	Madrid	2.115	Comercial	482	-	-	-
Musgo, 3	Madrid	2.473	Oficinas	420	-	-	-
SIIC DE PARIS, S.A.							
8, rue Lavoisier	París	2.707	Oficinas	1.414	-	-	-
39, avenue Pierre 1er de Serbie	París	2.491	Oficinas	650	-	-	-
9, avenue Percier	París	5.889	Oficinas	404	-	-	-
4-10, Avenue de la Grande Armée	París	1.730	Oficinas	377	-	-	-
REALIA PATRIMONIO, S.L.U.							
Puerta Europa	Madrid	28.425	Oficinas	304	-	-	-
OTROS				2.292	-	-	-
Total		105.443		28.442	155.900	26.600	

(1) m² sobre rasante.

(2) A 31 de diciembre de 2012. La diferencia entre la inversión prevista y la ejecutada no es igual al total de la inversión pendiente debido a las desviaciones que se producen a la hora de desarrollar los proyectos.

B) Área de Promoción

AÑO 2014

Suelos (En miles de euros)	Localización	Tipo de suelo (1)	m ² bruto (2)	Superficie edificable (m ²)	Total inversión en el ejercicio	Pendiente de pago a 31/12/2014
Realia Business, S.A.						
Valdemoro R-8 (4)	Madrid	Urbanizable sectorizado	7.176	11.760	1.592	
Otros gastos de suelo					680	
Resto sociedades						
Otros gastos de suelo (3)					97	
Total			7.176	11.760	2.369	

(1) A la fecha de la inversión.

(2) Cifras correspondientes a suelo bruto.

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

(4) Suelo adquirido por embargo en ejecución de sentencia por litigio con un deudor.

AÑO 2013

Suelos (En miles de euros)	Localización	Tipo de suelo (1)	m ² bruto (2)	Superficie edificable (m ²) (1)	Total inversión en el ejercicio	Pendiente de pago a 31/12/2013
REALIA						
Costa Esuri (3)	Huelva	Finalista	6.430	1.111	328	-
Otros gastos de urbanización (4)	-	-	-	-	1.253	-
Total			6.430	1.111	1.581	-

(1) A la fecha de la inversión.

(2) Cifras correspondientes a suelo bruto.

(3) Suelo adquirido por dación en pago de deudas.

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

AÑO 2012

Suelos (En miles de euros)	Localización	Tipo de suelo (1)	m ² bruto (2)	Superficie edificable (m ²) (1)	Total inversión en el ejercicio	Pendiente de pago a 31/12/2012
REALIA						
Costa Esuri (3)	Huelva	Finalista	25.708	4.180	1.225	-
Otros gastos de urbanización (4)	-	-	-	-	2.261	-
Total			25.708	4.180	3.486	-

(1) A la fecha de la inversión.

(2) Cifras correspondientes a superficie bruta de suelo.

(3) Suelo adquirido por dación en pago de deudas.

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

C) Financiación

Las inversiones realizadas en la actividad de patrimonio (incluyendo inmovilizado material e intangible) durante los años 2014, 2013 y 2012 por importe de 118.357 miles de euros fueron financiadas, con los recursos obtenidos de la actividad de alquiler y de la desinversión de activos, representando las inversiones el 22,21% de los recursos generados en el conjunto de ejercicios.

Por lo que respecta a la actividad de promoción el importe de las inversiones durante los años 2014, 2013 y 2012 ha ascendido a 7.436 miles de euros (2.369 miles de euros en 2014, 1.581 miles de euros en 2013 y 3.486 miles de euros en 2012), las inversiones realizadas en el desarrollo urbanístico de los suelos (urbanización, planeamiento, etc.) y en la finalización de algunas promociones, se han financiado básicamente con el disponible del crédito sindicado de promoción suscrito el 30 de septiembre de 2009 por REALIA, crédito que ha sido novado y refinanciado, tal y como se detalla en apartado 10.3 del presente Documento de Registro.

Respecto al suelo reflejado como inversiones, esto es, Costa Esuri (Huelva) Valdemoro R 8, no ha supuesto desembolso de tesorería durante este periodo.

5.2.2 Descripción de las inversiones principales del emisor actualmente en curso

Desde el 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha llevado a cabo inversiones por importes que se consideren significativos. En

los apartados 6.1 y 8.1 siguientes del presente Documento de Registro se incluye un detalle de las inversiones en curso.

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

A) Área de Patrimonio

Desde el 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha firmado opciones ni promesas de compra por importes que se consideren significativos.

B) Área de Promoción

Desde el 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha firmado opciones y promesas de compra por importes que se consideren significativos.

C) Financiación

La financiación descrita en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro expone la situación actual de las distintas fuentes de financiación de que dispone el Grupo REALIA.

La crisis del sector inmobiliario hizo que el Grupo REALIA, en el área de promoción inmobiliaria, no realizara nuevas inversiones y se limitara a crear valor en los activos que actualmente posee; la leve reactivación que se está produciendo en el área de la promoción inmobiliaria permitirá a la compañía poder acometer nuevas inversiones que sean demandadas por potenciales clientes.

6. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA

Como se ha señalado en el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro, REALIA es el resultado de la integración de la división inmobiliaria de FCC y de las actividades inmobiliarias anteriormente propiedad de Caja Madrid, con el objetivo estratégico de alcanzar una posición de referencia en el mercado inmobiliario español.

REALIA se constituyó el 14 de agosto de 1997 y, tres años después, integró los equipos de trabajo procedentes de FCC y CFCM (actualmente, Bankia), que pasaron a trabajar en REALIA y que llevaban involucrados en la actividad inmobiliaria desde mediados de los años 80.

REALIA inició su andadura con una clara vocación de ser un punto de referencia dentro del mercado inmobiliario y con un proyecto de futuro basado en dos pilares fundamentales: un constante e importante crecimiento, tanto en las áreas de negocio como en el ámbito geográfico de actuación, y la diversificación. Su objetivo primordial es ofrecer productos de calidad que permitan la satisfacción de sus clientes, consiguiendo a la vez la consolidación y expansión del grupo.

Desde su creación, REALIA ha tenido como objeto social promover, gestionar y explotar toda clase de bienes inmuebles. Sus áreas de actividad incluyen patrimonio, mediante el desarrollo y arrendamiento de oficinas y centros comerciales en propiedad, promoción de viviendas residenciales, y gestión de suelo, áreas que se explican y desarrollan en los siguientes apartados de esta sección.

REALIA ofrece un modelo equilibrado en el marco del sector inmobiliario, basado en la captación de negocio, las sinergias cruzadas entre áreas, la habilidad para integrar nuevos negocios, su gestión interna, un decidido enfoque hacia la calidad y la sólida construcción de la marca.

Magnitudes financieras más importantes:

La siguiente tabla refleja las principales magnitudes financieras de la actividad desarrollada por el Grupo REALIA durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012 derivados de los estados financieros reexpresados:

(En millones de euros)	2014	2013	% Var. '14-'13	2012	% Var. '13-'12
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	115,4	111,2	3,8%	125,7	-11,5%
Alquileres	78,6	79,9	-1,6%	86,6	-7,7%
Venta de activos (resultado)	0,0	0,7	-100,0%	1,5	-53,3%
Promociones	27,4	24,2	13,2%	25,0	-3,2%
Suelo	7,7	3,4	126,5%	3,8	-10,5%
Otros Patrimonio (1)	0,8	0,5	60,0%	0,8	-37,5%
Otros Promociones (1)	0,9	2,5	-64,0%	8,0	-68,8%
MARGEN BRUTO	42,0	54,0	-22,2%	70,7	-23,6%
Alquileres	54,7	55,5	-1,4%	63,9	-13,1%
Venta de activos (resultado)	0,2	0,7	-71,4%	1,5	-53,3%
Promociones	-8,1	-3,2	153,1%	2,3	-239,1%
Suelo	-4,8	1,0	-580,0%	3,0	-66,7%
GASTOS GENERALES	-11,2	-13,7	-18,2%	-15,3	-10,5%
Área Patrimonio	-4,4	-4,2	4,8%	-4,4	-4,5%
Área Promociones	-6,8	-9,5	-28,4%	-10,9	-12,8%
EBITDA	30,9	40,3	-23,3%	55,4	-27,3%
Área Patrimonio	50,5	52,0	-2,9%	61,0	-14,8%
Área Promociones	-19,6	-11,7	67,5%	-5,6	108,9%
AMORTIZACIONES, PROVISIONES Y OTROS	-10,3	-61,9	-83,4%	-290,9	-78,7%
Área Patrimonio	-15,2	-16,4	-7,3%	-15,9	3,1%
Área Promociones	4,9	-45,5	-110,8%	-275,0	-83,5%
BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION	20,6	-21,5	-195,8%	-235,5	-90,9%
Área Patrimonio	35,4	35,7	-0,8%	44,2	-19,2%
Área Promociones	-14,8	-57,2	-74,1%	-279,7	-79,5%
RESULTADO FINANCIERO	-39,7	-2,3	1626,1%	-64,5	-96,4%
Área Patrimonio	-20,3	-37,2	-45,4%	-37,2	0,0%
Área Promociones	-19,4	34,9	-155,6%	-27,3	-227,8%
DETERIORO INVERSIONES INMOBILIARIAS	5,0	-2,5	-300,0%	-6,2	-59,7%
Área Patrimonio	5,0	-2,6	-292,3%	-5,1	-49,0%
Área Promociones	0,0	0,1	-100,0%	-1,1	-109,1%
RTDO.PUESTA EN EQUIVALENCIA	-0,4	-0,8	-50,0%	-94,6	-99,2%
Área Patrimonio	0,5	-0,6	-183,3%	-1,0	-40,0%
Área Promociones	-0,9	-0,2	350,0%	-93,6	-99,8%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	-14,5	-27,2	-46,7%	-400,8	-93,2%
Área Patrimonio	20,6	-4,4	-568,2%	1,0	-540,0%
Área Promociones	-35,1	-22,8	53,9%	-401,8	-94,3%
IMPUESTO DE SOCIEDADES	-23,8	-0,8	2875,0%	36,0	-102,2%
Área Patrimonio	-5,4	1,0	-640,0%	0,6	66,7%
Área Promociones	-18,4	-1,8	922,2%	35,4	-105,1%
BENEFICIO DESPUES DE IMPUESTOS (BDI)	-38,2	-28,0	36,4%	-364,9	-92,3%
Área Patrimonio	15,2	-4,1	-470,7%	1,6	-356,3%
Área Promociones	-53,4	-23,9	123,4%	-366,4	-93,5%
RTDO.ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS	1,8	6,8	-73,5%	41,4	-83,6%
Área Patrimonio	1,8	6,8	-73,5%	41,4	-83,6%

Área Promociones	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
RTDO.CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	-36,4	-21,3	70,9%	-323,5	-93,4%
Área Patrimonio	17,0	3,4	400,0%	43,0	-92,1%
Área Promociones	-53,4	-24,6	117,1%	-366,4	-93,3%
BDI ATRIBUIBLES A SOCIOS EXTERNOS	3,2	29,8	-89,3%	-4,2	-809,5%
Área Patrimonio	3,2	8,6	-62,8%	23,9	-64,0%
Área Promociones	0,0	21,2	-100,0%	-28,1	-175,4%
BDI ATRIBUIBLES A DOMINANTE	-39,6	-51,0	-22,4%	-319,2	-84,0%
Área Patrimonio	13,8	-5,2	-365,4%	19,1	-127,2%
Área Promociones	-53,4	-45,8	-216,6%	-338,3	-113,5%

- (1) Los otros ingresos, de promoción y de patrimonio, incluyen ingresos de carácter accesorio que tiene la sociedad por muy diversos conceptos, repercusiones de obras a inquilinos, ingresos de explotación campo de golf, repercusiones de gastos de postventa, ingresos derivados de litigios, etc.).

A 30 de septiembre de 2015, el Grupo REALIA ha obtenido unos ingresos de explotación totales de 72,2 millones de euros, un 19,5 % menos que en el mismo periodo de 2014.

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

(En miles de euros)	2014	2013	2012
España	105.949	106.222	123.579
Francia			
Portugal	1.470	610	296
Resto	7.967	4.444	1.858
Total	115.386	111.276	125.733

A continuación se incluye un cuadro en el que se detallan los gastos e ingresos de explotación a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 derivados de los estados financieros reexpresados:

Gastos de explotación/ Ingresos de explotación	2014	2013	2012
(En miles de euros)			
Variación de existencias de productos terminados o en curso	36.394	15.852	15.180
Aprovisionamientos	7.980	8.940	10.115
Gastos de personal	9.118	11.207	11.167
Otros gastos externos	30.927	34.549	33.783
Variaciones de las provisiones de tráfico	-5.244	45.735	274.689
Resultados por enajenación de inmovilizado	-	60	-

Dotación a la amortización	15.527	16.110	16.189
Otros resultados	61	380	27
Gastos de Explotación	94.763	132.833	361.150
Importe neto de la cifra de negocios	97.631	93.342	101.665
Otros ingresos de explotación	17.716	17.210	22.523
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario	39	724	1.545
Ingresos de explotación	115.386	111.276	125.733
% Gastos de explotación / Ingresos de explotación	82,13%	119,37%	287,24%

A continuación se incluye un cuadro en el que se detallan los gastos e ingresos de explotación a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, derivados de los estados financieros reexpresados, en este caso eliminando el efecto de las provisiones y amortizaciones:

Gastos de explotación/ Ingresos de explotación	2014	2013	2012
(En miles de euros)			
Variación de existencias de productos terminados o en curso	36.394	15.852	15.180
Aprovisionamientos	7.980	8.940	10.115
Gastos de personal	9.118	11.207	11.167
Otros gastos externos	30.927	34.549	33.783
Resultados por enajenación de inmovilizado	-	60	-
Otros resultados	61	380	27
Gasto de Explotación	84.480	70.988	70.272
Importe neto de la cifra de negocios	97.631	93.342	101.665
Otros ingresos de explotación	17.716	17.210	22.523
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario	39	724	1.545
Ingresos de explotación	115.386	111.276	125.733
% Gastos de explotación / Ingresos de explotación	73,22%	63,79%	55,89%

6.1 Actividades principales

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

Patrimonio

A 31 de diciembre de 2014, REALIA gestiona en patrimonio 418.856 m², de los cuales el 100 % se encuentran en explotación. Adicionalmente existe una reserva de suelo de 123.744 m².

REALIA explota edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio en España. Se trata de inmuebles localizados en enclaves estratégicos de los grandes distritos de negocio españoles.

Entre los edificios de oficinas, destacan la Torre REALIA y el edificio Los Cubos, exponentes de la arquitectura madrileña, y Torre REALIA BCN en Barcelona. Esta importante cartera patrimonial incluye, además, la sociedad Hermanos Revilla, S.A.

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

Promoción

Los pilares sobre los que se asienta la estrategia de la Sociedad en la promoción de viviendas residen en la diversificación del producto.

En España, REALIA focaliza su desarrollo en las regiones españolas con mayor crecimiento de población y en las viviendas destinadas al uso habitual de la familia, o primera residencia, aunque con una cartera de segundas residencias de calidad.

Gestión de suelo

REALIA tiene un profundo conocimiento y experiencia en esta área, lo que permite desarrollar la gestión de suelo con una amplia cobertura geográfica.

En el apartado 3.1 anterior del presente Documento de Registro, se incluye una tabla que reproduce los resultados consolidados de REALIA desglosados por segmentos de negocio.

La siguiente tabla muestra el desglose por línea de negocio de los ingresos y márgenes brutos hasta alcanzar la cifra total del Grupo REALIA:

(En millones de euros)	2014	2013	% Var. '14-'13	2012	% Var. '13-'12
Patrimonio (1)	78,6	80,6	-2,48%	88,1	-8,51%
% sobre total ingresos de explotación	68,1%	72,5%		70,1%	
Promociones	27,4	24,2	13,22%	25	-3,20%
% sobre total ingresos de explotación	23,7%	21,8%		19,9%	
Suelo	7,7	3,4	126,47%	3,8	-10,53%
% sobre total ingresos de explotación	6,7%	3,1%		3,0%	
Otros patrimonio	0,8	0,5	60,00%	0,8	-37,50%
% sobre total ingresos de explotación	0,7%	0,4%		0,6%	
Otros promoción	0,9	2,5		8	
% sobre total ingresos de explotación	0,8%	2,2%		6,4%	
Total Ingresos	115,4	111,2	3,78%	125,7	-11,54%
Patrimonio (1)	54,9	56,2	-2,31%	65,4	-14,07%
% sobre total margen bruto	130,4%	104,1%		92,5%	
Promociones	-8,1	-3,2	153,13%	2,3	-239,13%
% sobre total margen bruto	-19,2%	-5,9%		3,3%	
Suelo	-4,7	1,0	-570,00%	3,0	-
% sobre total margen bruto	-11,2%	1,9%		4,2%	
Total Margen Bruto	42,1	54,0	-22,04%	70,7	-23,62%

(1) Alquileres y venta de patrimonio.

En las siguientes tablas se muestra el desglose de las magnitudes anteriores de los segmentos de patrimonio y promoción por actividades principales:

Patrimonio (En millones de euros)	2014	2013	% Var. '14-'13	2012	% Var. '13-'12
Alquileres	78,6	79,9	-1,63%	86,6	-7,74%
% sobre total ingresos Patrimonio	99,0%	98,5%	-	97,4%	-
Venta de activos	0	0,7	-100,00%	1,5	-53,33%
% sobre total ingresos Patrimonio	0,0%	0,9%	-	1,7%	-
Otros patrimonio	0,8	0,5	60,00%	0,8	-37,50%
% sobre total ingresos Patrimonio	1,0%	0,6%		0,9%	
Total Ingresos Patrimonio	79,4	81,1	-2,10%	88,9	-8,77%
Alquileres	54,7	55,5	-1,44%	63,9	-13,15%
% sobre total ingresos por alquileres	99,6%	98,8%		97,7%	-
Venta de activos	0,2	0,7	-71,43%	1,5	-53,33%
% sobre total ingresos por venta de activos	0,4%	1,2%	-	2,3%	-
Total Margen Bruto Patrimonio	54,9	56,2	-2,31%	65,4	-14,07%

Promoción (En millones de euros)	2014	2013	% Var.	2012	% Var.
			'14-'13		'13-'12
Entrega de promociones	27,4	24,2	13,22%	25,0	-3,20%
% sobre total ingresos Promoción	76,11%	80,40%	-	67,93%	-
Venta de suelos	7,7	3,4	126,47%	3,8	-10,53%
% sobre total ingresos Promoción	21,39%	11,30%	-	10,33%	-
Otras promociones	0,9	2,5	-64,00%	8,0	-68,75%
% sobre total ingresos Promoción	2,50%	8,31%	-	21,74%	-
Total Ingresos Promoción	36,0	30,1	19,60%	36,8	-18,21%
Entrega de promociones	-8,1	-3,2	153,13%	2,3	-
% sobre total ingresos entrega de promociones	63,28%	145,45%	-	43,40%	-
Venta de suelos	-4,7	1,0	-570,00%	3,0	-66,67%
% sobre total ingresos venta de suelos	36,72%	-45,45%	-	56,60%	-
Total Margen Bruto Promoción	-12,8	-2,2	481,82%	5,3	141,51%

A 30 de septiembre de 2015, el negocio de alquileres ascendía a los 59,2 millones, lo que ha supuesto el 82,1 % del total de ingresos de la compañía.

Los principales activos vendidos en 2014, 2013 y 2012 han sido los siguientes:

Venta de activos (m²)	2012
65 rue de Courcelles (SIIC de Paris)	911
30 rue Notre Dame Des Victoires (SIIC de Paris)	1.963
Total m² vendidos 2012	2.874
Venta de activos (m²)	2013
191 av du Gal Leclerc VIROFLAY (SIIC de Paris)	2.507
4-10 Avenue de la Grande Armée (SIIC de Paris)	1.737
Total m² vendidos 2013	4.244
Venta de activos (m²)	2014
Grupo SIIC de París	150.235
Twin Towers	4.387
Total m² vendidos 2014	154.622

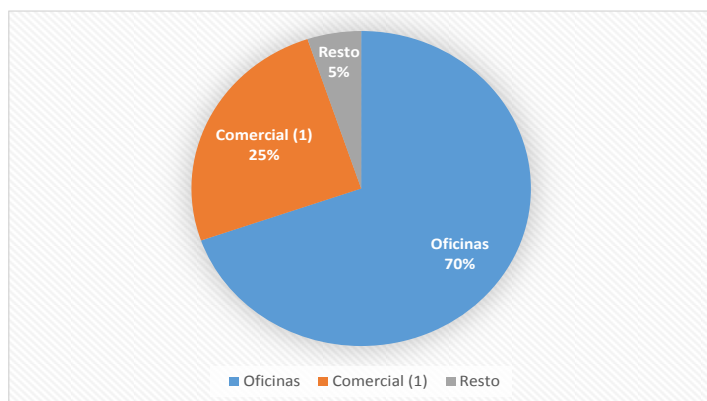
La siguiente tabla incluye un desglose de ingresos, incluidos los procedentes de ventas de patrimonio, costes, margen y porcentaje sobre ingresos, desglosado por segmentos de actividad:

(En millones de euros)	2014	2013	% Var. '14-'13	2012	% Var. '13-'12
Patrimonio					
Ingresos	79,4	81,1	-2,10%	88,9	-8,77%
Gastos	24,5	24,9	-1,61%	23,5	5,96%
Margen	54,9	56,2	-2,31%	65,4	-14,07%
% sobre ingresos	69,14%	69,30%		73,57%	
Promoción					
Ingresos	36,0	30,1	19,60%	36,8	-18,21%
Gastos	48,8	32,3	51,08%	31,5	2,54%
Margen	-12,8	-2,2	481,82%	5,3	-141,51%
% sobre ingresos	-35,56%	-7,31%		14,40%	

Rentas:

Uso (en euros)	2014
Oficinas	46.072.570
Comercial ⁽¹⁾	16.690.845
Resto	3.388.941
Total general	66.152.356

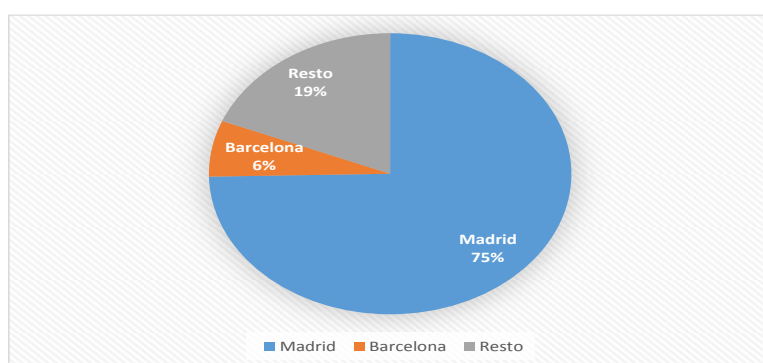
(1) As Cancelas 3.947.593



(1) Incluye el 50% de las rentas de As Cancelas sociedad consolidada por el método de la participación en los estados financieros.

Mercado (en euros)	2014
Madrid	49.396.859
Barcelona	4.277.951
Resto ⁽¹⁾	12.477.546
Total general	66.152.356

(1) As Cancelas 3.947.593

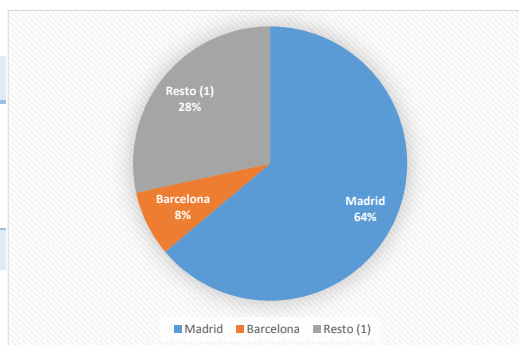


Superficie:

Estado (m²)	2014
En Explotación	418.856
En Rehabilitación	0
Total general	418.856

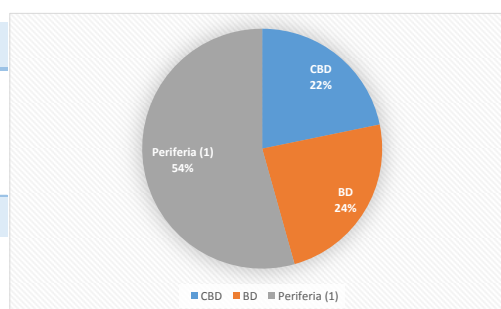


Mercados (m²)	2014
Madrid	267.593
Barcelona	32.321
Resto ⁽¹⁾	118.943
Total general	418.856



(1) As Cancelas 25.171

Zona (m²)	2014
CBD	91.191
BD	100.030
Periferia ⁽¹⁾	227.635
Total general	418.856

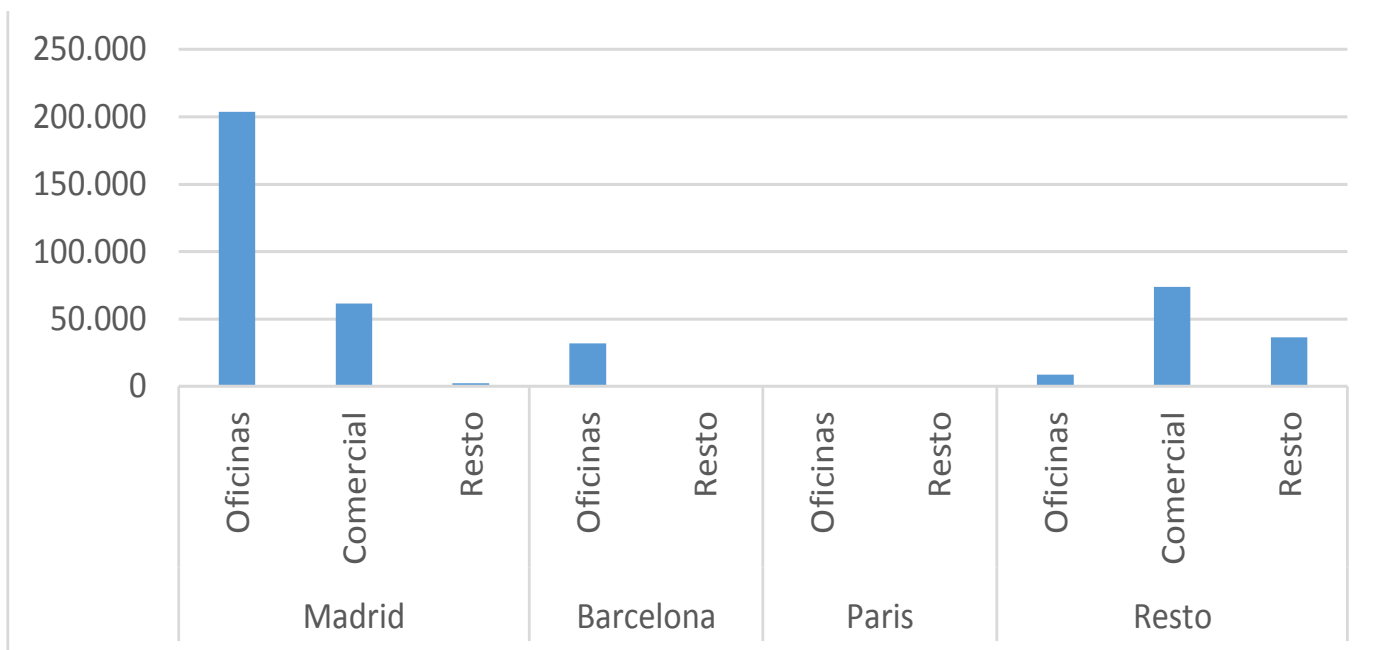


(1) As Cancelas 25.171

En explotación:

Distribución por uso	En Explotación									
	Oficinas		Comercial y Ocio		Resto		Total Alquilable		Total Alquilable	
	Superficie 2014	%	Superficie 2014	%	Superficie 2014	%	Superficie 2014	%	Superficie 2014	%
Madrid	203.797	49%	61.444	15%	2.352	1%	267.593	64%	267.593	64%
Barcelona	31.960	8%	0	0%	361	0%	32.321	8%	32.321	8%
Resto ⁽¹⁾	8.735	2%	73.875	18%	36.332	9%	118.942	28%	118.942	28%
Total general	244.492	58%	135.319	32%	39.045	9%	418.856	100%	418.856	100%

(1) As Cancelas 25.171



En rehabilitación:

Actualmente no se encuentra ningún inmueble en proceso de Rehabilitación

Total de la cartera (en explotación y en curso):

Distribución por usos	TotalCartera	
	Superficie 2014	%
Madrid	267.593	64%
Barcelona	32.321	8%
Resto ⁽¹⁾	118.942	28%
Total general	418.856	100%

(1) As Cancelas 25.171

Porcentaje de ocupación

% Ocupación	2014	2013	2012
Madrid	91%	91%	92%
Paris	--	85%	94%
Barcelona	92%	91%	86%
Resto	89%	88%	88%
Total general	90%	89%	91%

As Cancelas	2014	2013	2012
Resto	97%	96%	97%

Setecampos	2014	2013	2012
Resto	--	32%	43%

SIIC de Paris	2014	2013	2012
Paris	--	85%	94%
Resto	--	100%	100%
Total	--	85%	94%

Magnitudes más importantes del área de Patrimonio a 30 de septiembre de 2015:

Alquileres	3T 2015	3T 2014	% Var.
(En millones de euros)			
Ingresos por alquileres	50,9	49,6	2,59%
Ingresos por repercusión de gastos	13,0	13,0	-0,33%
Total Ingresos gestión	63,9	62,6	1,99%
- Ingresos As Cancelas (50%) + Autoconsumos	4,6	3,9	18,13%
Total Ingresos estados financieros	59,2	58,7	0,90%
Gastos repercutibles a los inquilinos	-16,8	-16,2	3,59%
Gastos no repercutibles	-3,6	-3,5	2,49%
Total Margen Bruto gestión	43,5	42,9	1,34%
- Margen As Cancelas(50%) + Autoconsumos	2,5	2,1	18,34%
Total Margen Bruto estados financieros	41,0	40,8	0,47%
Margen alquileres gestión (%)	85,43%	86,49%	

Los datos de este cuadro son datos operativos del negocio al incluir la actividad de As Cancelas sociedad integrada en los estados financieros por el método de la participación.

A. Introducción:

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

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

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

En lo que se refiere a centros comerciales y de ocio, el Grupo REALIA ha apostado por un desarrollo de la actividad basado en su capacidad de promoción de activos, a partir de suelo comercial procedente de su cartera o de la compra a terceros, para posteriormente pasar a formar parte de la cartera de centros comerciales en explotación de la Sociedad. En la actualidad, la cartera de centros comerciales de la Sociedad incluye centros de ocio y de comercio.

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

Oficinas

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

- Flexibilidad de los espacios, para lo cual se diseñan plantas diáfanas que permitan libertad de distribución y diseño de las áreas de trabajo.
- Flexibilidad de las instalaciones, creando zonas capaces de ser explotadas por diferentes usuarios sin dependencias funcionales.
- Diseño constructivo, realizado por equipos de arquitectura con una amplia experiencia y de gran reconocimiento profesional.
- Singularidad de las edificaciones.
- Materiales de calidad, que permitan la fácil conservación y un menor y más lento envejecimiento de los edificios.

- Seguridad de clientes y usuarios de edificios, garantizada por medios materiales y humanos cualificados.
- Confort y comodidad de alto nivel en las zonas de trabajo.
- Estudio de las necesidades previas de los clientes y búsqueda conjunta de la posibilidad que mejor se ajuste a sus necesidades y expectativas.

Centros comerciales

- Ubicación en áreas urbanas y/o entornos de capitales de provincia con alto grado de consolidación económica o con gran capacidad de desarrollo.
- Definición del mejor producto considerando áreas de influencia, competencia, demandas latentes, capacidades económicas y, en definitiva, un estudio minucioso de cuantas variables puedan aconsejar la decisión de implantar una tipología de centro comercial, plenamente adaptada a la demanda existente o futura (centro integrado de ocio y comercio, parque de medianas superficies comerciales, centro de fabricantes, centro de ocio, etc.).
- Edificios funcionales, de estética contemporánea y diseñados por los mejores equipos internacionales de diseño en centros comerciales a nivel mundial.
- Adaptación de los espacios a los requerimientos de los grandes operadores nacionales e internacionales del sector, contribuyendo a crear una oferta adecuada, tanto en contenido como en ubicación, generando flujos de personas que impliquen una maximización de ventas y, en consecuencia, de posibles rentas.
- Alto estándar, tanto en acabados como en el grado de avance técnico y de instalaciones, que permitan una adecuada conservación y mantenimiento de los edificios al tiempo que maximizan su rentabilidad y perdurabilidad.
- Facilitar cómodos accesos, así como excelentes áreas y servicios comunes, amplios aparcamientos, y todo tipo de facilidades que hagan grata y reiterada la visita de millones de clientes.
- Selección minuciosa de la composición de la oferta comercial (mix comercial), garantizando la obtención de una oferta variada y de primer orden, contando con las principales firmas multisectoriales de carácter local, nacional e internacional.

B. Descripción de la actividad de Patrimonio:

La actividad patrimonial de REALIA se centra en la gestión y desarrollo de los activos inmobiliarios cuyo destino es el arrendamiento a terceros. El área patrimonial (incluyendo

el alquiler y desarrollo de oficinas, centros comerciales, otras inversiones inmobiliarias y la venta de patrimonio) representa a 31 de diciembre de 2014 el 68,8 % de los ingresos de explotación y ha aportado 50,5 millones de euros, que a su vez representan el 163,4% del EBITDA del Grupo REALIA.

A 31 de diciembre de 2014 el área de Patrimonio del Grupo REALIA emplea de forma directa a 49 trabajadores y de forma indirecta a 16 trabajadores (un 66 % del total de la plantilla del Grupo REALIA).

Asimismo, a 30 de septiembre de 2015 dicha área emplea de forma directa a 51 trabajadores y de forma indirecta a 16 trabajadores (un 67 % del total de la plantilla del Grupo REALIA)

A 30 de septiembre de 2015, este área de actividad suponía el 81,99% del total de ingresos del Grupo REALIA y el 125,08% del EBITDA.

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

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

El Grupo REALIA tiene, oficinas ubicadas en Madrid, Barcelona y Sevilla.

Asimismo, el Grupo REALIA tiene, centros comerciales y de ocio ubicados en Madrid, Leganés, Murcia, Guadalajara, Soria y Santiago de Compostela.

Identificación y adquisición de inmuebles

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

Desarrollo de oficinas y centros comerciales

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

- Búsqueda y adquisición de suelo: Análisis de los diferentes tipos de suelo susceptibles de adquisición, selección de áreas y/o ciudades, dimensión de los proyectos, potencial de la zona y madurez de la misma, viabilidad urbanística y plazos temporales necesarios hasta la puesta en explotación de los inmuebles.

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

Financiación de la actividad

En el apartado 10.3 siguiente del presente Documento de Registro se detalla la forma de financiación de la actividad de Patrimonio, que en su conjunto representa el 52,6 % del endeudamiento financiero neto bancario y asimilado del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2014.

Gestión de los activos

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

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

(i) Gestión inmobiliaria

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

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

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

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

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

(ii) Gestión patrimonial

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

(iii) Gestión comercial

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

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

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

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

(iv) Gestión urbanística y medioambiental

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

Condiciones de arrendamiento

Oficinas

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

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

Entre los principales clientes del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2014, se encuentran arrendatarios y firmas de primer nivel como: Ministerio de Economía, Grupo Marsh, Gómez-Acebo & Pombo Abogados y KPMG, sin que ninguno de ellos represente más del 6% sobre el total de las rentas anualizadas de la cartera de patrimonio del Grupo REALIA. No obstante, se hace constar que durante el ejercicio 2015 el Ministerio de Economía y KPMG han dejado de ser clientes del Grupo REALIA.

La siguiente tabla muestra los diez inquilinos principales del Grupo REALIA en lo que al alquiler de oficinas se refiere a 31 de diciembre de 2014:

Top 10 Inquilinos Oficinas España	Ciudad	% sobre Rentas Anualizadas
Inquilino 1	Madrid	5,45%
Inquilino 2	Madrid	3,60%
Inquilino 3	Madrid	3,53%
Inquilino 4	Barcelona	2,10%
Inquilino 5	Madrid	1,81%
Inquilino 6	Madrid	1,98%
Inquilino 7	Madrid	1,81%
Inquilino 8	Madrid	1,61%
Inquilino 9	Madrid	1,58%
Inquilino 10	Madrid	1,51%
Total top 10 Inquilinos		24,97%

La siguiente tabla muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de oficinas del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2014 por volumen de rentas anualizadas en relación al total de rentas teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

Vencimiento u opción resolución anticipada de contrato	% sobre total de rentas anualizadas
Año 2015	30,4%
Año 2016	16,1%
Año 2017	13,6%
Año 2018	16,7%
Año >2018	23,2%

Centros comerciales y de ocio

Para el caso de los centros comerciales y de ocio, se aplican igualmente términos y condiciones habituales dentro del sector, si bien la especialización y diversidad, así como el elevado número de operadores en un mismo entorno (puede haber 150 inquilinos, o más, en un mismo edificio), requieren un periodo amplio y complejo de negociación. Con carácter general, las principales características de dichos contratos son las siguientes:

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

Entre los principales clientes de REALIA en esta área de negocio, a 31 de diciembre de 2014, se encuentran firmas de primer nivel representativas de los más diversos sectores. A 31 de diciembre de 2014, destacan firmas como Grupo Inditex, Carrefour, Decathlon, Bricomart, Primark, H&M sin que ninguno de ellos represente más del 2,5% sobre el total de las rentas anualizadas de la cartera de patrimonio del Grupo REALIA.

La siguiente tabla muestra los diez inquilinos principales del Grupo REALIA en lo que al alquiler de centros comerciales y de ocio se refiere a 31 de diciembre de 2014:

Top 10 Inquilinos Comercial	Ciudad	% sobre Rentas Anualizadas
España		
Inquilino 1	Madrid	2,14%
Inquilino 2	Madrid	1,31%
Inquilino 3	Madrid	0,63%
Inquilino 4	Madrid	0,96%
Inquilino 5	Resto	0,86%
Inquilino 6	Resto	0,86%
Inquilino 7	Resto	0,80%
Inquilino 8	Madrid	0,65%
Inquilino 9	Madrid	0,07%
Inquilino 10	Resto	0,53%
Total top 10 Inquilinos		8,79%

La siguiente tabla muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de centros comerciales del Grupo REALIA por volumen de rentas anualizadas en relación al total de rentas a 31 de diciembre de 2014, teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

Vencimiento u opción resolución anticipada de contrato	% sobre total de rentas anualizadas
Año 2015	27,2%
Año 2016	20,6%
Año 2017	17,3%
Año 2018	8,2%
Año >2018	26,7%

C. Valoración de la cartera de patrimonio de REALIA:

Tal y como se ha indicado en el apartado 8.1 siguiente del presente Documento de Registro, la cartera de activos patrimoniales del Grupo REALIA ha sido valorada en 1.418,8 miles de euros, a 31 de diciembre de 2014, exponiéndose en dicho apartado la descripción y valoración de la cartera de patrimonio del Grupo REALIA.

El GAV consolidado (entendido como el valor de mercado neto de los activos del Grupo REALIA valorado por un tasador independiente, CB Richard Ellis, deducidos los gastos de tasación) de los activos patrimoniales en explotación en los que participa el Grupo REALIA ubicados todos en España están valorados a 31 de diciembre de 2014 en 1.374 millones de euros deducidos los gastos de transacción.

(Datos en miles de €)

En Explotación	1.314.180	96%
Oficinas	960.250	70%
Comercial	271.100	20%
Resto	82.830	6%
Reserva de suelo	60.000	4%
Total general	1.374.180	100%

D. Magnitudes operativas más importantes:

La distribución de la cartera en explotación del Grupo REALIA por uso preferente de los inmuebles a 31 de diciembre de 2014 y su comparativa con los años 2013 y 2012 es la siguiente:

Mercado	Superficie Alquilable				% Ocupación				
	2.014	% Total	2.013	% Total	2.012	% Total	2.014	2.013	2.012
Oficinas	244.492	58,4%	389.413	68,5%	395.596	69,1%	89,3%	87,7%	91,3%
Comercial	135.319	32,3%	139.706	24,6%	138.941	23,4%	89,8%	88,5%	88,0%
Resto	39.045	9,3%	39.298	6,9%	39.298	7,5%	100,0%	100,0%	100,0%
Total general	418.856	100,0%	568.417	100,0%	573.834	100,0%	90,5%	88,7%	91,1%

La diferencia entre el dato total de la anterior tabla de 418.856 m² y el dato de memoria 393.684 m² se debe a que en la memoria no se incluyen los m² de la Sociedad As Cancelas por 25.171 m². Es el cuadro que aparece a continuación en el folleto. Y la explicación es la misma que antes, corresponde al 50% de los m² de As Cancelas sociedad consolidada por el método de la participación en los estados financieros.

A continuación detallamos la superficie alquilable y superficie alquilada de sociedades que se incluye en el cuadro anterior y que han sido transmitida a lo largo de 2014 (Setecampos y SIIC de Paris) o se integran en los Estados financieros por el método de la participación (As Cancelas):

	Superficie Alquilable			Superficie Alquilada		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012
As Cancelas						
Comercial	25.171	25.171	25.096	24.476	24.233	24.230
Total general	25.171	25.171	25.096	24.476	24.233	24.230
Setecampos						
Comercial	0	4.387	4.341	0	1.396	1.849
Total general	0	4.387	4.341	0	1.396	1.849
SIIC de Paris						
Oficinas	0	149.982	156.276	0	127.550	146.657
Resto	0	253	253	0	253	253
Total general	0	150.235	156.529	0	127.803	146.910

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

Mercado	Superficie Alquilable			% Ocupación		
	2.014	2.013	2.012	2.014	2.013	2.012
Madrid	267.593	262.532	261.802	90,9%	91,1%	91,7%
Paris	0	149.982	156.276	--	85,0%	93,8%
Barcelona	32.321	32.321	32.321	92,0%	90,7%	85,7%
Resto	118.943	123.582	123.436	89,1%	87,5%	87,8%
Total general	418.856	568.417	573.834	90,5%	88,7%	91,1%

Oficinas

La superficie alquilable en explotación de oficinas del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2014, alcanza los 244.492 m2 sobre rasante. La tasa de ocupación a 31 de diciembre de 2014 es del 89,3%. De esta superficie, el Grupo REALIA destina a uso propio 1.709 m2.

La siguiente tabla refleja las principales magnitudes operativas en los ejercicios 2014, 2013 y 2012 en relación con los edificios de oficinas:

Mercado	2014	2013	2012
España	244.492	239.431	239.320
Francia	0	149.982	156.276
Total general	244.492	389.413	395.596

Mercado	% Ocupación		
	2.014	2.013	2.012
España	89,3%	89,3%	89,6%
Francia	--	85,0%	93,8%
Total	89,3%	87,7%	91,3%

La siguiente tabla incluye un resumen del desglose de la ubicación de las oficinas en explotación propiedad del Grupo REALIA por zonas a 31 de diciembre de 2014:

Ubicación	Total
CBD	84.413
BD	60.429
Periferia	99.651
Total	244.492

La siguiente tabla incluye un resumen de las principales características de las oficinas en explotación, propiedad del Grupo REALIA, por ubicación a 31 de diciembre de 2014:

zona	Superficie 2014	Alquilado 2014	% Ocupacion 2014	Rentas Anualizadas 100%	Rentas Mercado	GAV net	Yield Actual	Yield ajustado
CBD	84.413	74.835	88,7%	23,0	25,2	483,7	4,8%	5,2%
BD	60.429	58.418	96,7%	13,0	12,3	211,7	6,1%	5,8%
Periferia	99.651	85.099	85,4%	17,4	15,5	264,9	6,6%	5,8%
Total general	244.492	218.352	89,3%	53,3	52,9	960,3	5,6%	5,5%

A la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo REALIA es titular de 28 inmuebles de oficinas. En la siguiente tabla se incluyen los principales edificios de oficinas por valor de mercado (GAV) propiedad del Grupo REALIA, que representan en términos de superficie alquilable un 58,45 % del total (244.492 m² sobre los 418.856 m² de superficie alquilable del Grupo).

Inmueble	SBA (m ²)
TORRE REALIA BARCELONA	31.960
PUERTA DE EUROPA ESTE	28.424
SALVADOR DE MADARIAGA, 1	24.850
ALBASANZ, 16	19.551
EDIFICIO LOS CUBOS	18.324
Acanto, 22	13.248
MARIA DE MOLINA, 40	9.684
ALBASANZ, 14	9.123
AV. BRUSELAS 36	8.856
PRÍNCIPE DE VERGARA, 132	8.808

En el año 2015 no se han realizado desinversiones.

Centros comerciales

En la actualidad, la actividad de centros comerciales en explotación está localizada en España. La siguiente tabla refleja las principales magnitudes operativas en los ejercicios 2014, 2013 y 2012 en relación con los centros comerciales:

Inmueble	Superficie Alquilable			% Ocupación		
	2.014	2.013	2.012	2.014	2.013	2.012
España	135.319	135.320	134.600	89,8%	90,3%	89,5%
Portugal	0	4.387	4.341	--	31,8%	42,6%
Total	135.319	139.706	138.941	89,8%	88,5%	88,0%

En la siguiente tabla se incluyen los centros comerciales en explotación afectados por el porcentaje de propiedad del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2014:

Inmueble	Superficie	Plazas
PLAZA NUEVA PARQUE COMERCIAL	52.675	2.987
C.C. FERIAL PLAZA	31.997	1.068
AS CANCELAS	25.171	1.054
LA NORIA FACTORY OUTLET	13.807	1.483
MANUEL BECERRA CENTRO WELLNESS	6.645	50
Pº DEL ESPOLÓN, 10 GOYA, 6 Y 8 C.C.	2.900	
	2.124	
Total	135.319	6.642

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

La siguiente tabla incluye un resumen de las principales características de los centros comerciales y de ocio en España en explotación propiedad del Grupo REALIA por tipo de centro a 31 de diciembre de 2014:

zona	Superficie 2014	% Ocupacion 2014	Rentas Anualizadas 100%	Rentas Mercado	GAV net	Yield Actual	Yield ajustado
CBD	5.024	83,1%	1,2	1,9	25,4	4,8%	7,4%
BD	38.643	88,1%	8,5	8,8	89,3	9,5%	9,9%
Periferia	91.653	90,9%	13,1	13,1	156,4	8,4%	8,4%
Total	135.319	89,8%	22,7	23,8	271,1	8,4%	8,8%

* CBD: Centro Ciudad.* BD: Resto Ciudad.

Potenciales casos de desarrollo de la cartera de patrimonio del Grupo REALIA

De forma ilustrativa, si considerásemos la cartera de activos en explotación del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2014, podríamos considerar el desarrollo de tres casos teóricos, en los cuales se considerarían:

- Caso 1, renta procedente del grado de ocupación real a diciembre de 2014 y las rentas reales a diciembre de 2014.
- Caso 2, caso 1 más las rentas anuales procedentes del alquiler de la superficie restante (y de la superficie ocupada por el propio Grupo REALIA) a precio de mercado según CBRE para 2014 (100% de ocupación).
- Caso 3, rentas procedentes de un grado de ocupación del 100% y unas rentas anuales, para el 100% de la ocupación a precios de mercado según CBRE para 2014.

Rentas (En miles de €)	Caso 1	Caso 2	Caso 3
Oficinas	49.715	54.597	52.920
Comercial	20.606	22.890	23.793
Resto	3.172	3.172	3.134
Total general	73.492	80.659	79.847

6.1.1.2 Promoción y suelo

A. Introducción:

La actividad de promoción y suelo representa, a 31 de diciembre de 2014, 36,0 millones de euros de los ingresos de explotación del Grupo REALIA, el 31,2% del total de ingresos. Respecto al EBITDA, a 31 de diciembre de 2014, esta área ha aportado -19,6 millones de euros lo que representa el -63% del EBITDA del Grupo REALIA.

A 31 de diciembre de 2014 el área de Promoción del Grupo REALIA emplea de forma directa e indirecta a 34 trabajadores (un 34 % del total de la plantilla del Grupo REALIA).

Asimismo, a 30 de septiembre de 2015 dicha área emplea a 33 trabajadores (un 33% del total de la plantilla del Grupo REALIA).

A 30 de septiembre de 2015, este área de actividad suponía el -25,08% del EBITDA y el 18,01% de los ingresos totales del Grupo REALIA.

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

A los efectos del desarrollo de la actividad de promoción y suelo, REALIA está organizada en delegaciones por áreas geográficas, desarrollando su actividad, principalmente, y hasta la fecha, en Andalucía, Aragón, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares, Islas Canarias, Madrid y Murcia. Además, el Grupo REALIA realizó una expansión internacional de la actividad de promoción y suelo, mediante la constitución/compra de filiales en Portugal, Polonia y Rumanía.

B. Descripción de la actividad:

Promoción

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

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

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

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

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

- Un control de proyectos con equipos propios y ajenos.

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

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

Realización previa de un proyecto

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

Ejecución de la construcción

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

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

Comercialización de las viviendas

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

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

En cuanto a las campañas de marketing y publicidad, se combinan los medios off-line o tradicionales (soportes exteriores y acciones en prensa, radio o algún buzoneo cuando se

organizan jornadas de puertas abiertas en alguna promoción) con medios on-line, a través de la Web www.realia.es, con fichas de producto de todas las promociones actualmente en comercialización, microsites y campañas SEM para algunas promociones concretas y presencia en los principales portales inmobiliarios, tanto en España, como en Lisboa y Varsovia.

Suelo

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

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

(1) Búsqueda y adquisición del suelo

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

- **Ubicación:** El Grupo REALIA concentra sus esfuerzos generalmente en la adquisición de terrenos en los núcleos urbanos más importantes (como Madrid, Barcelona, Sevilla o Valencia), en las zonas de gran desarrollo urbanístico (como Valladolid, Guadalajara, Zaragoza o Toledo) y en zonas costeras. En Europa, el Grupo Realia sólo tiene, a fecha de hoy, suelo en Bucarest. La selección del suelo se realiza en función de las necesidades del mercado en cada momento y de las estrategias de consolidación y expansión del Grupo REALIA.
- **Tamaño:** El Grupo REALIA compra terrenos de diversos tamaños que permitan desarrollar al menos 50 unidades. En los años previos a la crisis, la Sociedad adquirió grandes reservas de suelo urbanizable y pre-urbanizable para gestionar el suelo.
- **No contingencia medioambiental:** Los terrenos no podrán tener ninguna contingencia medioambiental. El Grupo REALIA, por experiencia de sus gestores, rechaza cualquier terreno que no haya pasado todos los requerimientos medioambientales necesarios.
- **Tiempo:** El Grupo REALIA concentra sus esfuerzos en la adquisición de suelos con recorrido en los que puede aportar valor en la gestión

del suelo. Sin perjuicio de lo anterior, también se realizan compras de suelos más desarrollados que puedan suponer una inversión interesante para el Grupo REALIA.

- **Costes:** El Grupo REALIA tiene en consideración los costes que se vayan a derivar de los proyectos urbanísticos y de la ejecución del planeamiento (urbanización).
- **Formas de pago:** La forma habitual de pago es que éste se produzca en función de hitos vinculados al desarrollo urbanístico. Dichos pagos se encuentran avalados, siempre que el Grupo REALIA haya adquirido la propiedad del suelo.

Una vez que una propuesta de compra de un determinado suelo ha sido aprobada por el delegado territorial, de acuerdo con los anteriores criterios, la propuesta es remitida al departamento de promociones que, una vez estudiada, propone su adquisición a los órganos de gestión y administración de la Sociedad.

(2) Gestión urbanística

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

De este modo, el Grupo REALIA logra un importante ahorro de costes al generar su propia materia prima de suelo apto para urbanizar, necesario para el desarrollo de las promociones.

(3) Uso del suelo para actividad de promoción o gestión patrimonial, o venta de suelo a terceros

Dentro de la gestión activa del suelo, y durante sus distintas fases, el Grupo REALIA puede optar por usar el suelo para su actividad de promoción o gestión patrimonial, o, alternativamente, vender a terceros parte de esos suelos. En el supuesto de venta del suelo a terceros, distintos responsables dentro de la Sociedad analizan las oportunidades de desinversión de manera que, a lo largo de la gestión del suelo, el Grupo REALIA irá vendiendo a diferentes precios, según los hitos urbanísticos que se vayan sucediendo.

Financiación de la actividad

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

C) Valoración de la cartera de promoción y suelo de REALIA:

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 8.1 siguiente del presente Documento de Registro, la cartera de activos residenciales del Grupo REALIA, a diferencia de años anteriores al 2013, han sido valorados por TINSA a 31 de diciembre de 2014, exponiéndose en dicho apartado la descripción y valoración de la cartera de promoción y suelo del Grupo REALIA.

El GAV consolidado de la cartera de promoción y suelo del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2014, deducidos los gastos de transacción, es de 470,71 millones de euros.

GAV (En millones de euros)	Valoración	% sobre el total
Reserva de suelo	358,74	76,21%
Anticipos	-	-
Promociones terminadas	111,97	23,79%
Total	470,71	100,00%

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

D) Magnitudes operativas más importantes:

La promoción, desarrollo y venta de productos inmobiliarios destinados a vivienda en el Grupo REALIA está concentrada principalmente en España, donde alcanza 5,75 millones de metros cuadrados de suelo bruto en diferentes grados de evolución y 144 unidades entregadas (viviendas, oficinas y locales) en el año 2014, lo que supone un 99 % del conjunto de la reserva de suelo y un 95 % de las viviendas entregadas.

El resto de países donde el Grupo REALIA desarrolla la actividad son Portugal, Polonia y Rumanía donde las reservas de suelo bruto suponen un 1% y las unidades entregadas (viviendas, oficinas y locales) en el año 2014 ha sido de 8, que representa el 5% del total.

Promoción

La siguiente tabla refleja la cartera inicial y final de unidades principales (viviendas, oficinas y locales comerciales) pre-ventas (no incluye el stock), así como el número de unidades principales entregadas en los ejercicios 2014, 2013 y 2012:

Durante el 2014, el precio medio de venta de los inmuebles entregados fue de 180.066 euros y el precio medio por metro cuadrado fue de 1.610 €/m² construido. En 2013, el precio medio fue de 185.000 euros, con un precio medio de 1.805 €/m², y, en 2012, el precio medio de los inmuebles entregados fue de 170.000 euros y de 1.845 €/m² el precio medio.

Reserva de suelo

El Grupo REALIA cuenta a 31 de diciembre de 2014, con una reserva de suelo de 5,76 millones de metros cuadrados brutos, con una edificabilidad aproximada de 1,88 millones de metros cuadrados (incluyendo cuatro promociones paralizadas en San Viçent de Montalt -Barcelona-, San Carlos de la Rápita -Tarragona-, Cuarte de Huerva Zaragoza- y Las Palmas de Gran Canaria -Gran Canaria-), fundamentalmente para promociones de primera y segunda vivienda, pero también para el desarrollo de oficinas y centros comerciales, principalmente en Madrid y Sevilla, entre otras ciudades de España, además de en Rumanía en el exterior. En términos de edificabilidad, aproximadamente, el 57 % de la reserva de suelo bruto se encuentra en fase de ordenación, el 30 % de la reserva de suelo bruto se encuentra en fase de planeamiento, el 3 % de la reserva de suelo bruto se encuentra en fase de urbanización, y el 10 % de la reserva de suelo bruto se encuentra en fase finalista.

La reserva de suelo disponible bruto del Grupo REALIA, atendiendo a su fase de desarrollo, ha evolucionado de la siguiente manera en los tres últimos ejercicios:

(En miles de metros cuadrados)	2014	% sobre el total	2013	% sobre el total	2012	% sobre el total
Total suelo disponible bruto (5)	5.757	100%	5.868	100%	6.001	100%
Ordenación (1)	3.308	57,46%	3.302	56,27%	3.135	43,52%
Planeamiento (2)	1.740	30,22%	1.835	31,27%	2.160	44,45%
Urbanización (3)	197	3,42%	178	3,03%	119	3,87%
Finalista (4)	512	8,89%	553	9,42%	587	8,15%

(1) Suelos rústicos.

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

(3) Suelos con proyecto de urbanización aprobado.

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

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

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

(En miles de metros cuadrados)	2014	% sobre el total	2013	% sobre el total	2012(4)	% sobre el total
Edificabilidad	1.876	100%	1.945	100%	2.527	100%
Proyecto			-	-	-	-
Ordenación (2)	518	27,61%	518	26,63%	904	28,61%
Planeamiento (3)	670	35,71%	706	36,30%	868	44,81%
Urbanización	214	11,41%	182	9,36%	184	8,51%
Finalista	474	25,27%	539	27,71%	571	18,07%

- (1) Incluye metros cuadrados de suelo de IRU (Inversiones Rústicas Urbanas), sociedad del grupo consolidada por el método de la participación
- (2) 2012_2013 _Disminución de edificabilidad en la categoría de Ordenación por la reducción de expectativas urbanísticas de los suelos de Valdeapa y Guadalquivir.
- (3) 2012-2013_ Reducción de edificabilidad en la categoría de Planeamiento por no incluirse la edificabilidad del suelo de Villanueva del Pítamo debido la salida de la sociedad Noralia del perímetro de Realía, y por la reducción de expectativas urbanísticas en los suelos de El Molar y Retamar de la Huerta.
- (4) En el año 2012 se ha detraído la edificabilidad correspondiente al activo de suelo “Polígono Aeropuerto de Sevilla”, propiedad de DUSE, sociedad en la que Realía participa en un 30,52%, al objeto de establecer parámetros equivalentes de comparación con años posteriores, que excluyen también este suelo propiedad de DUSE.

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

Magnitud (m ²)	2014	2013	2012 (2)
Total suelo disponible bruto			
Andalucía	2.331.279	2.331.279	2.634.932
Canarias	4.529	4.529	4.529
Cataluña	88.245	121.536	148.657
Centro	3.162.620	3.205.531	2.994.208
Levante	161.934	161.934	176.043
Total Nacional	5.748.607	5.824.809	5.958.369
Polonia (1)		34.852	34.852
Rumanía	8.394	8.394	8.394
Total Internacional	8.394	43.246	43.246
Total	5.757.001	5.868.055	6.001.615

- (1) Incluye metros cuadrados de suelo de IRU (Inversiones Rústicas Urbanas), sociedad del grupo consolidada por el método de la participación
- (2) En el año 2012 se ha detraído la superficie de suelo bruto correspondiente al activo de suelo “Polígono Aeropuerto de Sevilla”, propiedad de DUSE, sociedad en la que Realía participa en un 30,52%, al objeto de establecer parámetros equivalentes de comparación con años posteriores, que excluyen también este suelo propiedad de DUSE

El descenso experimentado en España se debe a que, durante el ejercicio 2014, y en la valoración a diciembre, se han producido ajustes en la cartera de suelo bruto y en la

superficie edificable, debido a las aprobaciones de proyectos de reparcelación que reducen la superficie de suelo bruto y modifican las estimaciones de edificabilidad.

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

Magnitud (m²)	2014	2013	2012(5)
Total edificabilidad estimada			
Andalucía (2)	676.907	676.852	909.701
Canarias	18.541	18.531	18.541
Cataluña	93.190	92.584	96.483
Centro (3)	925.994	932.417	1.275.083
Levante	150.042	150.042	152.266
Total Nacional	1.864.674	1.870.426	2.452.074
Polonia		50.000	50.000
Rumanía (4)	10.912	25.182	25.182
Total Internacional	10.912	75.182	75.182
Total	1.875.586	1.945.608	2.527.256

(2) 2012_2013 _Reducción de edificabilidad en la Delegación de Andalucía por no incluirse la edificabilidad del suelo de Villanueva del Pítamo, debido a la salida de la sociedad Noralia del perímetro de Realia, y por la reducción de expectativas urbanísticas del suelo de Guadalquivir.

(3) 2012-2013_ Disminución de edificabilidad en la Delegación Centro por verse reducidas las expectativas urbanísticas de los suelos de Valdeapa, El Molar, y Retamar de la Huerta.

(4) Suelo Rumanía: mediante la tramitación de nuevo Plan de Ordenación (PUZ), la edificabilidad estimada sería de 20.985 m².

(5) En el año 2012 se ha detraído la edificabilidad correspondiente al activo de suelo "Polígono Aeropuerto de Sevilla", propiedad de DUSE, sociedad en la que Realia participa en un 30,52%, al objeto de establecer parámetros equivalentes de comparación con años posteriores, que excluyen también este suelo propiedad de DUSE.

La diferencia de edificabilidad del 2013 al 2014 se ve explicada en gran parte por la venta del terreno en Varsovia (Polonia) de la filial Wilanow Realia SP, Z.O.O.

Magnitudes más importantes del área de Promoción y Suelo a 30 de septiembre de 2015:

(En millones de euros)	3T 2015
Ingresos	
Promociones	11,3
Suelo	
Total Ingresos	11,3
Margen Bruto	
Promociones	(2,6)
Suelo	
Total Margen Bruto	(2,6)

Margen Promociones (%) (23,1)

Margen Suelo (%)

En relación con la tabla anterior cabe destacar lo siguiente:

- El total de ingresos del área de promoción y suelo hasta el tercer trimestre de 2015 ha ascendido a 11,3 millones de euros, un 49% menos de lo obtenido en el mismo periodo de 2014. Ha sido debido, fundamentalmente, a que la actividad del área de promociones continúa afectada por la situación económica general y a un criterio más selectivo en la política de ventas.
- Se han entregado un total de 59 unidades (viviendas, locales y oficinas), frente a 120 unidades entregadas en el mismo periodo del año anterior, por un importe de 11,2 millones de euros (un 51 % menos).

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos (millones de euros)
Madrid/Centro	29	5,7
Levante	8	1,6
Cataluña	8	1,2
Polonia		
Andalucía	14	2,8
Canarias		
Portugal		
Total	59	11,3

- En los tres primeros trimestres de 2015 se han pre-vendido 54 viviendas por un importe de 10,6 millones de euros:

Evolución cartera de viviendas	3T 2015
Pre-ventas	
Número de unidades	54
Millones de euros	10,6
Entregas	
Número de unidades	59
Millones de euros	11,3
Cartera disponible al final del periodo	
Número de unidades	587
Millones de euros	142,8

- Grupo REALIA a 30 de Septiembre de 2015 cuenta con una cartera de 651,5 unidades terminadas (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, de las cuales 8 están vendidas pendientes de entrega y 643.5 disponibles para la venta (190 en Madrid y Centro, 200 en Andalucía, 109 en Levante, 68,5 en Cataluña, 14 en Portugal y 5 en Polonia). Además el Grupo REALIA cuenta con 57 parcelas residenciales destinadas a la venta.
- De las viviendas disponibles en stock, un 75 % corresponde a primera vivienda y un 25 % a segunda residencia.

E. Magnitudes financieras más importantes:

En el apartado 6.1. del presente Documento de Registro se incluye una tabla donde se reflejan las principales magnitudes financieras de la actividad desarrollada por el Grupo REALIA incluyendo el área de promoción y suelo durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012.

6.1.2 Nuevos productos y servicios

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

6.2 Mercados principales

Cobertura geográfica

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

Situación de los mercados principales

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

A) Mercado de Oficinas

Madrid²

El mercado de oficinas de Madrid es el más importante de España. El stock de oficinas alcanza los 12.765.795 m². Durante los seis primeros meses de 2015 se han incorporado al mercado 36.434 m², lo que indica la escasa actividad promotora realizada. Únicamente el 20% del nuevo stock se encuentra disponible actualmente, el resto de la superficie cuenta ya con un usuario comprometido.

Oferta:

Por primera vez desde el año 2011, la tasa de disponibilidad disminuye por debajo del 12% alcanzando el 11,9% de los productos exclusivos de oficinas manteniendo la tendencia decreciente iniciada a mediados del 2014.

La disminución del producto disponible ha sido constante en todas las zonas menos en periferia, donde la escasez de transacciones y la salida de producto nuevo han provocado un ligero aumento de la disponibilidad.

La poca actividad promotora y los buenos niveles de contratación han hecho que el espacio disponible se reduzca en más de 123.000 m², lo que nos lleva a una cifra de 1.519.988 m² disponible de ocupación inmediata, a la finalización del primer semestre del año.

La superficie que se espera se termine durante los últimos meses del año y los dos próximos, cifrada en menos de 100.000 m² cada año, sigue sin ser suficiente para modificar el comportamiento futuro de la disponibilidad que seguirá a medio plazo una senda decreciente gradual.

Demanda:

A pesar de los meses estivales en que la contratación suele ser la más débil del año, el mercado de ocupantes refleja una recuperación del sector, ya que por primera vez desde el año 2008 el volumen trimestral de la contratación ha alcanzado más de 111.500 m², superando la barrera de los 100.000.

La demanda sigue mostrando preferencia por la zona del Centro del Distrito de Negocios y periferia, respecto del Resto del Distrito de Negocios.

² Fuentes: Informe de Mercado Oficinas Madrid y Barcelona 3 T 2015, JLL España; Informe del Mercado de Oficinas Julio 2015 Aguirre Newman.

La causa fundamental que subyace en el crecimiento de la demanda es la recuperación de la situación macroeconómica que impulsa el crecimiento de las empresas, aumentando su necesidad de espacio y mejorando la confianza de los empresarios para invertir en nuevas ubicaciones. Esta situación motiva a las empresas a aprovechar los niveles de precios aun bajos para buscar mejores ubicaciones y productos de mayor calidad.

Durante los próximos años se espera que los niveles de contratación anuales vayan mejorando gradualmente a medida que se consolide el crecimiento del país.

Precio:

El comportamiento de las rentas durante el primer semestre de 2015 ha sido muy positivo, a diferencia de los dos últimos semestres donde se venían apreciando ligeros incrementos únicamente en el Distrito de Negocios; durante el primer semestre del año 2015 los incrementos han sido en la totalidad de las zonas, por primera vez desde el año 2007.

En el primer semestre de 2015, al mismo tiempo que el precio medio en el Centro del Distrito de Negocios aumenta más de un euro hasta alcanzar los 25,35 €/m²/mes, el máximo del Resto del Distrito de Negocios sube un 0,5% hasta los 18,93 €/m²/mes de media.

Igualmente, y por primera vez desde el comienzo de la crisis, la actividad registrada en las zonas Descentralizada y Fuera de la Ciudad ha marcado un alza media superior al 2% de los precios en este submercado, llegando a 11,11 €/m²/mes en la zona Descentralizada y a 7,90 €/m²/mes en la zona Fuera de la Ciudad y sumándose a la tendencia de los activos dentro de la M 30

Durante los próximos años se espera que el precio vaya mejorando gradualmente a medida que se consolide el crecimiento del país.

Barcelona

Durante los seis primeros meses del año 2015 no se han incorporado nuevos proyectos de oficinas al mercado. El stock de oficinas de Barcelona continúa en los 5.881.469 m². Del total del stock actual, más del 59% se localiza en las zonas del centro de la ciudad. En concreto, el Resto del Distrito de Negocios (RDN) es la zona que más m² de oficinas aporta al mercado, con más 2 millones de metros cuadrados representando el 35,9% del total del stock.

La previsión de nuevos proyectos para el próximo año 2016 es de 57.700 m², de los cuales el 35% ya dispone de un usuario comprometido. La zona más activa en cuanto a los nuevos proyectos será la zona Descentralizada (DEC), sobre todo la zona del 22@.

Oferta:

La tasa de disponibilidad media en Barcelona sigue disminuyendo situándose en el tercer trimestre de 2015 en el 11,4%, cifras similares al 2009.

Esta tendencia continuará sobre todo por la falta de proyectos futuros de oficinas en la ciudad de Barcelona. Esta situación provoca el interés de algunos promotores en empezar el desarrollo de proyectos “llaves en mano” para la demanda más grande.

Demanda:

Este tercer trimestre del 2015 ha sido el de mayor contratación de oficinas desde 2007. Se han alcanzado los 138.500 m², un 233% más que el mismo trimestre del año anterior. La contratación acumulada en 2015 es de 315.000 m², un 12% más que la contratación de todo el 2014.

Con estas cifras, a final de 2015 podemos acercarnos o sobrepasar los 400.000 m², doblando la cifra alcanzada en 2013, cifra similar a la alcanzada entre 2005-2007 en pleno boom inmobiliario.

En el tercer trimestre de 2015 se han producido 23 operaciones de más de 1000 m² (cuando la media de los últimos años ha sido de 10) lo que demuestra la fortaleza de la contratación de oficinas en Barcelona.

Precio:

Las rentas de oficinas en Barcelona continúan su ascenso por cuarto trimestre consecutivo.

Como consecuencia del buen comportamiento de la demanda, la escasez de nueva oferta y la mejora de la disponibilidad, las rentas han mejorado sensiblemente en la totalidad de las zonas. Las rentas medias en el Centro del Distrito de Negocios suben hasta los 15,96 €/m²/mes, lo que significa un incremento del 2,0% respecto al segundo semestre del año 2014 y del 10,1% respecto al primer semestre de 2014.

Durante los próximos años se espera que el precio vaya mejorando gradualmente a medida que se consolide el crecimiento del país, y dada la escasez de nueva oferta en Barcelona.

B) Mercado de centros comerciales y de ocio³

El stock total de superficie comercial en España alcanzó en 2014 los 15,4 millones de metros cuadrados. Esta cifra incluye centros comerciales, complejos outlet, centros de ocio y parques de medianas superficies, excluyendo los locales comerciales de calle y las naves

³ Fuentes: Informe de Mercado Retail 3 T 2015, JLL España, Centros Comerciales, Información de Mercado Años 2014/2015 Aguirre Newman; Estudio BNP Paribas Septiembre 2014.

comerciales construidas generalmente en torno a una zona retail en las afueras de los núcleos urbanos.

Durante el año 2014 se abrieron en España poco más de 100.000 m² de SBA, un nuevo record de cifra más baja desde más de 20 años. La superficie comercial media inaugurada en el periodo 2011-2014 se sitúa en los 320.501 m², quedando muy lejos de la media del periodo 2001-2010, que se situó en 755.302 m².

La densidad comercial se sitúa en 328 m² por cada mil habitantes. Este parámetro ha crecido de manera más pausada en los últimos años, debido a la moderación en la actividad constructora del segmento *retail*.

El volumen de superficie nueva durante el periodo 2015-2016 es de 600.000m². Se trata tan sólo de estimaciones iniciales, ya que el ritmo de las actuaciones vendrá marcado por la evolución del panorama económico nacional y el flujo de financiación.

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

La afluencia a los centros comerciales a lo largo del año 2014 se incrementó ligeramente respecto al año 2013 en un 5,8% (datos AECC, calculado sobre superficie comparable), hasta situarse en el entorno de las 1.803 millones de visitas (AECC). Las ventas totales se han incrementado también en el entorno del 5% hasta alcanzar la cifra de 38.626 millones de euros, lo que supone unas ventas medias por metro cuadrado de SBA cercanas a los 2.503 €/m²/año.

La ocupación es actualmente elevada y no sólo en los centros comerciales consolidados. Al cierre del segundo trimestre de 2015, la tasa de vacío era del 8,7% en Madrid y del 7,5% en Barcelona, un porcentaje que descendía en ambas ciudades hasta el 1,5% en el caso de los centros de gran formato (más de 70.000 m² de S.B.A.). En este contexto, se esperan crecimientos de las rentas del 25% en un periodo de cinco años para los centros comerciales más consolidados

C) Mercado residencial en España ⁴

La economía española está mostrando una evolución favorable, con un crecimiento previsto para 2015 del orden del 3%. La demanda interna se erige como la principal palanca de crecimiento en un entorno internacional que continua siendo exigente y todavía se encuentra sometido a riesgos latentes. La inversión en vivienda crece de nuevo tras siete años de caídas, constituyendo un verdadero punto de inflexión. Los signos positivos que se comenzaron a detectar en el mercado de la vivienda en 2014 han ido afianzándose a lo largo de este año 2015.

Los indicadores de transacciones, hipotecas, precios e incluso visados de nuevas viviendas señalan una intensa recuperación. No obstante, hay que tener en cuenta que las altas tasas de crecimiento se explican en parte por los bajos niveles de partida.

El dato de escrituras ante notario indica un notable aumento en 2014, del 21,6%, respecto a 2013, que fue el suelo de la serie histórica, suponiendo el mayor volumen de transacciones desde 2010. No obstante, es importante poner de manifiesto que se parte del mínimo histórico registrado en 2013, que marcó el suelo de transacciones, con una caída desde máximos en 2006 del 68% en un año en que apenas se rebasaron las 300.000 operaciones. Las transacciones de vivienda escrituradas en el segundo trimestre de 2015 ascendieron a 104.530, lo que representa un incremento con respecto al año anterior de casi un 14%, teniendo un peso importante las transacciones de vivienda usada, que multiplican por siete el número de transacciones de vivienda nueva.

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

En el segundo trimestre de 2015 se produce, por primera vez desde el inicio de la crisis hace ocho años, un incremento positivo en la variación anual del precio de la vivienda libre, con un aumento del 1,2% en relación con el mismo trimestre del año anterior, hasta alcanzar los 1.477 €/m² según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Fomento. El precio medio del suelo urbano se situó en 153 €/m², lo que supone un incremento interanual del 4,7%.

⁴ Fuentes: Solvia Market View, Tendencias del mercado inmobiliario, septiembre de 2015; Bankia Estudios, Situación del mercado de la vivienda, octubre 2015. Ministerio de Fomento, Observatorio de Vivienda y Suelo, Boletín nº 14, 2º Trimestre 2015

El número de viviendas iniciadas se encuentra en niveles mínimos de la serie histórica, con valores entre 35.000-40.000 viviendas iniciadas anualmente en los últimos dos años y una caída desde máximos superior al 90% para visados de obra nueva. A partir de este nivel, comienza a reactivarse cierta actividad en ubicaciones con falta de producto y demanda latente (Barcelona, Madrid, Costa del Sol, Baleares), constatándose un crecimiento del 28% de la actividad en los primeros meses de 2015 que debe tender a consolidarse siguiendo la recuperación económica de las diferentes zonas geográficas. En estas ubicaciones prime con falta de producto y demanda consolidada, comienza a venderse sobre plano y de una forma más tímida, comienza a reactivarse la actividad de suelo.

El número de viviendas libres terminadas se situó en el mes de junio de 2015 en las 3.407, que representa un 3,6% más de viviendas que el mismo mes del año anterior.

Si bien los condicionantes de la demanda prosiguen mejorando no se vislumbra una reactivación vigorosa. En 2016 los precios y actividad podrían aproximarse a los niveles existentes en 2012.

6.3 Influencia de factores excepcionales en la información

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

6.4 Grado de dependencia de la Sociedad de patentes o licencias

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

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

6.5 Declaraciones efectuadas por la Sociedad relativos a su competitividad

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

7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

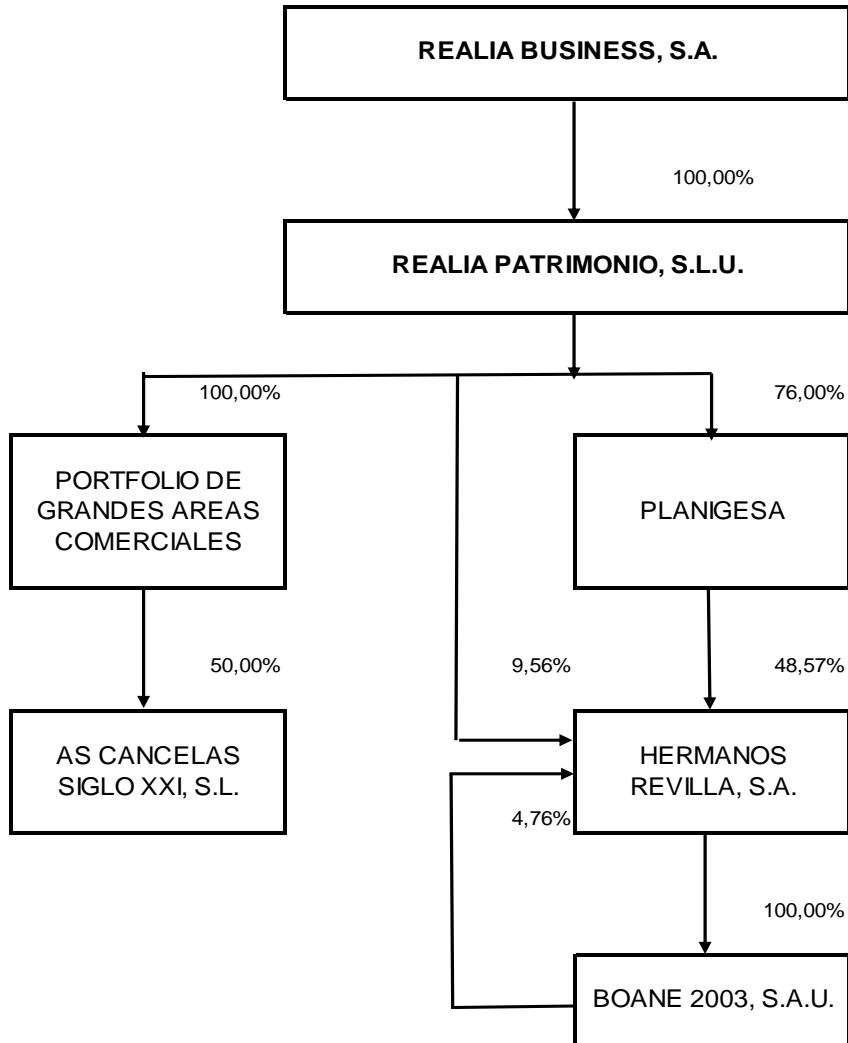
7.1 Si el Emisor es parte de un Grupo, una breve descripción del Grupo y la posición de la Sociedad en el Grupo

A la fecha de aprobación del presente Documento de Registro, REALIA tiene dos accionistas de referencia:

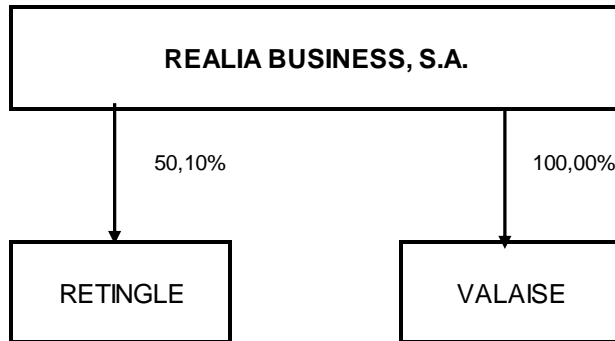
- (i) Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC), el cual ostenta una participación en el capital social de REALIA del 36,887%; y
- (ii) Inversora de Carso, S.A. de C.V., la cual, tras su adquisición de la participación de Corporación Industrial Bankia, S.A.U. del 24,953% y su posterior presentación de OPA sobre el 100% de las acciones de REALIA (tal y como se describe en el punto 5.1 de este Documento de Registro) ostenta en la actualidad el 25,1% del capital social de REALIA.

Finalmente, REALIA es la sociedad dominante de un grupo de sociedades cuya composición a la fecha del presente Documento de Registro se refleja en los siguientes cuadros, ordenados por áreas de actividad.

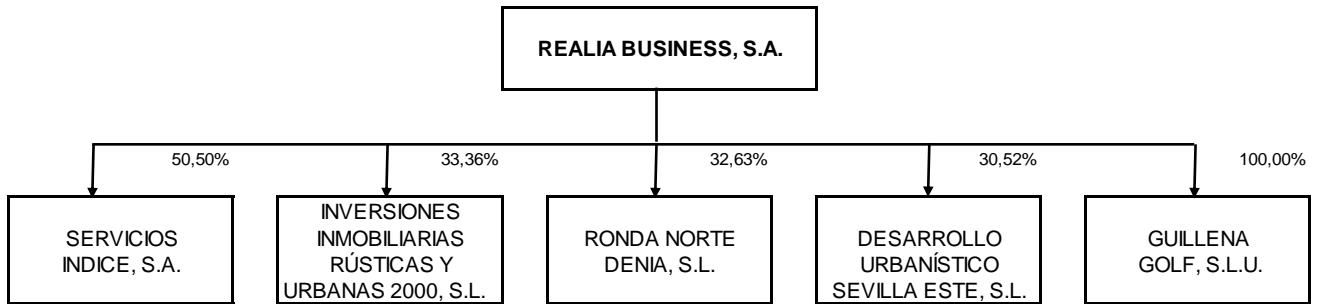
I. PATRIMONIO



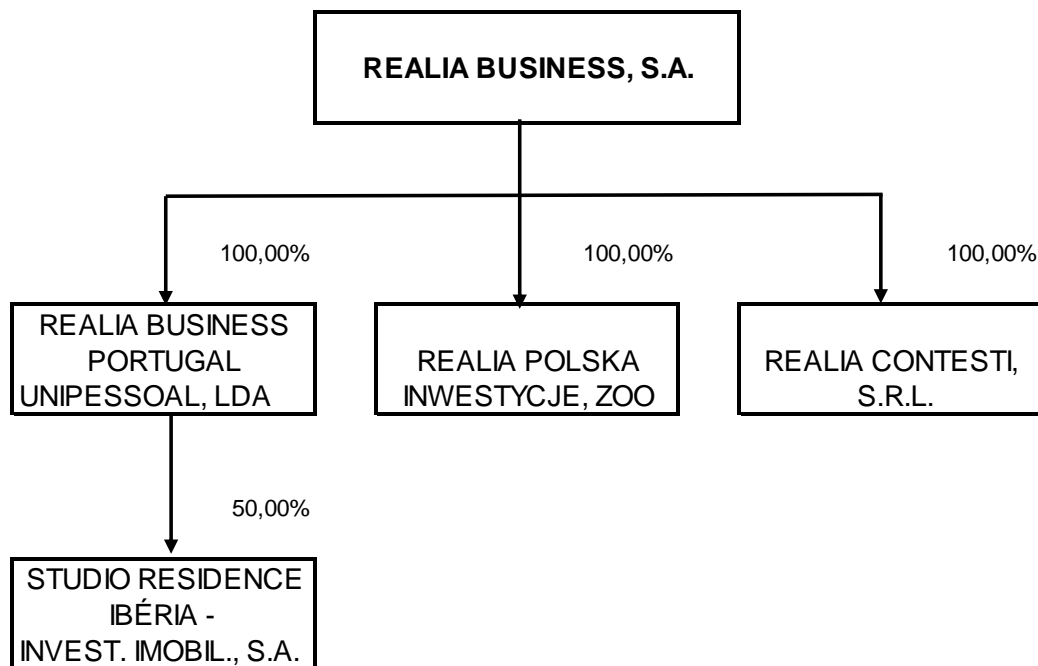
II. PROMOCIÓN



III. SUELO



IV. INTERNACIONAL



7.2 Filiales significativas de la Sociedad

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

Sociedad	Nacionalidad	Método de consolidación (1)	% participación
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (DUSE)	Española	PE	30,52% directamente)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Española	PE	33,36% (directamente)
Realia Business Portugal Unipessoal, Lda.	Portuguesa	G	100% (directamente)
Realia Patrimonio, S.L.U.	Española	G	100% (directamente)
Realia Polska Inwestycje, S.P. ZOO	Polaca	G	100% (directamente)
Retingle, S.L.	Española	G	50,10% (directamente)
Ronda Norte Denia, S.L.	Española	PE	32,63% (directamente)
Servicios Índice, S.A.	Española	G	50,50% (directamente)
Studio Residence Ibérica Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Portuguesa	PE	50% (indirectamente) (2)
Valaise, S.L.U.	Española	G	100% (directamente)
Boane 2003, S.A.U.	Española	G	100% (indirectamente) (3)
Hermanos Revilla, S.A.	Española	G	62,9% (indirectamente) (4)
Planigesas, S.A.	Española	G	76,00% (indirectamente) (5)
Portfolio de Grandes Áreas Comerciales, S.A.U.	Española	G	100% (indirectamente) (6)
Realia Contesti, S.R.L.	Rumana	G	100% (directamente)
Guillena Golf, S.L.U.	Española	G	100% (directamente)
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	Española	PE	50,00% (indirectamente) (7)

(1) PE: Puesta en equivalencia; P: Proporcional; G: Global.

(2) Participación indirecta a través de Realia Business Portugal Unipessoal, Lda.

(3) Participación indirecta a través de Hermanos Revilla, S.A. Sociedad perteneciente al Subgrupo Planigesas.

(4) Participación indirecta a través de Planigesas, S.A. (51,00%), Realia Patrimonio, S.L.U. (9,56%) y Boane 2003, S.A.U. (4,76%). Sociedad perteneciente al Subgrupo Planigesas.

(5) Participación indirecta a través de Realia Patrimonio, S.L.U. (76,00%). Sociedad perteneciente al Subgrupo Planigesas.

(6) Participación indirecta a través de Realia Patrimonio, S.L.U. (100%).

(7) Participación indirecta a través de Portfolio de Grandes Áreas Comerciales, S.A.U. (50,00%).

El porcentaje de participación de REALIA en sus filiales, según se recoge en la tabla anterior, es coincidente con el porcentaje de sus derechos de voto.

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

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

8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPOS

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

A continuación se detalla el valor neto contable del inmovilizado material a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012:

(En miles de euros)	2014	2013	2012
Inmovilizado material	6.022	8.997	8.371
Inversiones inmobiliarias	885.679	2.263.752	2.285.164
Existencias	402.876	450.087	554.585
Valores netos contables	1.294.577	2.722.836	2.848.120

Durante los tres primeros trimestres de 2015, el Grupo REALIA no ha realizado ninguna venta de inmovilizado material ni de inversiones inmobiliarias.

La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2014 ha sido realizada por dos expertos independientes: CB Richard Ellis, ha valorado la cartera de activos patrimoniales, mientras que Tinsa ha valorado la cartera de activos residenciales.

De acuerdo con los informes de valoración, el patrimonio inmobiliario del Grupo REALIA tiene un valor de mercado (GAV), sin deducir los gastos de transacción, de 1.889,5 millones de euros, que se divide en: (i) cartera de patrimonio (1.418,8 millones de euros), que representa el 75 %; y (ii) cartera de promoción y suelo (470,7 millones de euros), que representa el 25 %. El valor de mercado de los activos (GAV), una vez deducidos los gastos de transacción, asciende a 1.849,5 millones de euros.

La siguiente tabla muestra el valor neto de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012:

(En millones de euros)	2014	2013	Var. %	2012	Var. %
Activos en renta España	1.314	1.287	2,1%	1.345	-4,3%
Activos en renta Francia	0	1.316	-100,0%	1.266	3,9%
Activos en curso terciarios Francia	0	197	-100,0%	197	0,0%
Suelo terciario	60	61	-1,6%	67	-9,0%
Producto terminado residencial	112	146	-23,3%	176	-17,0%
Suelo residencial	364	378	-3,7%	486	-22,2%
Total Valor	1.850	3.384	-45,3%	3.537	-4,3%

En relación con la tabla anterior cabe destacar lo siguiente:

- La valoración de los activos en renta en España aumenta en un 2,1%, debido a la incorporación del edificio de Goya 29, comprado en diciembre por 28 millones. Sin ese impacto la valoración se mantiene.
- la bajada del producto terminado residencial en un 23,3% refleja la disminución de existencias producida durante el ejercicio.
- A 31 de Diciembre de 2014, la cartera de activos inmobiliarios de Realia tiene un valor de mercado de 1.850 millones de euros, sin variación significativa frente a un perímetro comparable en 2013, eliminado el efecto de los activos en Francia por importe de 1.513 millones de euros.
- El 74% del GAV corresponde al negocio patrimonial y el 26% al negocio residencial.
- Continúa el deterioro de valor de los activos del negocio residencial, aunque mucho más moderado que en 2013, frente al ajuste (aproximadamente del 50%) sufrido en el año anterior. El deterioro del valor de los activos de negocio residencial ha sido el siguiente: -10% en 2014, -21% en 2013 y -50% en 2012.
- A 31 de Diciembre de 2013, la cartera de activos inmobiliarios de Realia tiene un valor de mercado de 3.384 millones de euros, un 4,3% menos que en el ejercicio 2012.

La siguiente tabla muestra, a efectos ilustrativos y de acuerdo con la información interna del Grupo, el cálculo efectuado por la misma del valor neto antes y después de impuestos del conjunto de activos inmobiliarios del Grupo REALIA (NAV y NNAV, respectivamente) a 31 de diciembre de 2014, a partir del GAV calculado por los tasadores de los activos del Grupo REALIA:

(En millones de euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Valor bruto consolidado (GAV)	1.889,48	3.497,39	3.655,76
Valor bruto consolidado (GAV) a dominio	1.600,61	2.571,27	2.698,27
Valor consolidado en libros (NIIF) (1)	1.352,75	2.781,70	2.923,12
Plusvalías consolidadas (2)	536,74	715,69	732,64
Plusvalías a dominio (3)	410,33	512,98	537,67
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	165,22	191,11	157,85
Valor neto antes de impuestos (NAV) (4)	575,55	704,10	695,52
Valor neto después de impuestos (NNAV) (5)	472,89	624,73	604,53

(1) Valor contable de los activos.

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

(3) Participación de REALIA en las Plusvalías consolidadas.

(4) NAV (Net Asset Value): se calcula como la suma de los Recursos Propios más las Plusvalías a dominio.

(5) NNAV (Net Net Asset Value): se calcula como la suma de los Recursos Propios más las Plusvalías a dominio después de impuestos.

La siguiente tabla muestra la evolución desde el GAV hasta el NNNAV del Grupo REALIA calculados con los parámetros de la European Public Real Estate Association (EPRA), y teniendo en cuenta que el Grupo REALIA tiene todos sus activos reflejados en sus estados financieros a valor histórico, no recogiendo las plusvalías correspondiente a la valoración a mercado de dichos activos. Partiendo de los datos atribuidos a dominante de los estados financieros consolidados el cálculo del NNNAV sería:

A) Cartera de patrimonio

En el presente Documento de Registro, con respecto Cartera de Patrimonio, las referencias a la superficie total alquilable incluyen solamente la superficie sobre rasante, por lo que no se incluyen dentro de dicha superficie ni las plazas de aparcamiento ni las superficies bajo rasante.

(En millones de euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	165,22	191,11	157,85
Ajustes			
Reversión provisión suelos Valdebebas (1)	6,20	5,78	5,78
Impuestos diferidos filiales	-0,08	-0,23	2,02
Plusvalías latentes en activos atribuibles(2)	370,52	430,00	448,75
Impuestos sobre plusvalías latentes(2)	-92,63	-71,04	-83,66
Total EPRA NNNAV	449,23	555,62	530,74
EPRA NNNAV/acción	1,46	1,81	1,92

(1) Por aplicación de condición resolutoria en la escritura de venta del terreno.

(2) Plusvalías e impuestos deducidos los gastos de transacción.

El área de patrimonio del Grupo REALIA se dedica principalmente al alquiler de oficinas, así como de espacios comerciales y de ocio.

De conformidad con el informe de valoración elaborado por CBRE, a 31 de diciembre de 2014, la cartera patrimonial del Grupo REALIA, constituida por activos inmobiliarios y participaciones financieras inmobiliarias, tiene una superficie total alquilable de 542.600 m² y un valor bruto consolidado (GAV) de 1.374.180 miles de euros. La superficie alquilable en proyecto (o inmovilizado en curso) y reserva de suelo de la cartera patrimonial del Grupo REALIA asciende a un total de 123.744 m² y tiene un valor bruto consolidado (GAV) de 60.000 miles de euros.

En las siguientes tablas se desglosan la cartera patrimonial del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, según el uso del inmueble:

2014

Uso	m ²	%	GAV	% GAV
Oficinas	244.492	45,1%	960.250	69,9%
Comercial	135.319	24,9%	271.100	19,7%
Resto	39.045	7,2%	82.830	6,0%
Reserva de suelo	123.744	22,8%	60.000	4,4%
Total general	542.600	100,0%	1.374.180	100,0%

2013

Uso	m ²	%	GAV	% GAV
Oficinas	392.126	54,3%	2.259	79,0%
Comercial	139.706	19,4%	330	11,6%
Resto	36.585	5,1%	13	0,5%
Inmovilizado en curso y suelo	153.333	21,2%	257	9,0%
Total general	721.750	100,0%	2.860.443	100,0%

2012

Uso	m ²	%	GAV	% GAV
Oficinas	398.309	54,9%	2.252	78,3%
Comercial	138.941	19,1%	345	12,0%
Resto	36.585	5,0%	13	0,5%
Inmovilizado en curso y suelo	152.293	21,0%	264	9,2%
Total general	726.128	100,0%	2.875.016	100,0%

Para un mayor detalle sobre la descripción de las principales actividades y negocios de la Sociedad, ver apartado 6.1.1 del presente Documento de Registro.

A.1) Oficinas

La cartera patrimonial de oficinas del Grupo REALIA cuenta, a 31 de diciembre de 2014, con 28 inmuebles en explotación, con una superficie alquilable de 244.492 m² situados en zonas céntricas y de negocios de Madrid, principalmente. El 83,3 % de los metros cuadrados que componen la cartera patrimonial de oficinas se encuentran ubicados en Madrid, el 13,0 % en Barcelona y el 3,7 % en otras ubicaciones.

La siguiente tabla muestra los metros cuadrados de superficie alquilable que posee REALIA a 31 de diciembre de 2014 en las ciudades de Madrid y Barcelona, ciudades en las que acumula el 96,3 % de esta superficie;

Ciudad	Superficie
Madrid	203.797
Barcelona	31.960
Resto	8.735
Total	244.492

El GAV consolidado de las oficinas propiedad del Grupo REALIA asciende a 31 de diciembre de 2014 a 960.250 miles de euros, de los cuales un 100 % se sitúan en España.

A.2) Centros comerciales y de ocio

La cartera patrimonial de centros comerciales y de ocio del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2014, cuenta con ocho complejos, situados en Madrid, Santiago de Compostela, Guadalajara, Soria y Murcia con una superficie alquilable de 135.319 m². El 44 % de los metros cuadrados que componen la cartera patrimonial de centros comerciales se encuentran ubicados en la Comunidad de Madrid, estando el 66 % restante distribuido entre Santiago de Compostela, Murcia, Soria y Guadalajara.

El GAV consolidado de los centros comerciales en explotación en los que participa el Grupo REALIA está valorado a 31 de diciembre de 2014 en 271.100 miles de euros.

Edificio	Ciudad	Superficie	Plazas
GOYA, 6 Y 8 C.C.	Madrid	2.124	0
Pº DEL ESPOLÓN, 10	Resto	2.900	0
AS CANCELAS	Resto	25.171	1054
C.C. FERIAL PLAZA	Resto	31.997	1068
PLAZA NUEVA PARQUE COMERCIAL	Madrid	52.675	2987
LA NORIA FACTORY OUTLET	Resto	13.807	1483
MANUEL BECERRA CENTRO WELLNESS	Madrid	6.645	50
		135.319	6.642

A.3) Inmovilizado en curso y reserva de suelo

El GAV consolidado de las oficinas en curso y la reserva de suelo propiedad del Grupo REALIA (España) están valorados conforme se indica en la siguiente tabla:

(en miles de €)	2.014	2.013	2.012
Oficinas en curso	0	196.805	197.490
Reserva de suelo	60.000	60.500	67.000
Total	60.000	257.305	264.490

Dispone de una reserva de suelo de 123.744 m² de superficie edificable en inmovilizado en curso que se distribuyen en futuros proyectos ubicados en Leganés y Murcia

A.4) Otros

El Grupo REALIA, además de los edificios descritos anteriormente, tiene un inmueble de uso logístico en Logroño con una superficie alquilable de 36.332 m².

B) Cartera de promoción y suelo

En la siguiente tabla se desglosa la cartera de promoción y suelo del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2014:

Tipo	Metros cuadrados			GAV	
	Superficie bruta	Edificable	% m ² edificables sobre total	En miles de euros	Porcentaje sobre el total
Reserva de suelo	5.757.001	1.875.586	32,6%	358.744	76,2%
Promociones terminadas (1) (3)		86.733	1,5%	111.970	23,8%
Total	5.757.001	1.962.319	34,1%	470.714	100,0%

- (1) Superficie construida: En la valoración de promociones terminadas se incluyen 890 plazas de garaje y 478 trasteros, cuya superficie total no está incluida en los 86.733 m², al no estar desglosada por unidades.
- (2) Incluye metros cuadrados de suelo de IRU (Inversiones Rústicas Urbanas), sociedad del grupo consolidado por el método de participación.
- (3) Promociones terminadas: Hemos considerado las unidades de viviendas, locales, oficinas y las parcelas de uso residencial finalista, es decir, las Parcelas del Golf Maresme (30 uds) y Costa Esuri (28 uds).

B.1) Reserva de suelo

Dentro de este bloque se incluirían todos los suelos que son propiedad del Grupo REALIA y comprende las tres tipologías recogidas en la Ley del suelo: (i) suelo no urbanizable; (ii) suelo urbanizable; y (iii) suelo urbano.

A 31 de diciembre de 2014, la reserva de suelo del Grupo REALIA consta de 1.875.586 m² edificables, con un valor bruto consolidado (GAV) de 358.744 miles de euros. Durante el 2014, se vendió el suelo Wilanow, propiedad entonces de Realia Polska Inwestycje SP, Z.O.O. por un importe de 7.648 miles de euros, obteniendo una plusvalía de 225 miles de euros.

La siguiente tabla muestra el valor bruto consolidado (GAV) según la valoración de TINSA, los metros cuadrados brutos de suelo, los metros cuadrados edificables estimados y su situación geográfica, a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012:

2014

Reserva de suelo (En miles de euros, salvo cifras en metros cuadrados)

Delegación	m² superficie bruta	m² edificables estimados	GAV
Andalucía	2.331.279	676.907	54.904
Canarias	4.529	18.541	15.409
Cataluña	88.245	93.190	46.442
Centro	3.162.620	925.994	170.357
Levante	161.934	150.042	67.982
Total Nacional	5.748.607	1.864.674	355.094
Polonia			
Rumanía	8.394	10.912	3.650
Total Internacional	8.394	10.912	3.650
TOTAL	5.757.001	1.875.586	358.744

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

2013

Reserva de suelo (En miles de euros, salvo cifras en metros cuadrados)

Delegación	m² superficie bruta	m² edificables estimados	GAV
Andalucía	2.331.279	676.852	56.920
Canarias	4.529	18.531	15.440
Cataluña	121.536	92.584	48.340
Centro	3.205.531	932.417	176.018
Levante	161.934	150.042	70.516
Total Nacional	5.824.809	1.870.426	367.234
Polonia	34.852	50.000	7.716
Rumanía	8.394	25.182	3.840
Total Internacional	43.246	75.182	11.556
TOTAL	5.868.055	1.945.608	378.790

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

2012

Reserva de suelo (En miles de euros, salvo cifras en metros cuadrados)

Delegación	m ² superficie bruta	m ² edificables estimados	GAV
Andalucía (1)	2.634.932	909.701	103.430
Canarias	4.259	18.541	16.530
Cataluña	148.657	96.483	55.370
Centro	2.994.208	1.275.083	212.200
Levante	176.043	152.266	82.390
Total Nacional	5.958.369	2.452.063	469.920
Polonia	34.852	50.000	11.320
Rumanía	8.394	25.182	4.280
Total Internacional	43.246	75.182	15.600
TOTAL	6.001.615	2.527.256	485.520

(1) Incluye metros cuadrados de suelo de IRU (Inversiones Rústicas Urbanas), sociedad del grupo consolidado por el método de participación.

La siguiente tabla muestra el grado de desarrollo urbanístico de la reserva de suelo a 31 de diciembre de 2014:

DELEGACIÓN	SUELO NO URBANIZABLE	SUELO URBANIZABLE			SUELO URBANO	TOTAL
		En Planeamiento de Desarrollo	Con Proyecto de Reparcelación inscrito	Urbano No consolidado		
ANDALUCÍA	2.064.572		11.434		11.434	2.331.279
CANARIAS					4.529	4.529
CATALUÑA	2.590	15.118		35.759	50.877	88.245
CENTRO	1.235.370	1.838.170	6.762	9.540	1.854.473	3.162.620
LEVANTE	5.066	343		20.161	20.504	161.934
TOTAL NACIONAL	3.307.598	1.853.632	18.196	65.460	1.937.288	5.748.607
INTERNACIONAL					8.394	8.394
TOTAL	3.307.598				1.937.288	5.757.001

B.2) Producto terminado

El producto terminado está constituido por el producto residual de las promociones finalizadas, una vez obtenida la correspondiente cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, independientemente de que dicho producto terminado se encuentre pendiente de venta o vendido a través de contrato privado estando pendiente el otorgamiento de la escritura de compraventa y el pago del precio restante.

Durante el ejercicio 2014, se entregaron un total de 152 unidades (viviendas, locales y oficinas), frente a las 131 unidades entregadas en el año anterior, por un importe de 27,4 millones de euros (un 16 % más).

A 31 de diciembre de 2014, la cartera de producto terminado de REALIA consta de 603 viviendas, 51 locales y oficinas, con un valor bruto consolidado (GAV) de 109,21 miles de euros, según el siguiente detalle:

	Viviendas	Locales	Oficinas	Garajes	Millones de euros ^{(1) / (2)}	Pte. Entrega ⁽³⁾	En cartera ⁽⁴⁾	A la venta ⁽⁵⁾
Andalucía	214	1		215	29,49	215	6	209
Canarias								
Cataluña	74,5	6,0		152,0	12,12	80,5	6,5	74,0
Centro	208	12		339	42,69	220	3	217
Levante	106	13		143	20,85	119	2	117
Internacional		9	10	40,5	4,06	19		19
Total	602,5	41,0	10,0	889,5	109,21	653,50	17,5	636,0

(1) Producto pendiente de entrega a 31/12/14 valorado con la Tasación de TINSA a 31/12/14.

(2) No están incluidas las Parcelas del Golf Maresme (30 unidades y 2,75 millones de euros).

(3) Producto sin entregar (todos terminados).

(4) Productos vendidos pendientes de entrega.

(5) De las 636 unidades (viviendas, locales y oficinas) disponibles en stock (217 en Madrid, 209 en Andalucía, 117 en Levante, 74 en Cataluña, 14 en Portugal y 5 en Polonia), un 77,4% corresponde a primera vivienda y un 22,6% a segunda residencia.

(6) En dic. 2014, se realizó licencia por cambio de uso de los locales existentes en las promociones "Soto de la Encomienda" y "Arroyovereda" (22 y 21 respectivamente) a viviendas.

En 2014, se pre-vendieron 144 unidades (viviendas, locales y oficinas) por un importe de 23,8 millones de euros.

Evolución cartera de unidades	2014	2013	Var. %	2012	Var. %
Pre-ventas					
Número de unidades	144	145	-0,69%	126	14,29%
Millones de euros	23,8	24,2	-1,65%	23,8	0,00%
Entregas					
Número de unidades	152	131	16,03%	148	2,70%
Millones de euros	27,3	24,3	12,35%	25,2	8,33%
Cartera disponible al final del periodo					
Número de unidades	636	769	-17,30%	904	-29,65%
Millones de euros	158,45	203,7	-22,21%	238,8	-33,65%

B.3) Anticipos, opciones y promesas de suelo

Los anticipos, opciones y promesas de suelo lo constituyen todos aquellos suelos sobre los que el Grupo REALIA tiene un derecho de compra (a través de una opción de compra o una promesa de compra), sin que se haya adquirido todavía la propiedad de dichos suelos, y comprende las tres tipologías recogidas en la Ley del Suelo: (i) suelo no urbanizable; (ii) suelo urbanizable; y (iii) suelo urbano.

A continuación se incluye un detalle del epígrafe “Anticipos a proveedores” a 31 de diciembre de 2014 (que corresponden principalmente a gastos de urbanización girados por la Junta de Compensación de Valdebebas):

(En miles de euros)	31/12/2014
Realía Business, S.A.:	
Valdebebas	3.020
El Molar	18
Resto Otros	
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.:	
El Molar (33,36%)	212
Total	3.250

A los efectos del presente Documento de Registro, se entiende por suelo no urbanizable, aquél que no es actualmente susceptible de incorporarse al proceso de urbanización; por suelo urbanizable, el constituido por los terrenos que el Plan correspondiente haya clasificado como tales para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y/o evolución de la ciudad; y por suelo urbano, aquellos terrenos con accesos rodados, abastecimientos y evacuaciones de agua, suministros de energía eléctrica y en los que existan todos los servicios con las características suficientes y necesarias para servir a la edificación que exista o que se vaya a construir.

B.4) Promociones en curso

En la actualidad no existen promociones en curso. Las últimas promociones en curso son de 2012.

C) Seguros y cargas

Todos los inmuebles del Grupo REALIA se encuentran debidamente asegurados, incluida la eventual pérdida de ingresos por rentas en el supuesto de siniestros.

A 31 de diciembre de 2014 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad. A 31 de diciembre de 2013 existían activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad por un importe neto de 33.388 miles de euros que correspondían a derechos de superficie sobre unos terrenos donde se asienta un edificio del Grupo SIIC de París.

Las únicas inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria a 31 de diciembre de 2014 son las siguientes:

	Valor Neto Contable		Préstamo dispuesto	
	2014	2013	2014	2013
Edificio c/ Salvador de Madariaga	54.035	54.114	17.792	21.350
Edificio Albasanz, 16	30.007	29.091	24.493	25.000
Total inversiones con carga hipotecaria	84.042	83.205	42.285	46.350

Asimismo, las inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria a 30 de septiembre de 2015 son las siguientes:

	Valor Neto Contable	Préstamo dispuesto
	3T 2015	3T 2015
Edificio c/ Salvador de Madariaga	53.728	16.013
Edificio Albasanz, 16	29.647	23.463
Total inversiones con carga hipotecaria	83.375	39.476

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

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

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

9. ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS

9.1 Situación financiera

En los apartados 10 y 20 del presente Documento de Registro, se describe la situación financiera de la Sociedad, los cambios de esa situación financiera y los resultados de operaciones para los ejercicios 2014, 2013 y 2012 y los tres primeros trimestres de 2015.

9.2 Resultados de explotación

9.2.1 Factores significativos o acontecimientos inusuales que afecten a los resultados

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

9.2.2 Cambios importantes en las ventas netas o en los ingresos

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

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

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

10. RECURSOS DE CAPITAL

10.1 Recursos de capital de la Sociedad

Hasta la fecha de publicación del presente Documento de Registro, las necesidades de recursos del Grupo REALIA se han cubierto principalmente mediante la combinación de tesorería generada durante el curso ordinario de las actividades y financiación bancaria.

Estructura de Financiación

A continuación, se muestra el detalle de la composición de la estructura de financiación del Grupo REALIA para el periodo cubierto por la información financiera histórica y a fecha 30 de septiembre del año 2015:

En miles de euros)	30/09/2015	2014	2013	% Var.	2012	% Var.
				'14-'13		'13-'12
Patrimonio Neto	305.719	301.570	705.608	-57,26%	666.976	5,79%
Acreedores no corrientes (1)	798.832	1.472.363	1.983.475	-25,77%	1.424.415	39,18%
Recursos permanentes (2)	1.104.551	1.773.933	2.689.083	-34,03%	2.091.391	28,54%
Otras partidas no corrientes (3)	23.321	23.615	28.571	-17,35%	32.095	-10,63%
Acreedores corrientes (4)	998.024	342.409	397.428	-13,84%	1.204.768	-67,04%
Otras partidas corrientes (5)	3.900	2.040	20.534	-90,07%	31.169	-33,42%
Total Pasivo	2.129.796	2.141.997	3.135.616	-31,69%	3.359.423	-6,81%

% Estructura de financiación	30/09/2015	2014	2013	2012
Patrimonio Neto	14,35%	14,08%	22,50%	19,85%
Acreedores no corrientes (1)	63,76%	68,74%	63,26%	42,40%
Recursos permanentes (2)	86,44%	82,82%	85,76%	62,25%
Otras partidas no corrientes (3)	0,93%	1,10%	0,91%	0,96%
Acreedores corrientes (4)	11,94%	15,99%	12,67%	35,86%
Otras partidas corrientes (5)	0,69%	0,10%	0,65%	0,93%
Total Pasivo y Patrimonio Neto	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

(1) Comprende deudas con entidades de crédito no corrientes, otros pasivos financieros no corrientes y pasivos por impuestos diferidos.

(2) Comprende la suma de total Patrimonio Neto y acreedores no corrientes.

(3) Incluye provisiones no corrientes y otros pasivos no corrientes.

(4) Comprende deudas con entidades de crédito corrientes, otros pasivos financieros corrientes y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

(5) Comprende provisiones corrientes y otros pasivos corrientes.

(6) Los años 2012 y 2013 incluyen datos de SIIC de París.

Recursos propios

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

(En miles de euros)	30/09/2015	2014	2013	% Var. '14-'13	2012	% Var. '13-'12
Fondos propios						
Capital Social	73.769	73.769	73.769	0,00%	66.570	10,81%
Prima de emisión	266.242	266.242	266.242	0,00%	215.851	23,35%
Reservas de la sociedad dominante	-177.687	-136.360	-72.313	-88,57%	224.773	-132,17%
Reservas de consolidación	6.458	4.017	-8.951	144,88%	13.302	-167,29%
Valores propios	-675	-675	-1.208	44,12%	-1.572	-23,16%
Coberturas	-	-	-13.144	100,00%	-39.953	-67,10%
Diferencias de conversión	-742	-2.160	-2.262	4,51%	-1.895	19,37%
Beneficio Consolidado del ejercicio	2.112	-39.614	-51.025	22,36%	-319.230	-84,02%
Total Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	169.477	165.219	191.108	-13,55%	157.846	21,07%
Intereses minoritarios / Socios externos	136.242	136.351	514.500	-73,50%	509.130	1,05%
Total Patrimonio Neto	305.719	301.570	705.608	-57,26%	666.976	5,79%

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

- El aumento del capital social aprobado por la Junta General Ordinaria de accionistas de 26 de junio de 2013 ejecutado por el Consejo de Administración el 27 de noviembre de 2013, el cual se materializó mediante la capitalización del crédito participativo que FCC ostentaba frente a la Sociedad, por un importe total de 57.590 miles de euros, mediante la emisión de 29.994.610 acciones con un valor nominal de 0,24 euros cada una, equivalente a un importe 7.199 miles de euros y una prima de emisión de 1,68 euros cada una, equivalente a un importe 50.931 miles de euros. Dicha operación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de noviembre de 2013.

De esta forma, el capital social ha pasado de estar representado por 277.376.322 acciones al 31 de diciembre de 2012, a 307.370.932 acciones, al 31 de diciembre de 2013, todas ellas al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

Recursos ajenos

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

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

La siguiente tabla detalla el endeudamiento financiero bruto y neto bancario y asimilado del grupo REALIA para el periodo cubierto por la información financiera histórica y a fecha 30 de septiembre de 2015:

(En miles de euros)	30/09/2015 (1)	2014 (2)	2013 (3)	% Var. '14-'13	2012 (4)	% Var. '13-'12
Deudas con entidades de crédito no corrientes	782.130	1.396.246	1.905.284	-26,72%	1.384.229	37,64%
Deudas con entidades de crédito corrientes	909.437	314.686	318.790	-1,29%	987.374	-67,71%
Total endeudamiento financiero bruto bancario	1.691.567	1.710.932	2.224.074	-23,07%	2.371.603	-6,22%
Disponible (5)	622.402	617.545	120.946	410,60%	198.326	-39,02%
Total endeudamiento financiero neto bancario	1.069.165	1.093.387	2.103.128	-48,01%	2.173.277	-3,23%

(1) Incluye la deuda financiera cedida por la SAREB a ANETO por importe de 467.779 miles de euros, la deuda cedida a Puffin Real Estate Limited por importe de 229.752 miles de euros y la que mantiene la SAREB por importe de 12.927 miles de euros.

(2) Incluye la deuda financiera cedida por la SAREB a ANETO por importe de 462.621 miles de euros, la deuda cedida a Puffin Real Estate Limited por importe de 227.219 miles de euros y la que mantiene la SAREB por importe de 14.556 miles de euros.

(3) Incluye la deuda financiera cedida a la SAREB y KSAC Europe por 555.110 miles de euros (553.070 miles de euros de principal y 2.040 miles de euros de intereses).

(4) Incluye la deuda financiera cedida a la SAREB por 518.789 miles de euros.

(5) Disponible se define bajo NIIF como efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La evolución de los saldos de deudas con entidades de crédito no corrientes y corrientes ha venido condicionada principalmente por el vencimiento en diciembre de 2012 del Crédito Sindicado del área de promoción (para mayor detalle ver apartado 10.4 siguiente). Una vez formalizada la extensión y reestructuración de la deuda llevada a cabo en 2013, se procedió a su reclasificación como Deudas con entidades de crédito no corrientes.

El endeudamiento financiero neto bancario y asimilado del grupo se ha reducido durante el año 2014 en 1.009,7 millones de euros, sin considerar los gastos de formalización, debido fundamentalmente a la venta de la sociedad SIIC de París.

A 30 de septiembre de 2015, este concepto se ha reducido en 24 millones de euros, hasta 1.069 millones de euros, con respecto al cierre de 2014.

Ratios de estructura financiera

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

Ratios Estructura Financiera	3T 2015	2014	2013	% Var.	2012	% Var.
				'14-'13		'13-'12
Endeudamiento financiero bruto (1) / EBITDA (3)	55,46	55,36	42,79	29,38%	33,53	27,62%
Endeudamiento financiero neto (2) / EBITDA (3)	35,05	35,38	40,61	-12,89%	30,79	31,90%
Endeudamiento financiero neto /						
Endeudamiento financiero neto + fondos propios (4)	77,75%	78,38%	74,87%	4,69%	76,47%	-2,09%
Endeudamiento financiero bruto / Total pasivo	79,45%	79,88%	70,79%	12,83%	70,35%	0,63%
Endeudamiento financiero neto / Total pasivo	50,22%	51,05%	66,91%	-23,71%	64,30%	4,06%
EBITDA (3) / Gasto financiero	1,59	0,71	0,62	15,23%	0,71	-13,63%
Gasto financieros/Endeudamiento financiero bruto	1,13%	2,55%	3,80%	-32,93%	4,19%	-9,27%
Deuda financiera corto plazo (5) / Total deuda financiera	53,76%	18,39%	14,33%	28,35%	41,63%	-65,58%
Disponible (6) / Deuda financiera corto plazo (5)	68,44%	196,24%	38,26%	412,92%	20,65%	85,28%

(1) Endeudamiento financiero bruto bancario y asimilado se define como la suma de las deudas con entidades de crédito corrientes y no corrientes. En 2012 y 2013 no se considera endeudamiento SIIC de París por homogenización con EBITDA que no incluye SIIC de París.

(2) Endeudamiento financiero neto bancario y asimilado se define como endeudamiento financiero bruto bancario y asimilado menos disponible. En 2012 y 2013 no se considera endeudamiento SIIC de París por homogenización con EBITDA que no incluye SIIC de París.

(3) Se define EBITDA como beneficio de explotación, más la dotación a la amortización y menos la variación de las provisiones de tráfico.

(4) Endeudamiento financiero neto bancario y asimilado más fondos propios se entiende como la suma de endeudamiento financiero neto bancario y asimilado más los fondos propios totales excluido el saldo de intereses minoritarios.

(5) Incluye deudas con entidades de crédito y asimiladas a corto plazo.

(6) Disponible se define como efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Ratios	3T 2015
Total Patrimonio Neto / Total pasivo + Patrimonio Neto	14,37%
Loan-to-value (1)	56,6%
Deuda financiera neta / EBITDA	35,05
Deuda financiera neta / Total Patrimonio Neto	3,49
Beneficio Neto + Resultado financiero/Activo total (3)	1,01%
Beneficio Neto/ Patrimonio Neto (4)	2,06%
NAV antes de impuestos por acción (€/ acción) (5)	1,81
NNAV después de impuestos por acción (€/ acción)(5)	1,49
GAV por acción (6)	5,99
Rotación de existencias (miles de euros) (2)	296,06

(1) Se entiende como el cociente entre la cifra de deuda financiera neta bancaria y asimilada consolidada y la cifra de GAV consolidado (valor de mercado de los activos sin deducir los gastos de transacción), de acuerdo con la valoración de expertos independientes. El GAV de los activos es según valoración realizada a 31 de diciembre de 2014 por expertos independientes. El valor de los activos clasificados como inmovilizado ha sido de 1.418,77 millones de euros y el valor de los activos clasificados como existencias ha sido 459,55 millones de euros.

(2) Cociente entre las existencias al inicio del periodo y el coste de las ventas del periodo en cuestión, multiplicado por los 9 meses transcurridos del año.

(3) Rentabilidad sobre los activos (ROA).

(4) Rentabilidad sobre los recursos propios (ROE).

(5) NAV/NNAV se obtiene sumando a las plusvalías de los activos, deducidos los gastos de transacción, antes o después de impuesto, el patrimonio neto y dividiéndolo por el número de acciones. El GAV de los activos es según valoración realizada a 31 de diciembre de 2014 por expertos independientes.

(6) Dicho GAV se realiza sobre los activos que tiene el Grupo REALIA a 30 de septiembre de 2015, deducidos los gastos de transacción, según valoración realizada por experto independiente a 31 de diciembre de 2014.

10.2 Flujos de tesorería de la Sociedad

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

En las siguientes tablas figuran los componentes del fondo de maniobra del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012:

(En miles de euros)	3T 2015	2014	2013	% Var.	2012	% Var.
				'14-'13		'13-'12
Fondo de maniobra						
Terrenos y solares	673.025	672.265	685.992	-2,00%	739.240	-7,20%
Materiales diversos	6	6	68	-91,18%	75	-9,33%
Obras en curso de construcción de ciclo corto	0	0	0	0,00%	17.335	-100,00%
Obras en curso de construcción de ciclo largo	49.106	49.047	50.565	-3,00%	50.677	-0,22%
Edificios construidos	98.630	110.968	146.172	-24,08%	144.436	1,20%
Anticipos a proveedores	3.038	3.038	3.058	-0,65%	3.061	-0,10%
Deterioro de existencias	-429.448	-432.448	-	0,76%	-400.239	8,88%
			435.768			
Total existencias	394.357	402.876	450.087	-10,49%	554.585	-18,84%
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	2.500	-	3.274	-23,64%
				100,00%		
Deudores (1)	22.803	21.726	53.058	-59,05%	62.116	-14,58%
Total activo circulante de explotación (2)	417.160	424.602	505.645	-16,03%	619.975	-18,44%
Total pasivo circulante de explotación (3)	92.487	29.763	99.172	-69,99%	248.563	-60,10%
Fondo de maniobra de explotación (4)	324.673	394.839	406.473	-2,86%	371.412	9,44%
Disponibles (5)	657.283	642.794	145.896	340,58%	223.999	-34,87%
Deuda con entidades de crédito corrientes (6)	909.437	314.686	318.790	-1,29%	987.374	-67,71%
Fondo de maniobra neto (7)	72.519	722.947	233.579	209,51%	-391.963	-159,59%

(1) Incluye deudores comerciales y otros activos corrientes.

(2) El activo circulante de explotación incluye existencias, deudores y activos no corrientes mantenidos para la venta.

(3) El pasivo circulante de explotación incluye acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, otros pasivos corrientes, provisiones corrientes y otros pasivos financieros corrientes en entidades no crediticias.

(4) El fondo de maniobra de explotación es el resultante de minorar al activo circulante de explotación, el pasivo circulante de explotación.

(5) Disponibles se define como efectivo y otros activos líquidos equivalentes y otros activos financieros corrientes.

(6) En los ejercicios 2013 y 2012, incluye la parte de la deuda financiera clasificada como corriente cedida a la SAREB y KSAC por 174.012 miles de euros y 518.789 miles de euros, respectivamente. En el ejercicio 2014 incluye deuda financiera clasificada como corriente de entidades asimiladas por importe de 217.666 miles de euros.

(7) El fondo de maniobra neto es igual al fondo de maniobra de explotación, más el disponible y menos la deuda con entidades de crédito a corto plazo.

Periodos medios de cobros y pagos

(en meses)	2014	2013	2012
Periodo medio de cobro ⁽¹⁾	0,9	0,6	1,0
Periodo medio de pago ⁽²⁾	2,7	3,1	3,2

- (1) Saldo de clientes y deudores, eliminado el efecto de la linealización de rentas y de ingresos anticipados, entre el importe de la cifra de ingresos, multiplicado por 12 meses.
- (2) Importe del saldo de proveedores y acreedores, eliminado el efecto de las periodificaciones de Realia, entre los gastos de aprovisionamiento, más gastos de personal, más gastos de servicios externos multiplicado por 12 meses.

10.3 Estructura de financiación de la Sociedad

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y asimilados con el siguiente detalle:

	Patrimonio		Promociones y Suelo			Total	Total	Total
	RP ⁽¹⁾ + Sub. ⁽²⁾	Total RP ⁽³⁾	RB ⁽⁴⁾	Subsid. ⁽⁵⁾	Total RB	2014	2013	2012
(En millones de euros)								
Sindicados	838	838	792		792	1.630	2.098	2.175
Otros Préstamos	62	62	14	5	19	81	128	194
Intereses	0	0	3		3	3	5	12
Gastos de formalización	-3	-3	0		0	-3	-7	-9
Total Deuda	897	897	809	5	814	1711	2224	2372
Tesorería	567	567	46	5	51	618	121	198
Deuda Neta	330	330	763	0	763	1093	2103	2174

(1) Deuda financiera neta bancaria y asimilada de Realia Patrimonio, S.L.U.

(2) Deuda financiera neta bancaria y asimilada de las sociedades participadas de Realia Patrimonio, S.L.U.

(3) Total deuda financiera neta y asimilada del área de patrimonio.

(4) Deuda financiera neta y asimilada de Realia Business, S.A.

(5) Deuda financiera neta bancaria y asimilada de las sociedades participadas de Realia Business, S.A.

(6) Los años 2012 y 2013 incluye datos de SIIC de París

Actividad de Patrimonio

En abril de 2007, la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U., procedió a la reestructuración de la deuda financiera, mediante la suscripción del Crédito Sindicado de Patrimonio, con recurso limitado a los activos, con un total de 16 entidades de crédito, por importe máximo inicial de 1.087.000 miles de euros, que tras diversas amortizaciones se ha visto reducido al finalizar el ejercicio 2014 a un importe máximo de 838.268 miles de euros, importe que no considera los gastos de formalización de deudas, que al cierre del ejercicio 2014 ascienden a 2.898 miles de euros.

El tipo de interés aplicable varía en función del ratio “Loan to value” (importe del préstamo respecto al valor de mercado bruto de los activos). A cierre del ejercicio 2014, el crédito se encuentra instrumentado en un único tramo, correspondiendo la fecha de vencimiento final en abril de 2017.

El importe dispuesto del mismo al cierre del ejercicio 2014 es de 838.268 miles de nivel. El tipo de interés de referencia era el Euribor más un margen de 0,75 puntos básicos.

Durante la vigencia del citado contrato sindicado de Realía Patrimonio, se deben cumplir diversos ratios relativos a coberturas de la carga financiera y a niveles de endeudamiento neto bancario y asimilado con relación al GAV de los activos inmobiliarios, referenciados a Realía Patrimonio, S.L.U., cumpliéndose al cierre del ejercicio 2014 los ratios establecidos. A continuación, se incluye con mayor detalle de dichos compromisos:

Garantías:

- Constitución de promesa de hipoteca sobre activos inmobiliarios.
- Pignoración de los derechos de los contratos de arrendamiento.
- Pignoración de las acciones de las sociedades filiales.
- Pignoración de los derechos derivados de las de pólizas de seguros.

Amortización anticipada:

- Calendario de amortizaciones anuales de tal forma que antes de la fecha de vencimiento (abril 2017) se haya amortizado el 20% del principal. A fecha de este Documento de Registro se han cumplido todas las amortizaciones anticipadas.
- Un porcentaje de los ingresos obtenidos en la venta de activos inmobiliarios, salvo que se reinvierta en un plazo de 12-18 meses.
- Un porcentaje de los ingresos obtenidos por la ventas de las acciones de Hermanos Revilla, S.A..
- El 50% del flujo de caja libre para amortización anticipada obligatoria anual que se genere cada ejercicio.

Ratios financieros:

- “Loan-to-Value” (Deuda financiera neta/GAV de los activos) de la sociedad y sus filiales debe ser al final de cada ejercicio, hasta su vencimiento, menor o igual al 55 % El Ratio de cobertura del servicio a la deuda (Flujo de caja libre generado/ Servicio a la deuda) al final de cada ejercicio debe ser superior a 1,1 veces.

Otras obligaciones:

- Realía Patrimonio, S.L.U. podrá acordar o pagar dividendos siempre que (i) no se haya producido ninguna causa de vencimiento anticipado (referenciadas al final del presente epígrafe “Otras obligaciones”) y (ii) Realía Patrimonio, S.L.U. cumpla con los ratios financieros establecidos en el Crédito Sindicado de Patrimonio.
- Envío anual de informe sobre el valor de mercado de los activos de Realía Patrimonio, S.L.U. y sus filiales, de acuerdo a las valoraciones realizadas por experto independiente.
- Certificados anuales de cumplimiento de *covenants* emitidos por auditores y semestral emitido por la compañía.
- No constituir garantías reales, cargas, gravámenes sobre sus bienes o derechos.
- No suscribir ningún contrato nuevo de crédito para Realía Patrimonio, S.L.U.
- Remisión de información periódica semestral de estados financieros y cumplimiento de ratios y con carácter anual: pólizas de seguros, presupuesto anual, listado de arrendamientos, certificado del auditor de cumplimiento de ratios e Informe de Tasación por experto independiente.

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista de Realía Patrimonio, S.L.U., vinculada a los créditos sindicados, se contrataron determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (*Interest Rate Swap*), que vencieron en 2014.

Como es habitual en este tipo de financiaciones, los prestatarios otorgaron una serie de garantías reales, o promesas de garantías reales, en garantía del cumplimiento de sus obligaciones al amparo de estos contratos, siendo las más relevantes:

- Promesas de hipotecas sobre los inmuebles. Prenda de los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de los que son titulares Realía Patrimonio, S.L.U. y Portfolio de Grandes Áreas Comerciales, S.A.U.;
- Prenda de derechos de crédito derivados de cuentas corrientes y pólizas de seguros;
- y

- Prenda de las acciones, de las que sea titular Realia Patrimonio, S.L.U. de las siguientes sociedades: Portfolio de Grandes Áreas Comerciales, S.A.U., Hermanos Revilla, S.A. y Planigesa, S.A.

El Crédito Sindicado de Patrimonio incluye cláusulas habituales en este tipo de contratos que limitan la disponibilidad de los prestatarios de los recursos generados en su actividad de negocio, como:

- *Cash sweep* (amortización anticipada obligatoria) del 50% de la caja excedentaria después del servicio de la deuda. Este requisito afecta sólo a Realia Patrimonio, S.L.U.
- Amortización proporcional del préstamo en caso de venta de activos en que no se produzca reinversión en el plazo de 12 meses. Este requisito afecta a Realia Patrimonio, S.L.U.

El Crédito Sindicado de Patrimonio establece una serie de causas de vencimiento anticipado propias de los contratos de financiación de este tipo, que en el presente caso implican principalmente causas de vencimiento anticipado por incumplimiento por la acreditada de las obligaciones del crédito referido (entre otras, incumplimiento de pago, cambio de control en Realia Patrimonio, S.L.U., incumplimiento de reglas de amortización anticipada obligatoria, incumplimiento de ratios financieros, etc..) o en causas de vencimiento anticipado por debilitamiento de la solvencia de la acreditada. No obstante, un cambio de control en REALIA no es un supuesto de vencimiento anticipado del Crédito Sindicado de Patrimonio.

A fecha 30 de septiembre de 2015, Realia Patrimonio, S.L.U. cumple con la totalidad de los *covenants* derivados del Crédito Sindicado de Patrimonio.

La venta de las acciones que el Grupo tenía en SIIC de Paris implicó una reducción del endeudamiento financiero neto del Grupo en 1.033 millones de euros, tras la percepción por parte de su accionista Realia Patrimonio, S.L.U. del importe de la venta y la des-consolidación del Grupo SIIC de París.

Actividad de Promoción

Desde el punto de vista histórico, el 30 de septiembre de 2009, la Sociedad cerró el proceso de refinanciación de su actividad promotora mediante la firma del Crédito Sindicado de Promoción con una serie de entidades financiadoras por un importe máximo de 1.001.087.480,53 euros, y que inicialmente vencía el 30 de diciembre de 2012.

Como consecuencia del otorgamiento de dicho Crédito Sindicado de Promoción, con fecha 30 de septiembre de 2009, CFCM y FCC, accionistas de referencia en dicha fecha de REALIA, otorgaron un Préstamo Participativo a la Sociedad por importe de 100.000.000 euros (50.000.000 euros cada uno).

Tras sucesivos aplazamientos del vencimiento del Crédito Sindicado de Promoción, con fecha 27 de septiembre de 2013, REALIA formalizó un acuerdo firmado el 26 de julio de ese mismo año, referente a la extensión y reestructuración de la deuda de su negocio residencial, en el que se extendió el vencimiento de la deuda hasta el 30 de junio de 2016.

Adicionalmente, el Crédito Sindicado de Promoción fue cedido sucesivamente a lo largo de los ejercicios 2013 y 2014, siendo titulares del mismo a la fecha del presente Folleto las entidades Puffin Real Estate Lda, CF Aneto y Goldman Sachs International, referidas conjuntamente como las Entidades Financiadoras Promoción.

Adicionalmente a lo anterior, y con la principal finalidad de permitir a REALIA cumplir con su plan de viabilidad financiera a corto y medio plazo, REALIA y las Entidades Financiadoras de Promoción acordaron modificar nuevamente los términos y condiciones del Crédito Sindicado de Promoción mediante la suscripción con fecha 10 de diciembre de 2015 de una novación de los términos del mismo (en adelante, la “**Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción**”).

La Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción se suscribió con la finalidad de permitir a REALIA reducir significativamente su endeudamiento financiero, habiendo sido dicha refinanciación impulsada por el accionista de referencia, IC, como consecuencia de los compromisos de garantía asumidos por este último.

En este sentido, los principales términos de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción son los siguientes:

- a. Fecha de vencimiento de la deuda existente. Se adelanta dicha fecha al 30 de mayo de 2016 como consecuencia de la modificación de los hitos de pago de la misma.
- b. Fijación de una quita sobre la deuda existente. Se acuerda establecer una quita sobre la deuda existente que se aplicará a cada uno de los hitos de pago a abonar por parte de REALIA tal y como se detalla a continuación. En todo caso, la aplicación de dicha quita se condiciona al previo cumplimiento de dos condiciones suspensivas, las cuales se recogen en el punto “d” siguiente.
- c. Modificación de los plazos de pago de la deuda existente. Se introduce un nuevo calendario de pagos que divide el pago de la deuda existente en cuatro hitos:

Hitos de Pago	Cuantía original	Cuantía con quita	Quita	Fecha de abono
1 ^{er} Hito de Pago	401.338.492,66	365.218.028,32	36.120.464,34	11/12/2015
2 ^o Hito de Pago	97.758.978,33	88.960.670,28	8.798.308,05	29/01/2016
3 ^{er} Hito de Pago	103.453.422,67	94.142.614,63	9.310.808,04	29/02/2016

4º Hito de Pago	202.093.693,04	183.905.260,66	18.188.432,37	30/05/2016
TOTAL	804.644.586,70	732.226.573,90	72.418.012,80	

- (1) El Primer Hito de Pago fue abonado a las Entidades Financiadoras de Promoción en la fecha de la firma de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado Promoción.

Con respecto a los Hitos de Pago 3º y 4º, tal y como se recoge en el apartado 3.4 de la presente Nota sobre las Acciones, la Sociedad no cuenta en la actualidad con fondos suficientes para hacer frente los mismos, aunque se prevé que ésta pueda recurrir a financiación externa y/o sucesivas ampliaciones de capital.

- d. Condiciones Suspensivas de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado Promoción. REALIA y las Entidades Financiadoras de Promoción acordaron establecer dos condiciones suspensivas para la efectiva ejecución del acuerdo:

- (i) Primera Condición Suspensiva. El otorgamiento por parte de IC a favor de las Entidades Financiadoras de Promoción de las siguientes garantías:

- a. Una garantía corporativa de IC a favor de las Entidades Financiadoras Promoción que cubra los riesgos derivados de una posible acción de reintegración (regulada en el artículo 71 de la Ley Concursal) en caso de que se declarase el concurso de acreedores de REALIA (en adelante la **“Garantía de Reintegración IC”**).

Dicha Garantía de Reintegración IC fue otorgada por IC en la fecha de firma de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción.

- b. Una garantía corporativa de IC a favor de las Entidades Financiadoras de Promoción que garantice todas las obligaciones de pago de REALIA bajo el Crédito Sindicado de Promoción una vez novado (en adelante, la **“Garantía Corporativa IC”**).

Asimismo, esta garantía fue igualmente otorgada por IC en la fecha de firma de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción.

- (ii) Segunda Condición Suspensiva. El otorgamiento por parte de REALIA a favor de las Entidades Financiadoras de Promoción de un aval bancario antes del 31 de enero de 2016 que garantice el Cuarto Hito de Pago de la deuda.

- e. Levantamiento de las garantías actuales de REALIA. El levantamiento de las garantías actuales otorgadas por REALIA a favor de las Entidades Financiadoras de Promoción en virtud del Crédito Sindicado de Promoción se producirá una vez se hayan abonado los Hitos de Pago 1º, 2º y 3º y una vez se haya dado cumplimiento a la Segunda Condición Suspensiva.

No obstante lo anterior, el levantamiento de garantías se podrá producir con anterioridad a la fecha de abono del tercer hito de pago en caso de que REALIA opte por extender la garantía otorgada en virtud de la segunda condición suspensiva al tercer hito de pago.

- f. Mantenimiento de los *covenants* del Crédito Sindicado de Promoción. Se acuerda mantener los *covenants* derivados del Crédito Sindicado de Promoción hasta la fecha del tercer hito de pago y previo cumplimiento de la segunda condición suspensiva. Una vez cumplida la misma, en la fecha del Tercer Hito de Pago, dejarán de ser aplicables la totalidad de los *covenants* del Crédito Sindicado de Promoción, sin que ello afecte a los *covenants* derivados del Crédito Sindicado de Patrimonio, los cuales seguirán vigentes.

Sin perjuicio de lo anterior, los *covenants* del Crédito Sindicado de Promoción podrán dejar de ser aplicables con anterioridad a la fecha del pago del tercer hito previamente referido en caso de que REALIA opte por extender la garantía otorgada en virtud de la segunda condición suspensiva al tercer hito de pago.

No obstante, se elimina desde la firma de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado, la cláusula relativa al cambio de control en REALIA, dejando sin efecto por tanto la posibilidad de declarar vencido anticipadamente el Crédito Sindicado de Promoción en caso de cambio de control en la Sociedad.

- g. Compromisos del accionista de referencia. Como consecuencia de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción, IC ha asumido expresamente frente a las Entidades Financiadoras de Promoción las siguientes obligaciones :

- (i) Garantizar mediante la Garantía Corporativa IC los Hitos de Pago 1º, 2º, 3º y 4º anteriormente referidos.
- (ii) Garantizar mediante el otorgamiento de la Garantía de Reintegración IC el riesgo derivado del posible ejercicio de una acción de reintegración en caso de que se declare el concurso de acreedores de REALIA.

Además, IC ha asumido el compromiso de suscribir el presente Aumento de Capital con el fin de garantizar que REALIA tenga capacidad suficiente de atender al 2º Hito de Pago previsto en la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción. En este sentido, tal y como se refleja en el apartado 3.4 de la Nota sobre las Acciones, los fondos que REALIA obtenga en este Aumento de Capital serán íntegramente destinados a atender al citado 2º Hito de Pago.

Los principales términos, condiciones y *covenants* del Crédito Sindicado de Promoción son los siguientes:

➤ Ratios financieros:

No existe ninguna obligación de cumplimiento de ratios financieros.

➤ Obligaciones financieras:

Amortización anticipada por ampliaciones de capital que no supongan un cambio de control y que no vayan destinadas a cubrir las desviaciones del plan de negocio.

➤ Otras obligaciones:

- No constituir garantías reales, cargas, gravámenes sobre sus bienes o derechos (salvo alguna excepción) y no afectando a Realia Patrimonio y sus filiales.
- No constituir nuevas sociedades, salvo operaciones realizadas por Realia Patrimonio, S.L.U. y sus filiales.
- No suscribir ningún contrato nuevo de crédito que no esté subordinado al Crédito Sindicado de Promoción.
- No iniciar nuevas promociones, salvo las indicadas en el contrato.
- No realizar pagos a los accionistas de REALIA, por dividendos o intereses de préstamo u otras de carácter estrictamente financiero, salvo (i) previa autorización de las Entidades Bancarias o con cargo a Fondos Disponibles y siempre que la deuda se haya reducido en un 50%, y el ratio Deuda/EBITDA sea igual o inferior a 2,5.
- Remisión de información periódica (trimestral, semestral y anual) de estados financieros y certificación del cumplimiento del plan de Negocio, así como de la identificación de sociedades relevantes a los efectos del Crédito Sindicado de Promoción.
- Envío anual de tasaciones ECO y/o RICS del conjunto de activos de promoción de REALIA.
- Envío de un informe anual sobre el valor de mercado de Realia Patrimonio, S.L.U. de acuerdo a las valoraciones realizadas por experto independiente.

En relación con los *covenants* del Crédito Sindicado de Promoción previamente referidos, se hace constar, tal y como se manifiesta en el presente apartado 10.3 del Documento de Registro, que los mismos se mantienen vigentes hasta la primera la fecha del tercer hito de pago de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción, una vez se haya cumplido la condición suspensiva segunda, o, alternativamente, con anterioridad a la fecha del pago del tercer hito, en caso de que REALIA opte por extender la garantía otorgada en virtud de la segunda condición suspensiva al tercer hito de pago.

Durante el ejercicio 2014, REALIA realizó amortizaciones anticipadas obligatorias del Crédito Sindicado de Promoción por importe de 6.405 miles de euros, y se capitalizaron 12.008 miles de euros. Estos hechos llevaron a que el nominal a 31 de diciembre de 2014 aumentase a 791.617 miles de euros, siendo a 30 de septiembre de 2015, 800.443 miles de euros el préstamo pendientes de amortizar.

Como garantías de este Crédito Sindicado de Promoción, la Sociedad mantiene pignoradas el 100% de la participación sobre su filial Realia Patrimonio, S.L.U. (por el 95 % de su valor económico), otorgando prenda sobre derechos de crédito derivados de los préstamos con empresas del grupo y garantía hipotecaria de primer grado sobre suelos por importe de 563,68 millones de euros, propiedad de la Sociedad. Finalmente, deberá ir destinado a la amortización anticipada del préstamo sindicado, el 60% de los ingresos netos por venta de activos no hipotecarios, el 100% en el supuesto de activos hipotecarios, y los dividendos recibidos de las sociedades participadas, a excepción de los dividendos recibidos de Realia Patrimonio, S.L.U., que podrán ir destinados al cumplimiento del plan de negocio.

Por otro lado, con respecto al Préstamo Participativo descrito en el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro, con fecha 29 de noviembre de 2013 se elevó a público la capitalización de 57.590 miles de euros de la parte del préstamo participativo que ostentaba FCC frente a la Sociedad (sobre el importe total de 57.980 miles de euros devengados hasta dicha fecha, registrándose 390 miles de euros como ingreso financiero por la condonación de dicho importe). Así, el aumento de capital que quedó formalizado en virtud de la escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Valerio Pérez de Madrid y Palá el día 29 de noviembre de 2013, con el número 3.034 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 306^a de la Sociedad. Mediante esta capitalización del crédito que ostentaba FCC frente a Sociedad por importe de 57.589.651,20 euros, el capital social de REALIA pasó de 66.570.317,28 euros a 73.769.023,68 euros.

Por su parte, en lo que a la SAREB respecta, el 26 de julio de 2013 se firmó una novación del Préstamo Participativo, reconociéndose unas ventanas de liquidez. Dicho préstamo quedó dividido en dos tramos (i) uno de 29 millones de euros convertible libremente, con ventanas de liquidez de las que, a fecha del presente Documento de Registro, está vigente una, la del 15 de febrero 2016, y (ii) otro, el resto no capitalizado, en su caso, del tramo anterior, más todos los intereses que se devengasen a partir del 26 de julio de 2013 que SAREB podrá convertir al vencimiento en acciones, siempre que su participación no supere el 4,5 % del capital social de REALIA, o admitir una quita. Este vencimiento podrá ser, en plazo o anticipado, en este último caso dependerá del vencimiento anticipado del Crédito Sindicado de Promoción.

De conformidad con el modo de cálculo establecido en la novación del contrato del préstamo participativo de fecha 26 de julio de 2013, y según anexo al mismo, el valor razonable de la opción a pagar por REALIA en esa fecha era de 20,4 millones de euros y el

número de acciones a emitir para el repago de la deuda con la SAREB asciende a 29.994.610 acciones, siempre y cuando no supere más del 4,5 % del capital social.

A 31 de diciembre de 2014, el saldo vivo del Préstamo Participativo era de 59.999 miles de euros.

El interés medio ponderado de los pasivos financieros corrientes y no corrientes en el ejercicio 2014, considerando la totalidad de los gastos financieros, asciende al 2,36 %.

Préstamos hipotecarios y otros

Adicionalmente, el Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2014, tenía concedidos un total de seis préstamos promotores, por un importe dispuesto de 18.991 miles de euros, para financiar promociones y dos préstamos hipotecarios, por un importe dispuesto de 42.284 miles euros, para financiar básicamente, su patrimonio en renta y de manera fundamental, para financiar diversos elementos del inmovilizado.

Asimismo, el Grupo REALIA tenía concedidos 5 créditos sin garantía real con vencimiento la mayor parte de ellos en 2014 y dispuestos por importe de 19.955 miles de euros para financiar de forma genérica sus inversiones y proporcionar continuidad al curso de sus operaciones ordinarias; el tipo de interés medio para los saldos vivos a dicha fecha era del 3,15 % y los que han ido venciendo han sido prorrogados, llevando su vencimiento con posterioridad al año 2015.

A 31 de diciembre de 2014, el Grupo REALIA tiene créditos concedidos por la SAREB, CF Aneto LTD Puffin Real Estate Lda, y 20 entidades financieras nacionales e internacionales que concentran el 100% de la deuda financiera bruta del Grupo REALIA. En concreto, dos de estas entidades, Bankia con 267 millones de euros y CF Aneto LTD con 463 millones de euros, concentran el 15% y el 27%, respectivamente, de la referida deuda financiera bruta.

Detalle del endeudamiento con entidades financieras

A 31 de diciembre de 2014 el endeudamiento financiero bruto bancario del Grupo REALIA ascendía a 1.770.935 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

<hr/>	
(En miles de euros)	
<hr/>	
Deuda bruta bancaria	
Deuda bancaria sin recurso	900.507
Deuda bancaria con recurso	810.608
Gastos de formalización	-3.518
Intereses	3.335
Endeudamiento neto bancario	1.710.932

Además, el Grupo tiene un préstamo participativo con la Sareb por importe de 59.999 miles de euros de principal y 4 miles de euros de intereses, dividido en dos tramos cuya operativa ha sido descrita previamente en el presente Documento de Registro.

La siguiente tabla muestra el desglose y tipología del endeudamiento bancario y asimilado con entidades financieras de grupo REALIA a 31 de diciembre de 2014:

(En miles de euros)	
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes (1)	1.143.911
Préstamos y otras deudas con origen bancario no corrientes asociadas	255.651
Gastos de formalización deudas	-3.316
Subtotal	1.396.246
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes (1)	300.467
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes asociadas	11.086
Gastos de formalización deudas	-202
Intereses de deudas corrientes (1)	3.335
Subtotal	314.686
Total de endeudamiento bancario bruto	1.710.932

(1) Incluye deuda financiera cedida a SAREB, ANETO y Puffin Real Estate Limited (principal importe de 704.395 miles de euros - 1.975 c/p y l/p- 702.420 / intereses: 2.724 miles de euros).

A 30 de septiembre de 2015 esta partida se ha reducido, en 19 millones de euros con respecto al cierre de 2014.

A 31 de diciembre de 2014, las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

Préstamos y créditos bancarios corrientes y no corrientes (1) (En miles de euros)	2014	
	Límite	Dispuesto
Garantía personal y otras garantías sin recurso	33.000	19.955
Garantía hipotecaria sin recurso	43.376	42.284
Garantías Sindicado sin recurso	838.268	838.268
Garantía hipotecaria con recurso	18.991	18.991
Garantías Sindicado con recurso	791.617	791.617
Gastos de formalización	-	-3.518

Intereses de deudas corrientes	-	3.335
Total	1.725.252	1.710.932

(1) Incluye deuda financiera cedida a SAREB, ANETO y Puffin Real Estate Limited (principal importe de 704.659 miles de euros e intereses: 2.724 miles de euros).

Del total de saldo dispuesto de préstamos bancarios a 31 de diciembre de 2014, son saldos con empresas asociadas 267 millones de euros.

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

(En miles de euros) (1)	Vencimiento
2015 (2)	58.622
2016	846.141
2017	768.361
2018	12.578
2019 y siguientes	25.230
Total	1.710.932

(2) Incluye deuda financiera cedida por la SAREB a ANETO por importe de 462.621 miles de euros, la deuda cedida a Puffin Real Estate Limited por importe de 227.219 miles de euros y la que mantiene la Sareb por importe de 14.819 miles de euros.

(2) Al vencimiento de 2015 le corresponden 3.335 miles de euros por intereses y 55.287 de miles de euros de principal.

La siguiente tabla muestra el desglose y tipología del endeudamiento financiero bancario y asimilado del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2014 en atención a su vencimiento siendo corto plazo un plazo de vencimiento inferior a 12 meses y largo plazo superior a 12 meses:

(En miles de euros)	TOTAL	% Total	LP	% LP	CP	% CP
Garantía personal y otras garantías sin recurso	19.955	1,17%	6.000	0,36%	13.955	23,81%
Garantía hipotecaria sin recurso	42.284	2,47%	37.352	2,26%	4.932	8,41%
Garantías Sindicado sin recurso	838.268	48,99%	803.428	48,62%	34.840	59,43%
Garantía hipotecaria con recurso	18.991	1,11%	18.872	1,14%	119	0,20%
Garantías Sindicado con recurso	791.617	46,27%	789.974	47,81%	1.643	2,80%
(Gastos de formalización)	-3.518	-0,21%	-3.316	-0,20%	-202	-0,34%
Intereses de deudas corrientes	3.335	0,19%	0	0,00%	3.335	5,69%
TOTAL	1.710.932	100,00%	1.652.310	100,00%	58.622	100,00%

La siguiente tabla muestra el desglose y tipología del endeudamiento financiero bancario y asimilado del Grupo REALIA a 30 de septiembre de 2015 en atención a su vencimiento siendo corto plazo un plazo de vencimiento inferior a 12 meses y largo plazo superior a 12 meses:

(En miles de euros)	TOTAL	% Total	LP	% LP	CP	% CP
Garantía personal y otras garantías sin recurso	18.000	1,06%	18.000	2,28%	0	0,00%
Garantía hipotecaria sin recurso	39.475	2,33%	34.449	4,37%	5.026	0,56%
Garantías Sindicado sin recurso	821.558	48,57%	731.824	92,76%	89.734	9,94%
Garantía hipotecaria con recurso	14.321	0,85%	6.311	0,80%	8010	0,89%
Garantías Sindicado con recurso	800.443	47,32%	0	0,00%	800.443	88,68%
(Gastos de formalización)	-2.547	-0,15%	-1.604	-0,20%	-943	-0,10%
Intereses de deudas corrientes	317	0,02%	0	0,00%	317	0,04%
TOTAL	1.691.567	100%	788.980	100%	902.587	100%

La siguiente tabla muestra el desglose del importe de endeudamiento bancario neto a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 correspondiente a la actividad de promoción y patrimonio, así como el ratio *loan-to-value* en relación con el patrimonio inmobiliario afecto a cada una de las actividades:

(En miles de euros)	2014	2013	2012
Patrimonio			
Endeudamiento neto bancario (1)	330.280	1.303.330	1.319.260
<i>Loan-to-value</i> (2)	23,03%	43,58%	43,76%
% sobre el total de endeudamiento neto	30,21%	61,97%	60,70%
Promoción			
Endeudamiento neto bancario (1)	763.107	799.798	854.017
<i>Loan-to-value</i> (2)	167,68%	157,81%	133,20%
% sobre el total de endeudamiento neto	69,79%	38,03%	39,30%

(1) Incluye deuda cedida a SAREB y KSAC Europe.

(2) Valor de mercado (GAV) sin deducir gastos de transacción.

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, que incluye además de la deuda financiera bancaria y asimilada y la derivada de los préstamos participativos, a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, el detalle es el siguiente:

Préstamos y créditos corrientes y no corrientes	2014	2013	2012
(En miles de euros)			
Crédito con contrato de pignoración	-	-	3.489

Hipotecario subrogable con recurso	18.991	31.352	75.436
Deuda bancaria sin recurso	900.507	1.408.474	1.443.328
Crédito sindicado promoción con recurso	791.617	786.014	846.669
Préstamo participativo	59.999	56.436	112.886
Intereses préstamo participativo	4	2.084	14
(Gastos de formalización)	-3.518	-7.218	-8.924
Intereses	3.335	5.452	11.605
Total	1.770.935	2.282.594	2.484.503

Garantías comprometidas con terceros

A 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 el Grupo REALIA tenía avales prestados por entidades financieras por un importe de 3.796, 6.749 y 12.658 miles de euros respectivamente. Dichos avales se han destinado, en su mayor parte, a garantizar: (i) ejecución de obras, (ii) litigios ante Administraciones Públicas y (iii) en general actos relacionados con la construcción.

En las garantías citadas anteriormente se encuentran incluidos los avales otorgados como garantía de anticipos recibidos de clientes por importe de 33, 510 y 2.546 miles de euros, respectivamente.

Se hace constar que el Grupo REALIA no cuenta a fecha de firma del presente Folleto con coberturas de tipos de interés.

Estructura financiera del Grupo REALIA a 30 de septiembre de 2015

	Patrimonio		Promociones y Suelo			3T 2015	3T 2014
	RP + Sub.	Total RP	RB	Subsid.	Total RB		
(En millones de euros)							
Sindicados	822	822	800	-	800	1.622	1.631
Otros Préstamos	58	58	10	4	14	72	74
Intereses	-	-	-	-	-	-	1
Gastos de formalización	-3	-3	-	-	-	-3	-4
Total Deuda	877	877	810	4	815	1.692	1702
Tesorería	577	577	37	9	46	623	626
Deuda Neta	300	300	773	-5	769	1.069	1075

En la siguiente tabla se incluye el detalle del servicio de la deuda a 30/9/2015:

	30/9/ 2015 /Servicio de la deuda Miles de euros	
	REALIA PATRIMONIO	REALIA BUSINESS
INTERESES	4.824	3.539
AMORTIZACIONES	33.647	1.642
TOTAL	38.471	5.181

A 30 de septiembre de 2015, REALIA tiene una deuda financiera bruta (con entidades de crédito y asimiladas) de 1.692 millones de euros, frente a 1.702 millones en el mismo periodo de 2014 (un 0,6 % menos). Los créditos sindicados han pasado de 1.631 millones de euros en el tercer trimestre de 2014 a 1.622 millones de euros en el tercer trimestre de 2015 y el resto de préstamos han pasado de 74 millones en el tercer trimestre de 2014 a 72 millones de euros en el tercer trimestre de 2015.

En cuanto a la posición de deuda tras la ampliación de capital y la refinanciación con las Entidades Financieras de Promoción a continuación figuran los principales datos de la nueva estructura financiera:

Nueva estructura financiera		
Deuda Bruta Actual	1.691,60	M.€
Caja Actual	622,40	M.€
Deuda neta 30/09/2015	1.069,20	M.€
Ampliación Capital	-89,00	M.€
Acuerdo con Entidades Financieras de Promoción (quita)	-72,00	M.€
Deuda Neta tras ampliación capital	908,20	M.€

- Con respecto al cierre del ejercicio 2014, en que la deuda financiera bruta (con entidades de crédito y asimiladas) era de 1.711 millones de euros, se ha reducido en 19 millones de euros, un 1,1 % menos.
- A 30 de septiembre de 2015, REALIA tiene una deuda financiera neta (con entidades de crédito y asimiladas) de 1.069 millones de euros (frente a 1.075 millones en el tercer trimestre de 2014, un 0,6 % menos) y cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 623 millones de euros.
- El 51 % de la deuda total del Grupo REALIA vence en 2016 y el 46 % en 2017 o posteriores ejercicios.

Calculo ilustrativo del servicio de la deuda financiera tras la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado.

Se incluye a continuación, a efectos simplemente informativos, y como mera referencia, el servicio hipotético de los pagos correspondientes a la deuda financiera del Grupo REALIA resultante de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción:

Cuadro de amortización de principal (miles de euros)

	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020 y sigu.	TOTALES
Sindicado promoción	363.038	159.300	278.105	-	-	-	800.443
Sindicado patrimonio	71.015	37.438	713.105	-	-	-	821.558
Otros préstamos	2.164	13.026	7.678	24.627	5.537	18.764	71.796
Intereses	317						317
Gastos formalización	-859	-84	-1.604	-	-	-	-2.547
Totales	435.675	209.680	997.284	24.627	5.537	18.764	1.691.567

La tabla anterior refleja las amortizaciones de principal de la deuda financiera bruta bancaria o asimilada del Grupo REALIA BUSINESS, tras la firma de la nueva refinanciación del sindicado del área de promoción, para un periodo que abarca desde 30 de septiembre de 2015 al año 2020 y siguientes. La hipótesis tomada en la elaboración de la información es que los pagos del tercer y cuarto hito de la nueva refinanciación por importe de 278.105 miles de euros, se realiza con nueva deuda financiera con vencimiento a 18 meses, trasladándose su vencimiento de 2016 a 2017. El vencimiento del resto de la deuda se refleja de acuerdo a su calendario de amortización actual.

Por tanto, en 2017 el Grupo REALIA tendría que afrontar vencimientos de 278.105 miles de euros por el vencimiento de la deuda financiera procedente del sindicado del área de promoción y 713.105 miles de euros por el vencimiento de la deuda del sindicado del área de patrimonio.

Respecto al coste financiero de la deuda reflejada en el cuadro anterior, considerando los tipos actuales del coste de la deuda financiera y un coste financiero en la refinanciación del tercer y cuarto hito del sindicado de promoción del 2,5%, se resume en:

**Coste financiero Grupo Realia
(miles de euros)**

	2.015 4t	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020 y sigu.	TOTAL ES
Sindicado promoción	2.183	5.987	6.953	-	-	-	15.123
Sindicado patrimonio	949	3.566	1.189	-	-	-	5.704
Otros préstamos	650	1.838	1.494	1.292	642	495	6.411
Totales	3.782	11.391	9.636	1.292	642	495	27.238

En el cuadro anterior no se reflejan los costes financieros en que el Grupo REALIA pueda incurrir por la renovación o suscripción de nueva deuda financiera tras las amortizaciones realizadas de la misma.

10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital

Como se ha señalado en los puntos anteriores los préstamos que conforman la estructura financiera del Grupo REALIA contienen cláusulas de no constitución de garantía (*negative pledge*) a favor de terceros que obligan a REALIA a no constituir garantías sobre algunos o todos sus activos sin el previo consentimiento de la entidad de crédito correspondiente salvo las afectas al desarrollo de promociones inmobiliarias.

Asimismo, como se ha indicado en el punto 10.3 anterior, el Préstamo Sindicado de Realia Patrimonio contiene obligaciones relativas al mantenimiento de determinados ratios financieros habituales cuyo incumplimiento podría suponer el vencimiento anticipado del crédito concedido.

Asimismo, el Crédito Sindicado de Promoción y el Crédito Sindicado de Patrimonio incluyen una serie de *covenants* cuyos términos principales se describen en el apartado 10.3 del Documento de Registro.

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

La situación actual del sector inmobiliario hace que el Grupo REALIA, en el área de promoción inmobiliaria, no prevea realizar nuevas inversiones y se limite a crear valor en los activos que actualmente posee.

11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

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

12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

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

Desde el 31 de diciembre de 2014, REALIA ha continuado desarrollando su actividad de patrimonio y promoción, no habiendo existido circunstancias que puedan afectar significativamente a su negocio. Sin perjuicio de lo anterior, y a pesar de que no se han apreciado cambios significativos en los mercados en los que opera REALIA, debe mencionarse que los indicios de recuperación que está mostrando la economía española durante el presente año 2015 en particular en lo que se refiere al cambio de tendencia del empleo, la mejora de las condiciones de financiación y el estrechamiento de la prima de riesgo, junto con el creciente interés mostrado por la inversión extranjera hacia el sector inmobiliario nacional, pueden desembocar en una mejora sustancial en los mercados en los que REALIA está presente, principalmente en el sector residencial en España, y en los segmentos de alquiler de oficinas y centros comerciales, también en España.

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

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

13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

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

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

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

A. Miembros del Consejo de Administración

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

Consejero	Cargo	Carácter del cargo	Domicilio profesional
D. Juan Rodríguez Torres	Presidente y Vocal	No Ejecutivo Dominical, designado por IC	Pº de la Castellana 216, Madrid
D. Gerardo Kuri Kaufmann (1)	Vocal y Consejero Delegado	Ejecutivo, Dominical, designado por FCC	Pº de la Castellana 216, Madrid
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. (2)	Vocal	Dominical, designado por FCC	Calle Fortuny, 5, Madrid
D. Carlos Manuel Jarque Uribe	Vocal	Dominical, designado por FCC	Avenida de Camino de Santiago 40, Madrid
Meliloto, S.L. (3)	Vocal	Dominical, designado por FCC	Calle Fortuny, 5, Madrid
Dña. Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente	Calle León, 21, Madrid
Dña. Maria Antonia Linares Liébana	Vocal	Independiente	Calle Zurbano, 71, Madrid
D. Jesús Rodrigo Fernández	Secretario no consejero	-	Paseo de la Castellana, 166, Madrid
D. José María Richi Alberti	Vicesecretario no consejero	-	Paseo de la Castellana, 216, Madrid

- (1) Tras el cierre de la operación de compraventa efectuada con fecha 3 de junio de 2015 por parte de IC y Bankia, este consejero se atribuye a IC.
- (2) Representante persona física: Dña. Esther Alcocer Koplowitz.
- (3) Representante persona física: Dña. Alicia Alcocer Koplowitz.

El número de independientes en el seno del Consejo, aunque no alcanza el tercio recomendado por el Código de Buen Gobierno, supone un 20% del total del Consejo (dos independientes sobre diez consejeros).

El Consejo de Administración de la Sociedad se ha reunido en 14 ocasiones durante el ejercicio 2014, y ha celebrado un Consejo por escrito y sin sesión

Con fecha 9 de junio de 2015, REALIA ha publicado hecho relevante informando de la dimisión de los Consejeros, INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A., PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSIÓN, S.L. y MEDIACIÓN Y DIAGNÓSTICOS, S.A., por lo que existen tres (3) vacantes en el Consejo de Administración.

B. Comisión Ejecutiva

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

La Comisión Ejecutiva está compuesta por los siguientes miembros:

Comisión Ejecutiva		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D. Juan Rodríguez Torres	Presidente	No Ejecutivo
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Vocal	Ejecutivo, Dominical designado por FCC
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	Vocal	Dominical, designado por FCC
Melito, S.L.	Vocal	Dominical, designado por FCC
D. Carlos Manuel Jarque Uribe	Vocal	Dominical, designado por FCC

Con fecha 10 de noviembre de 2015, REALIA ha publicado hecho relevante informando de la reducción del número de miembros de la Comisión Ejecutiva, de los nuevos nombramientos y de la existencia de una vacante en la misma.

La Comisión Ejecutiva de la Sociedad se ha reunido en 9 ocasiones durante el ejercicio 2014.

Reglas de funcionamiento de la Comisión Ejecutiva

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

Funciones de la Comisión Ejecutiva

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

Datos sobre la preparación y experiencia pertinentes de gestión

- **D. Juan Rodríguez Torres:** Ingeniero Civil por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Maestro de Matemáticos, Stage en Francia en Beton Precontraint, Estudios Maestría en Ingeniería en Planeación e Investigación de Operaciones en UNAM y Programa Alta Dirección de Empresas AD-2 del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE Business School). Ha sido Jefe de Producción y Controlador de Presforzados Mexicanos, S.A. de ICA y Director General del Grupo Domit, del sector del calzado. Fundador y Director de varias empresas de Calzado. Es Consejero Consultivo de Grupo Financiero Banamex, Consejero de Procorp, S.A. de C.V., Sociedad de Inversión de Capitales, Consejero de Minera Frisco, S.A.B. de C.V. y Presidente de su Comité de Auditoría. Es, asimismo, Consejero de Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V., Consejero de Elementia y Presidente de su Comité de Auditoría. Es Consejero de Cementos Portland Valderrivas, S.A., y miembro de sus distintas Comisiones y de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
- **D. Gerardo Kuri Kaufmann:** Licenciado en Ingeniería Industrial por la Universidad Anáhuac (Huixquilucan, México) y tiene una amplia experiencia en el sector inmobiliario, donde ha ocupado y ocupa cargos de la máxima relevancia. Ha trabajado como Director de compras de Carso Infraestructura y Construcción, S.A.B. de C.V. A partir de la constitución de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. asumió la Dirección General de la misma, desde el año 2010 hasta el año 2015, donde forma parte de su Consejo de Administración. Adicionalmente, es miembro de los Consejos de Administración de Minera Frisco, S.A.B. de C.V., Elementia, S.A. y Phillip Morris México, S.A. de C.V. En España, es miembro del Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., donde es, además, miembro de la Comisión Ejecutiva. A su vez, es miembro del Consejo de Administración de Cementos Portland, S.A., así como Consejero Delegado de la citada compañía.
- **Dña. Esther Alcocer Koplowitz (E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.):** Licenciada en Derecho y PADE (Programa de Alta Dirección de Empresas) por IESE. Es Presidenta del Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y miembro de su Comisión Ejecutiva y de los Comités de Estrategia y de Auditoría y Control. Forma parte de los Consejos de Administración de Cementos Portland Valderrivas y Globalvía. Tiene experiencia internacional como consejera de FCC Environment, filial del área de servicios medioambientales en Reino Unido de

FCC, y de SmVaK Ostrava a.s. (ciclo integral del agua, República Checa), y como miembro del Consejo de Vigilancia de A.S.A Abfall Service AG (infraestructuras, Europa central y del este).

- **D. Carlos Manuel Jarque Uribe:** Licenciado en Ciencias Actuariales por la Universidad Anáhuac (Huixquilucan, México). Tiene post-gradados de la Escuela de Economía de Londres, de la Universidad de Oslo, de la Universidad Nacional de Australia y de la Universidad de Harvard. Ha ocupado diversos cargos en México, tanto en el sector público como privado. Así, ha sido Gerente de Estudios Económicos de Teléfonos de México; Presidente del Comité Inter-Secretarial de Información y Seguimiento de las Finanzas Públicas de México; Presidente del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI); Secretario del Plan Nacional de Desarrollo de México para el período 1995-2000; ha ocupado el cargo de Ministro de Desarrollo Social; en el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) ha sido Director del Departamento de Desarrollo Sostenible, Secretario y Representante de la entidad en Europa; ha sido Director Ejecutivo de América Móvil, encargado de Relaciones Corporativas, Gubernamentales e Internacionales. . Desde el 18 agosto de 2015 es Primer Ejecutivo de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

- **Dña. Alicia Alcocer Koplowitz** (Meliloto, S.L.): Licenciada en Derecho, inició su actividad profesional en el Banco Zaragozano, donde durante cuatro años trabajó en la Dirección Financiera y en la mesa de tesorería de la entidad. Ha sido Consejera del Banco Zaragozano y de la sociedad Gesinar. Es Presidenta de Cementos Portland Valderrivas, S.A., miembro de su Comisión Ejecutiva, y de las Comisiones de Auditoría y Control, de Nombramientos, Retribuciones y Gobierno Corporativo, de la que es Presidenta, y de la Comisión de Estrategia. Es Consejera de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., de de FCC Construcción, S.A., y de ProA Capital.. Es miembro del Comité de Innovación, dependiente de la Secretaria de Estado de Investigación, Desarrollo e Innovación. Es igualmente miembro de los patronatos de la Fundación Esther Koplowitz y de la Fundación Valderriva.

- **Dña. Carmen Iglesias Cano:** Doctora en Ciencias Políticas y Sociología. Catedrática de Historia de las Ideas y de las Formas Políticas en la Universidad Complutense. Premio Montesquieu de la Académie Française. Gran Cruz de Alfonso X el Sabio. Premio Forum Alta Dirección. Premio Investigación "Julián Marías". Directora del Centro de Estudios Políticos y Constitucionales. Consejera nata de Estado. Premio Forum Alta Dirección. Ha sido miembro del Consejo Asesor (comité consultivo) de FCC, miembro del Consejo de Administración del Instituto Cervantes, miembro del Consejo para el Debate sobre el Futuro de la Unión Europea, miembro del Patronato de la Fundación ICO, miembro de la Mesa Directiva del Instituto de España, entre otros consejos y patronatos. Igualmente ha sido Presidenta del Consejo de Administración del Grupo Unidad Editorial, perteneciente a RCS Corriere de la Sera. Actualmente es miembro del Consejo de Administración de Patrimonio Nacional. Miembro fundacional del Foro Iberoamérica. Académica de número de la Real

Academia Española y Directora de la Real Academia de la Historia, así como miembro del Consejo Consultivo y de Patronatos de diversas Fundaciones.

- **Dña. María Antonia Linares Liébana:** Es licenciada en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. Ha sido Directora del Área de Diversificación de la Asesoría Jurídica de Endesa, S.A., Ha sido Secretaria General de Endesa, Diversificación S.A. y Secretaria de su Consejo de Administración, Consejera y Secretaria de Electra de Viesgo, S.A., Consejera y Secretaria de Puerto de Carboneras, S.A., Vicesecretaria de la SEPI, Secretaria del Consejo de Administración de Grupo Eléctrico de Telecomunicaciones, S.A., Consejera y Secretaria de Netco Redes, S.A. y, Secretaria de la AIE de Endesa, Unión Fenosa y Telecom Italia.
- **D. Marcos Bada Gutiérrez:** Es licenciado en Administración y Dirección de Empresas y MBA por ESADE. Ha trabajado en el área de auditoría de PwC y ha desempeñado labores gerenciales en el Grupo SacyrVallehermoso dentro de su departamento de Auditoría Interna.

C. Alta dirección

Dirección Profesional

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

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Nombramiento</u>
D. Marcos Bada Gutiérrez	Responsable de Auditoría Interna	2008

Cargos en entidades distintas de la Sociedad

A continuación se detalla el nombre de todas las empresas y asociaciones de las que los consejeros y la alta dirección hayan sido, en cualquier momento de los cinco años anteriores, miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socio, indicando si sigue siendo miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o si es socio:

Consejero	Compañía	Participación	Cargo
D. Juan Rodríguez Torres	Inversora Carso, S.A. de C.V.	<,0001 %	Consejero
	Minera Frisco, S.A.B. de C.V., Elementia, S.A.	<,0001 %	Consejero
	Grupo Sanborns, Elementia	< 0,001 %	Consejero
		<,0001 %	Consejero
	Phillip Morris México, S.A. de C.V.	<,0001 %	Consejero
	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	<,0001 %	Consejero
	Cementos Portland, S.A.	<,0001 %	Consejero
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.	-	Consejero
	Minera Frisco, S.A.B. de C.V., Elementia, S.A.	-	Consejero
	Phillip Morris México, S.A. de C.V.	-	Consejero
	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	-	Consejero
	Cementos Portland, S.A.	-	Consejero Delegado
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	FCC, S.A	<0,050%	Consejero
	Cementos Portland Valderribas, S.A.	<0,001%	Presidenta y Consejera
	Global Vía Infraestructuras, S.A.	-	Fue Consejero
	RB Business Holding S.A	-	Fue Consejero
	FCC Construcción, S.A.	-	Consejero
	Fundación Valderrivas	-	Patrono
	Clínica Cemtro, S.A.	-	Consejero
Dña. Esther Alcocer Koplowitz representante persona física de E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	Alpine Holding GMBH	-	Fue Consejero
	FCC Environmente (UK) Limited	-	Consejero
	Severomoravske Vodovdy A	-	Consejero
	FCC, S.A.	-	Presidente
	EAC Medioambiente, S.L.	-	Administradora Mancomunada
	EAC Inversiones Corporativas, S.L.	-	Administradora Mancomunada
	Meliloto, S.L.	-	Administradora Mancomunada
D. Carlos Manuel Jarque Uribe	Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.	-	Consejero
	Minera Frisco, S.A.B. de C.V., Elementia, S.A.	-	Consejero
	CICSA.	-	Consejero
	IDEAL.	-	Consejero

	Cementos Portland, S.A.	-	Consejero
Meliloto, S.L.	FCC Construcción, S.A. Global Vía Infraestructuras, S.A.	- -	Consejero Fue Consejero
	Fundación Valderrivas		Patrono
	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	-	Presidente
Dña. Alicia Alcocer Koplowitz representante persona física de Meliloto, S.L.	FCC Pro A Capital Alpine Holding GMBH Severomoravske Vodovdy A Kanalizace Ostrava As EAC Medioambiente, S.L. Alder Sunway, S.L. EAC Inversiones Corporativas, S.L. Meliloto, S.L.	- - - - - - - - -	Representante PF Consejero Consejero Fue Consejero Fue Consejero Administradora Mancomunada Administradora Solidaria Administradora Mancomunada Administradora Mancomunada
Dña. Carmen Iglesias Cano	Presidenta Consejo Administración de Unidad Editorial (2007-2011) Consejera de Patrimonio Nacional (Desde 1990/91) Académica de número de las Reales Academias de la Lengua Española y de la Historia Miembro del Consejo Consultivo de diversas Fundaciones	- - -	- -
Dña. Maria Antonia Linares Liébana		-	-
D. Marcos Bada Gutiérrez		-	-

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

Dña. Esther Koplowitz Romero de Juseu, que tiene una participación, directa e indirecta del 22,495 % de FCC, accionista de referencia de REALIA, tal y como se indica en el apartado 7.1 del presente Documento de Registro, es la madre de Dña. Esther Alcocer Koplowitz, representante persona física del consejero E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. y de Dña. Alicia Alcocer Koplowitz, representante persona física del consejero Meliloto, S.L.

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

Se hace constar que no existe información en este sentido que se deba revelar.

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

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

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

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

Nombre	Nombre sociedad objeto	Participación	Cargo o funciones
D. Juan Rodríguez Torres	FCC	<0,005%	Consejero
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	FCC	<0,050%	Consejero
Meliloto, S.L.	FCC	<0,050%	-
Dña. Carmen Iglesias Cano	FCC	<0,005%	-

El Reglamento del Consejo de Administración regula el deber general de los miembros de este órgano de abstenerse de asistir e intervenir en aquellas deliberaciones relacionadas con materias en las que el consejero se pueda encontrar en una situación de conflicto de interés, regulándose asimismo estos supuestos así como la existencia y funciones de la Comisión de Operaciones Vinculadas, hoy desaparecida (véase el apartado 19 del presente Documento de Registro).

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

Tan sólo los dos accionistas de referencia, esto es, FCC e IC, titulares de una participación total del 61,9% (36,8% y 25,1%, respectivamente), están representados en el Consejo de Administración de REALIA. En concreto, FCC tiene nombrados a tres consejeros dominicales (EAC Inversiones Corporativas, S.L., Melioto, S.L. y D. Carlos Manuel Jarque Uribe) e IC a otros dos (D. Juan Rodríguez Torres y D. Gerardo Kuri Kaufmann) que representan un total del 50% del Consejo de Administración.

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

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

15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS

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

15.1.1 Miembros del Consejo de Administración

De acuerdo con el artículo 26º de los Estatutos Sociales, el cargo de consejero es retribuido. Esta retribución consistirá en una cantidad máxima anual y en metálico que será determinada por la Junta General de Accionistas. El Consejo de Administración, si así lo acuerda la Junta General, distribuirá entre sus miembros todo o parte de la retribución máxima anual aprobada por ésta, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo de Administración o de sus Comisiones Delegadas, pudiendo incluir dentro de dicha cantidad, dietas por asistencia, conceptos retributivos de carácter variable o sistemas de previsión. Dichas retribuciones son objeto de revisiones anuales por parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones con la finalidad de proponer al Consejo de Administración las modificaciones que sean pertinentes.

Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en los párrafos anteriores, se prevé la posibilidad de establecer sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o de derechos

de opción sobre acciones, destinados a los consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número máximo de acciones que se podrán asignar en cada ejercicio a este sistema de remuneración, el precio de ejercicio o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas.

No existe ningún cambio significativo en la política de remuneraciones respecto del ejercicio 2014.

La Junta General Ordinaria de la Sociedad de 24 de junio de 2014, aprobó para el ejercicio 2014 una retribución máxima a recibir por los miembros del Consejo de Administración, por su pertenencia al Consejo y a sus distintas Comisiones, de 692.282,00 €. Dicha cantidad se ha distribuido por el propio Consejo de Administración entre sus miembros, en atención a sus funciones y responsabilidades en el seno del Consejo de Administración y de sus Comisiones Delegadas. Ello sin perjuicio de las retribuciones que reciban los Consejeros Ejecutivos por el desempeño de su labor ejecutiva o de alta dirección, durante el período de 2014.

Remuneración del Consejo de Administración durante 2014:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las cantidades reflejadas como aportaciones a sistemas de ahorro durante el ejercicio, que comprenden las aportaciones realizadas por la Sociedad a un Plan de Pensiones y a una Póliza de excesos a favor de los consejeros ejecutivos por importe total de 25 miles de euros y 58 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente ha satisfecho la cantidad de 43 miles de euros por pólizas de seguros de vida y médicos de los consejeros ejecutivos.

Atendiendo a cuanto antecede, durante el ejercicio 2014, la remuneración total del Consejo de Administración ascendió a 2.060 miles de euros, de los que 1.094 miles de euros corresponden a retribución fija de los consejeros ejecutivos por su labor ejecutiva, 657 miles de euros por atenciones estatutarias, incluidas dietas por asistencia a las distintas Comisiones del Consejo, (sin contar los 20 miles de euros cobrados por los consejeros ejecutivos por su pertenencia al Consejo de SIIC de Paris) y otras cantidades, solo cobradas por los consejeros ejecutivos por su labor ejecutiva, que ascienden a 86 miles de euros en total, de los que 83 miles de euros corresponden a aportaciones a planes de pensiones y póliza de excesos, y 3 miles de euros por primas de seguros médicos. Adicionalmente REALIA ha satisfecho a los consejeros ejecutivos primas de seguro de vida por importe de 40 miles de euros.

Asimismo, la Junta General Ordinaria de 22 de junio de 2015 de la Sociedad, aprobó para el ejercicio 2015, una retribución máxima para el Consejo de Administración de 692.282,00 €, y por tanto se ha acordado mantener la misma retribución que en el ejercicio anterior. Esta cantidad máxima será distribuida por el propio Consejo de Administración, en su totalidad o solo en parte, entre sus distintos miembros, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones delegadas, todo ello en los términos establecidos en el Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros aprobado por la Junta General de Accionistas. Ello sin perjuicio de las retribuciones que reciban los Consejeros Ejecutivos por el desempeño de su labor ejecutiva o de alta dirección, durante el período de 2015.

Por su parte, el artículo 35º del Reglamento del Consejo de Administración establece que la política de retribuciones aprobada por el Consejo de Administración se pronunciará al menos sobre las siguientes cuestiones:

1. El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - a) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - b) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - c) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - d) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - e) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - f) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - g) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - h) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.

2. El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
 - a) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - b) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - c) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - d) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

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

El Consejo elaborará un informe anual sobre las remuneraciones de sus consejeros exigido legalmente, que incluirá información completa, clara y comprensible sobre la política de

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

En los últimos años, la Junta General ha ido adaptando la remuneración de los miembros del Consejo de Administración a la coyuntura económica actual, no sólo de la propia compañía, sino también del sector al que pertenece. Así, la primera medida que se adoptó fue la reducción del número de consejeros, pasando de catorce (14) a diez (10). Junto con esta medida la Junta aprobó la propuesta del Consejo de Administración de dividir las remuneraciones en dos conceptos: fijo y variable sujeto al cumplimiento de unos objetivos. El fijo, a su vez, se dividió en una parte fija y otra de dietas por asistencia. Finalmente, y como última medida adoptada por la Junta para la adaptación a la situación actual de crisis, en el ejercicio 2013 se eliminó la parte de la retribución variable.

Atendiendo a los criterios antes mencionados, a continuación se incluyen las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2014 por los miembros del Consejo de Administración (10 personas, incluyendo los dos ejecutivos), por todos los conceptos:

Cuadro en miles de euros.

Consejero	Sueldo	Remuneración fija	Dietas	Retribución variable a corto plazo	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Resto de conceptos	Total año 2014
D. Ignacio Bayón Mariné (*)	648	21	33	-	13	95	810
D. Iñigo Aldaz Barrera (**)	445	21	33	223	13	53	788
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	-	21	14	-	13	-	48
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	-	21	36	-	17	-	74
D. Rafael Montes Sánchez	-	21	39	-	17	-	77
Mediación y Diagnósticos, S.A.	-	21	36	-	17	-	74
Meliloto, S.L.	-	21	21	-	13	-	55
Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.	-	21	23	-	10	-	54

Dña. Carmen Iglesias Cano	-	21	30	-	9	-	60
Dña. Maria Antonia Linares	-	21	30	-	9	-	60
TOTAL							2100

(*) En el resto de conceptos de Don Ignacio Bayón Marín se incluyen 46 miles de euros de aportaciones a planes de pensiones y póliza de excesos, 36 miles de euros de seguros de vida y 10 miles de euros de dietas de SICC de Paris y 3 miles de euros de seguro médico.

(**) En el resto de conceptos de Don Íñigo Aldaz Barrera se incluyen 38 miles de euros de aportaciones a planes de pensiones y póliza de excesos, 4 miles de euros de seguros de vida, 10 miles de euros de dietas de SICC de Paris y 1 mil euros de seguro médico.

A continuación se incluye un detalle de las retribuciones pagadas en metálico durante el 2014 (en miles de euros):

Consejero	Sueldo	Remuneración fija	Dietas	Retribución variable a corto plazo	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Otros conceptos	Total año 2014	Total año 2013
D. Ignacio Bayón Marín	648	21	33	-	13	3	718	715
D. Íñigo Aldaz Barrera	445	21	33	223	13	1	736	511
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	-	21	14	-	13	-	48	60
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	-	21	36	-	17	-	74	61
D. Rafael Montes Sánchez	-	21	39	-	17	-	77	73
Mediación y Diagnósticos, S.A.	-	21	36	-	17	-	74	72
Meliloto, S.L.	-	21	21	-	13	-	55	61
Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.	-	21	23	-	10	-	54	60
Dña. Carmen Iglesias Cano	-	21	30	-	9	-	60	55
Dña. Maria Antonia Linares	-	21	30	-	9	-	60	60

15.1.2 Alta dirección

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

(En miles de euros)	
Concepto	Ejercicio 2014
Retribución fija	93
Otros ⁽¹⁾	7
Total remuneración	100

(1) Incluye aportaciones a planes de pensiones (6,5), primas de seguros 0,1) y otros (0,4).

Dicha remuneración fue percibida por una persona. En la memoria correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31/12/2014 figura como importe de la retribución de Alta dirección la de todos los miembros del Comité de Dirección por una cuantía total superior a la que figura en la anterior tabla. En el año 2014 la sociedad decidió que el concepto de Alta dirección solo se atribuiría a aquellas personas que tuvieran dependencia directa del Presidente del Consejo de Administración frente al anterior criterio que consideraba Alta dirección a todos los miembros del Comité de Dirección. En el Informe de retribuciones que forma parte de las cuenta anuales del ejercicio 2014, figura como retribución de la Alta dirección la cifra desglosada en la anterior tabla y que se corresponde con una sola persona que tenían dependencia directa del Presidente del Consejo de Administración.

Ningún miembro del Consejo de Administración ni los altos directivos han percibido cantidad alguna por estos conceptos de sociedades filiales, salvo los ya mencionados 20 miles de euros de dietas del Consejo de SICC de Paris.

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

15.2.1 Miembros del Consejo de Administración

Las aportaciones a planes de pensiones realizadas por la Sociedad en favor de los miembros del Consejo de Administración en el ejercicio 2014 fue de 25 miles de euros; además existe una póliza de seguro, donde se aportan los excesos de las cantidades que superan el límite legal establecido para las aportaciones a planes de pensiones, a la que durante el 2014 se aportaron 58 miles de euros, (siendo el acumulado de ambas a 31 de diciembre de 2014 de 1.120 miles de euros). El importe total en primas de los seguros de vida y accidentes satisfechos por la Sociedad respecto a los miembros del Consejo de Administración en el ejercicio 2014 fue de 40 miles de euros. Su importe se abona de una sola vez durante el primer trimestre del ejercicio.

15.2.2 Alta dirección

Asimismo, durante el ejercicio 2014, se han realizado en favor de los altos directivos de la Sociedad, excluyendo a los miembros del Consejo de Administración, aportaciones a planes de pensiones por importes de 6,5 miles de euros. El importe total en primas de los seguros

de vida y accidentes y seguros médicos por la Sociedad respecto a los altos directivos en el ejercicio 2014 ha sido de 0,5 miles de euros.

15.3 Remuneraciones contingentes o atrasadas.

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

16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

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

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

Consejero	nombramiento	Fecha de Cargo Inicial	Fecha de terminación de su mandato
D. Juan Rodríguez Torres	06/10/2015	Presidente	Próxima Junta General
D. Carlos Manuel Jarque Uribe	06/10/2015	Consejero	Próxima Junta General
D. Gerardo Kuri Kaufmann	27/02/2015	Consejero Delegado	22.06.2019
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	15/12/2004	Consejero	5/6/2017
Dña. Carmen Iglesias Cano	12/4/2007	Consejera	5/6/2017
Dña. Maria Antonia Linares Liébana	25/4/2007	Consejera	26/6/2018
Meliloto, S.L.	5/6/2012	Consejero	5/6/2017

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

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

No existen contratos con los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de REALIA o de cualquiera de sus filiales en los que se prevean beneficios para las citadas personas a la terminación de sus cargos, ni indemnizaciones en caso de cambios de control, salvo por lo referente a tres directivos de la Sociedad cuyos contratos contienen cláusulas que prevén, en el supuesto de terminación del respectivo contrato por despido improcedente, una indemnización de 45 días por año trabajado, con un mínimo de 24 y hasta un máximo de 42 mensualidades, con independencia de lo que establezca la

legislación vigente en cada momento. Si bien solo en uno de estos tres casos, y dado su tiempo de permanencia en la empresa, una posible indemnización que superaría, en su caso, el máximo legal.

Ni en los últimos tres ejercicios, ni durante el presente ejercicio, hasta el 30 de septiembre de 2015, se ha pagado ninguna indemnización por terminación de contrato de ningún miembro del Consejo de Administración. Con posterioridad a esa fecha la compañía ha satisfecho la cantidad de 757 miles de euros por este concepto, como consecuencia de una indemnización que fue pagada durante el mes de octubre.

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

16.3.1 El Comité de Auditoría y Control

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

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

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

El Comité de Auditoría y Control de la Sociedad se ha reunido en 8 ocasiones durante el ejercicio 2014.

Composición del Comité de Auditoría y Control

Los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración prevén que el Comité de Auditoría esté compuesto por un mínimo de tres y un máximo de seis consejeros, todos ellos no ejecutivos dos (2) de los cuales, al menos, deberán ser consejeros

independientes y uno (1) de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

Principales reglas de funcionamiento del Comité de Auditoría y Control

- 1.- El Comité de Auditoría y Control regulará su propio funcionamiento en todo lo no previsto en el artículo 44º del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 27º de los Estatutos Sociales, siendo de aplicación, supletoriamente y en la medida en que su naturaleza y funciones lo hagan posible, las disposiciones de los mismos relativas al funcionamiento del Consejo de Administración.
- 2.- El Comité de Auditoría y Control designará de entre sus miembros, un Presidente, por un periodo no superior a cuatro años. Los vocales que hayan ejercido el cargo de Presidente, no podrán volver a ocupar dicho cargo mientras no haya transcurrido al menos, un año, desde el cese del mismo.
- 3.- El Comité de Auditoría y Control designará un Secretario, que podrá no ser miembro del mismo, el cual, auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento del Comité, ocupándose de reflejar debidamente en las actas, el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones.
- 4.- El Comité de Auditoría y Control se reunirá como mínimo trimestralmente y, además, cada vez que lo convoque su Presidente, o a instancia de dos de sus miembros. Anualmente, el Comité elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración.
- 5.- Estará obligado a asistir a las sesiones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin, e incluso disponer que los empleados comparezcan sin presencia de ningún otro directivo. También podrá requerir el Comité a asistencia a sus sesiones de los Auditores de Cuentas de REALIA.
- 6.- El Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.
- 7.- Los miembros del Comité de Auditoría podrán ser asistidos en sus sesiones por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada uno de dichos miembros, consideren éstos conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz pero sin voto.
- 8.- Anualmente, el Comité elevará un informe al Consejo sobre su funcionamiento.

Principales funciones del Comité de Auditoría y Control

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

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

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

- (ii) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
 - (iii) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - Solicitará anualmente de los auditores de cuentas de la Sociedad una declaración de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados, y los correspondientes honorarios percibidos por el auditor externo o por personas o entidades vinculados a éste de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
 - La Sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - En caso de renuncia del auditor externo, el Comité examinará las circunstancias que la hubieran motivado.
 - (iv) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales referidos el apartado (iii) anterior, individualmente considerados y en su conjunto distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.
 - (v) Respecto del Grupo REALIA, el Comité favorecerá que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.
- c) En relación con otras funciones, corresponde al Comité de Auditoría y Control:
- (i) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
 - (ii) Supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley.
 - (iii) Informar al Consejo, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales

y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.

- (iv) Evaluar informes sobre las propuestas de modificación del Reglamento del Consejo de Administración.
- (v) Decidir lo que proceda en relación con los derechos de información de los Consejeros que acudan al Comité.
- (vi) Emitir los informes y las propuestas que le sean solicitados por el Consejo de Administración o por el Presidente de éste y los que estime pertinentes para el mejor cumplimiento de sus funciones.
- (vii) Realizar las funciones que se describen en el Reglamento Interno de Conducta..

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

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

16.3.2 La Comisión de Nombramientos y Retribuciones

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

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
Dña. María Antonia Linares Liébana	Presidenta	Independiente

Dña. Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	Vocal	Dominical, designado por FCC
Meliloto, S.L.	Vocal	Dominical, designado por FCC
D. Juan Rodríguez Torres	Vocal	Dominical, designado por IC

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad se ha reunido en 6 ocasiones durante el ejercicio 2014.

Composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

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

Reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

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

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

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

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

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

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

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

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

9.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá consultar al Presidente ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y a los altos directivos. Cualquier consejero podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

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

Funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

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

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

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

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

5.- Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir

cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REALIA cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo. La información relativa a este epígrafe se incluye en el apartado “G - *Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo*” del Informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad del ejercicio 2014 (“IAGC”) que ha sido depositado en la CNMV. Al amparo de lo previsto en el artículo quinto de la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 37.4 de la Ley del Mercado de Valores, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.realia.es) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

Del total de las 53 recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno, a 31 de diciembre de 2014, la Sociedad cumplía 39 recomendaciones, cumplía parcialmente 3, incumplía 6, y 5 no le eran de aplicación (las números 2,20,31,32,y 33).

En cuanto a las recomendaciones que se cumplían parcialmente (3), destacar lo siguiente:

- La número 19, que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo; y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones. En este sentido, destacar que efectivamente, la inasistencia se ha reducido a los casos indispensables y se han cuantificado en IAGC (las asistencias), habiéndose delegado la práctica totalidad de ellas en otros Consejeros. Sin embargo no se suelen conferir instrucciones concretas acerca del sentido del voto.
- La número 25, que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia: (a) que los consejeros informen a la comisión de nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida; y (b) que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejeros de los que puedan formar parte sus consejeros. En este sentido, destacar que si bien el artículo 22 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad establece que los consejeros deberán informar a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de sus restantes obligaciones profesionales, por si éstas pudieran interferir con la dedicación propia de su cargo, sin embargo no se establecen reglas sobre el número máximo de Consejos de los que puedan formar parte sus Consejeros.
- La número 37, que cuando exista comisión delegada o ejecutiva la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo y su secretario sea el del consejo. En este sentido, destacar que tanto el Secretario como el Vicesecretario del Consejo de Administración lo son también de la Comisión Ejecutiva. Sin embargo, la Comisión Ejecutiva está formada por un 75% de consejeros externos (todos ellos dominicales) y un 25% de consejeros ejecutivos, mientras que el consejo de administración está formado por un 80% de consejeros externos (de los cuales un 20% son independientes y un 60% son dominicales) y un 20% de consejeros ejecutivos.

Por lo que se refiere a las recomendaciones que se incumplían (6), a continuación se incluyen las explicaciones dadas en el IAGC:

- La recomendación 11, que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales

y el resto del capital. En este sentido señalar que el capital social representado por los Consejeros externos dominicales asciende a un 61,84%, mientras que la representación de este tipo de consejeros en el Consejo de Administración asciende al 60% del total; por tanto, los dos consejeros externos independientes con los que cuenta la Sociedad, se consideran suficientes para garantizar adecuadamente la protección de los intereses del capital flotante.

- La recomendación 12, que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros. En este sentido señalar que, el artículo 6.3 del Reglamento del Consejo de Administración establece que se integrará en el Consejo de Administración un número adecuado de consejeros independientes, debiendo constituir, el número de consejeros externos, una amplia mayoría. El Consejo de Administración cuenta en su seno con dos Consejeros independientes que, si bien no llegan a representar un tercio del total de consejeros existentes al que hace referencia la recomendación, se estima que, dada la estructura actual del capital de la Sociedad, suponen, como señalan los Principios de Gobierno Corporativo de la OCDE y la Recomendación de la Comisión Europea de 15 de febrero de 2006, un número suficiente de Consejeros independientes para garantizar adecuadamente la protección de los intereses del capital flotante.
- La recomendación 35, que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados. En este sentido señalar que, durante el ejercicio 2013 2014 la Sociedad no ha satisfecho a sus consejeros retribuciones relacionadas con los resultados de la Sociedad.
- La recomendación 36, que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guarden relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares. En este sentido, cabe señalar que durante el ejercicio 2013 2014 la Sociedad no ha satisfecho a sus consejeros retribuciones variables.
- La recomendación 41, que los miembros del comité de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencias en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos. En este sentido, cabe señalar que los miembros del Comité de Auditoría y Control cuentan con los conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, necesarios para ejercer las funciones derivadas de su cargo. Asimismo, al menos uno de ellos ha sido designado teniendo en cuenta sus especiales conocimientos y experiencia en materia de contabilidad y auditoría. Por tanto, a pesar de que el consejero designado por sus especiales conocimientos y experiencia en contabilidad y auditoría no es el

Presidente, el Comité de Auditoría y Control cumple con las exigencias de cualificación establecidas en el Reglamento del Consejo de Administración, considerándose éstas, adecuadas y óptimas para el eficaz y diligente cumplimiento de sus competencias.

- La recomendación 49, que la mayoría de los miembros de la comisión de nombramientos -o de nombramientos y retribuciones, si fuera una sola- sean consejeros independientes. En este sentido, cabe señalar que a la hora de designar a los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el Consejo de Administración ha dado prioridad a las aptitudes, experiencia y cualificación de los consejeros para contribuir a un mejor desempeño de las competencias y funciones que tiene atribuidas esta Comisión. En cualquier caso, la totalidad de los consejeros independientes forman parte de esta Comisión.

Asimismo, la Sociedad es concedora del nuevo Código de buen gobierno corporativo de las sociedades cotizadas de febrero de 2015 y su implementación en REALIA se iniciará en 2016 y se completará durante dicho ejercicio y sucesivos.

17. EMPLEADOS

17.1 Número de empleados

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

	2014	2013 (1)	2012 (2)
Directores y titulados de grado superior	39	54	59
Técnicos y titulados de grado medio	9	24	26
Administrativos y asimilados	20	28	32
Resto personal asalariado	32	31	31
Total Grupo REALIA	100	137	148

(1) Incluye 5 “directivos y titulados de grado superior” y 9 “técnicos y titulados de grado medio” de la plantilla aportada por SIIC de Paris.

(2) Incluye 4 “directivos y titulados de grado superior” y 10 “técnicos y titulados de grado medio” de la plantilla aportada por SIIC de Paris.

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

	30/09/2015	2014	2013 (1)	2012 (2)
Directores y titulados de grado superior	38	39	45	57
Técnicos y titulados de grado medio	9	9	19	25
Administrativos y asimilados	20	20	21	31
Resto personal asalariado	33	31	32	32
Total Grupo REALIA	100	99	117	145

- (1) Incluye 5 “directivos y titulados de grado superior” y 9 “técnicos y titulados de grado medio” de la plantilla aportada por SIIC de Paris.
- (2) Incluye 4 “directivos y titulados de grado superior” y 10 “técnicos y titulados de grado medio” de la plantilla aportada por SIIC de Paris.

A continuación se desglosa la distribución geográfica de la plantilla de REALIA:

	30/09/2015	2014	2013	2012
Madrid	93	91	93	111
Cataluña	2	2	4	6
Valencia	1	1	1	5
Andalucía	2	2	2	5
Canarias	0	1	1	1
Castilla León	1	1	1	1
Francia (1)	0	0	14	14
Polonia	1	1	1	2
Total Grupo REALIA	100	99	117	145

(1) Plantilla perteneciente a SIIC de Paris.

Durante el ejercicio 2014, únicamente ha habido un empleado eventual.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo REALIA a lo largo de los ejercicios 2014, 2013 y 2012 ha sido de 100, 137 y 148 personas, respectivamente. La distribución por categorías y sexos al cierre de los ejercicios 2014, 2013 y 2012 es la siguiente:

2014	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y Titulados Grado Superior	39	26	13	39	-
Técnicos y Titulados Grado Medio	9	9	0	9	-
Administrativos y asimilados	20	5	15	19	1
Resto personal asalariado	32	32	0	32	-
Total	100	72	28	99	1

2013 (1)	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y Titulados Grado Superior	54	37	17	47	7
Técnicos y Titulados Grado Medio	24	16	8	15	9
Administrativos y asimilados	28	6	22	27	1
Resto personal asalariado	31	31	-	31	-
Total	137	90	47	120	17

2012 (2)	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y Titulados Grado Superior	59	42	17	54	5
Técnicos y Titulados Grado Medio	26	18	8	16	10
Administrativos y asimilados	32	6	26	31	1
Resto personal asalariado	31	31	-	31	-
Total	148	97	51	132	16

(1) Incluye 5 “directivos y titulados de grado superior” (3 hombres y 2 mujeres) y 9 “técnicos y titulados de grado medio” (2 hombres y 7 mujeres) de la plantilla aportada por SIIC de Paris.

(2) Incluye 4 “directivos y titulados de grado superior” (2 hombres y 2 mujeres) y 10 “técnicos y titulados de grado medio” (3 hombres y 7 mujeres) de la plantilla aportada por SIIC de Paris.

Durante el año 2014, la plantilla del Grupo REALIA se ha mantenido estable, salvo en la sociedad dominante del grupo, Realia Business, S.A. que debido a la situación de mercado, pérdidas continuas y por razones organizativas y de producción, realizó un expediente de regulación de empleo. Dicho ERE se presentó el 28 de junio de 2013 ante la Dirección General de Empleo del Ministerio de Empleo y Seguridad Social y concluyó el 30 de noviembre de 2013 con la salida de 25 personas. El coste total por indemnización ascendió a 1.532 miles de euros (totalmente satisfecho), y se encuentra registrado en el epígrafe de “Gastos de personal” de la cuenta de resultados consolidada. En ejercicios venideros esta medida redundará en unos menores costes de estructura que superarán los dos millones de euros anuales. El ERE afectaba inicialmente a 31 personas, que se redujeron a 26 tras la negociación con los representantes de los trabajadores, afectando finalmente a 25 trabajadores.

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

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

Consejero	% Directo	Nº de acciones	% Indirecto	%Total
E.A.C. INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.	0,000	1.000	0,000	0,000
D ^a . Carmen Iglesias Cano	0,000	1.182	0,000	0,000
D. Carlos Manuel Jarque Uribe	0,000	0,000	0,000	0,000
D. Gerardo Kuri Kaufmann	0,000	0,000	0,000	0,000
D ^a . Maria Antonia Linares Liébana	0,000	3	0,000	0,000
D. Juan Rodríguez Torres	0,000	0,000	0,000	0,000
MELILOTO, S.L.	0,000	0,000	0,000	0,000
Total	0,000	2.185	-	0,000

A fecha del presente Documento de Registro, los altos directivos mencionados en el apartado 14.1 no ostentan ninguna participación en el capital social de REALIA.

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

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

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

18. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

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

Nombre o denominación social del accionista	Nº de acciones directas	Nº de acciones indirectas	Nº total de acciones	% Directo	% Indirecto	% sobre el capital
---	-------------------------	---------------------------	----------------------	-----------	-------------	--------------------

FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS., S.A. (1)	105.452.556	7.925.604	113.378.160	34,308	2,579	36,887
INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V. (2)	77.149.491	0,000	77.149.491	25,100	0,000	25,100
JP MORGAN CHASE & CO		9.557.147	9.557.147		3,109%	3,109%

- (1) FCC consolida a Realia Business S.A. por el método de la participación.
(2) IC, ni bajo el régimen previsto en el Real Decreto 1066/2007 de OPAS ni bajo el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, tiene el control sobre Realia Business, S.A.

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

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

18.3 Control de la Sociedad

La Sociedad no está controlada, a los efectos del artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores, por ninguna persona física o jurídica.

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

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

19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS

A continuación se incluye un detalle de las operaciones vinculadas de REALIA durante el periodo de información histórica y hasta la fecha del Documento de Registro.

Operaciones con partes vinculadas a 30 de septiembre de 2015:

3T 2015 (En miles de euros)	Compras	Ingresos arrendamiento	Servicios prestados	Otros Ingresos	Servicios recibidos	Intereses cargados	Intereses abonados
GRUPO FCC							
FCC	-	121	-	9	-	-	-
FCC CONSTRUCCIÓN	-	-	-	12	-	-	-
FCC INDUST. E INFRAEST ENERG. S. A.U.	-	-	-	-	597	-	-
FEDEMES, S.L.	-	1.491	-	334	-	-	-
SERV. ESPECIALES DE LIMPIEZA, S.A.	-	-	-	-	368	-	-
Total grupo FCC	0	1.612	0	355	965	0	0
GRUPO BANKIA							
BANKIA	6	-	4	-	24	885	112
INMOGESTION Y PATRIMONIOS	-	-	-	-	29	-	-
MEDIACION Y DIAGNOSTICOS	-	-	-	-	29	-	-
PARTICIPACION Y CARTERA DE INVERSION	-	-	-	-	20	-	-
Total grupo Bankia	6	0	4	0	102	885	112
Invers. Inmob. Rústicas y Urbanas							16
RONDA NORTE DENIA, S.L.			6				6
AS CANCELAS S -XXI		1.043	210	-			440
Total General	6	2.655	220	355	1.067	885	574

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2014:

(En miles de euros)	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No		Total	No		Total	No		Total
	Corrientes	Corrientes		Corrientes	Corrientes		Corrientes	Corrientes	
BANKIA	-	438.586	438.586	254.767	11.054	265.821	-	1	1
FCC CONSTRUCCIÓN	-	-	0	-	49	49	-	-	0
FCC INDUST. E INFRAEST ENERG. S. A.U.	-	-	0	-	158	158	-	549	549
FEDEMES, S.L.	-	-	0	-	-	0	260	-	260
FCC	-	1	1	-	-	0	27	-	27
SERV. Especiales De Limpieza, S.A.	-	-	0	-	-	0	-	403	403
SIST. Vehículos De Alta Tecnología, S.A.	-	-	0	-	-	0	1	-	1
Studio Residence	81	-	81	-	-	0	-	-	0
Ronda Norte Denia, S.L.	143	371	514	-	-	0	-	-	0
Invers. Inmob. Rústicas y Urbanas	16.666	4.827	21.493	-	-	0	-	-	0
AS CANCELAS S -XXI	23.727	18.062	41.789	-	-	0	-	-	0
Total	40.617	461.847	502.464	254.767	11.261	266.028	288	953	1.241

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2013:

(En miles de euros)	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No			No			No		
	Corrientes	Corrientes	Total	Corrientes	Corrientes	Total	Corrientes	Corrientes	Total
BANKIA	-	43.220	43.220	378.783	16.048	394.831	-	6	6
FCC CONSTRUCCIÓN	-	-	0	-	-	0	49	87	136
FCC INDUST. E INFRAEST ENERG. S. A.U.	-	-	0	-	273	273	-	687	687
FEDEMES, S.L.	-	-	0	-	-	0	260	-	260
FCC	-	1	1	-	-	0	27	-	27
SERV. Especiales De Limpieza, S.A.	-	-	0	-	-	0	-	367	367
SIST. Vehículos De Alta Tecnología, S.A.	-	-	0	-	-	0	1	-	1
Studio Residence	96	-	96	-	29	29	-	-	0
Ronda Norte Denia, S.L.	143	358	501	-	-	0	-	-	0
Invers. Inmob. Rústicas y Urbanas	17.149	4.797	21.946	-	-	0	-	-	0
AS CANCELAS S -XXI	23.041	18.661	41.702	-	-	0	-	-	0
Acciona SLU (UTE La Minilla)	-	-	0	-	-	0	-	61	61
REALIA Rosal UTE	-	-	0	-	16	16	-	-	0
UTE La Minilla	-	4	4	-	-	0	-	-	0
UTE Golf Maresme, C.B.	-	423	423	-	-	0	-	-	0
Total	40.429	67.464	107.893	378.783	16.366	395.149	337	1.208	1.545

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2012:

(En miles de euros)	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No			No			No		
	Corrientes	Corrientes	Total	Corrientes	Corrientes	Total	Corrientes	Corrientes	Total
BANKIA	-	3.305	3.305	393.725	25.313	419.038	-	53	53
FCC, S.A.	-	1	1	-	56.443	56.443	26	-	26
FCC Construcción	-	-	0	-	-	0	333	989	1.322
FCC INDUST. E INFRAEST ENERG. S. A.U.	-	-	0	-	414	414	112	926	1038
Servicios Espec. de Limpieza	-	-	0	-	-	0	-	367	367
Fedemes	-	-	0	-	-	0	227	-	227
Adquirent	-	71	71	-	-	0	-	-	0
BFA	-	89	89	-	-	0	-	-	0
Bankia hábitat	-	-1	-1	-	-	0	-	-	0
Studio Residence	94	-	94	-	29	29	-	-	0
Ronda Norte Denia, S.L.	143	330	473	-	-	0	-	-	0
Invers. Inmob. Rústicas y Urbanas	17.401	4.760	22.161	-	-	0	-	-	0
AS CANCELAS S -XXI	22.127	20.154	42.281	-	-	0	-	-	0
Setecampos - Sociedade Imobiliária, Lda.	3.886	-	3.886	-	-	0	-	-	0

Total **43.651** **28.709** **72.360** **393.725** **82.199** **475.924** **698** **2.335** **3.033**

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

(En miles de euros)	2014	2013	2012
Compras asociadas a terrenos	74	493	10
Ingresos por arrendamiento	3.060	2.001	3.183
Servicios prestados	305	462	832
Otros Ingresos	704	602	3.377
Servicios recibidos	1.842	2.164	2.182
Intereses cargados	9.439	18.901	40.307
Intereses abonados	2.586	1.651	1.311

Todas las operaciones incluidas en los cuadros anteriores se han realizado en condiciones de mercado.

Las principales operaciones realizadas por la Sociedad con sus accionistas principales y su grupo de empresas son las siguientes:

2014

(En miles de euros)	2014	Ingresos Compras	Ingresos arrendamiento	Servicios prestados	Otros Ingresos	Servicios recibidos	Intereses cargados	Intereses abonados
GRUPO FCC								
FCC	-		162	-	11	4	-	-
FCC AMBITO S.A.	-		-	-	-	2	-	-
FCC CONSTRUCCIÓN	87		-	-	-	-	-	-
FCC INDUST. E INFRAEST ENERG. S. A.U.	-		-	-	-	1.021	-	-
FEDEMES, S.L.	-		1.323	-	566	-	-	-
SERV. ESPECIALES DE LIMPIEZA, S.A.	-		-	-	-	550	-	-
SIST. VEHICULOS DE ALTA TECNOLOGIA, S.A.	-		4	-	1	-	-	-
Total grupo FCC	87	87	1.489	0	578	1.577	0	0
GRUPO BANKIA								
BANKIA	-13		-	-	-	64	9.439	1.628
INMOGESTION Y PATRIMONIOS	-		-	-	-	73	-	-
MEDIACION Y DIAGNOSTICOS	-		-	-	-	73	-	-
PARTICIPACION Y CARTERA DE INVERSION	-		-	-	-	55	-	-
Total grupo Bankia	-13	0	0	0	0	265	9.439	1.628
Invers. Inmob. Rústicas y Urbanas								30
RONDA NORTE DENIA, S.L.				8				8
AS CANCELAS S -XXI			1.571	297	126			920

Total General	74	3.060	305	704	1.842	9.439	2.586
----------------------	-----------	--------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------

2013

(En miles de euros)	Compras	Ingresos arrendamiento	Servicios prestados	Otros Ingresos	Servicios recibidos	Intereses cargados	Intereses abonados
GRUPO FCC							
FCC AMBITO S.A.	-	-	-	-	2	-	-
FCC CONSTRUCCIÓN	343	227	-	72	-	-	-
FCC SERV. INDUST. Y ENERG. S, A.	178	34	-	11	1.318	-	-
FEDEMES, S.L.	-	4	-	507	-	-	-
FOMENTO CONSTR. Y CONTRATAS	-	161	-	10	-	1.947	390
SERV. ESPECIALES DE LIMPIEZA, S.A.	-	-	-	-	520	-	-
SIST. VEHICULOS DE ALTA TECNOLOGIA, S.A.	-	2	-	-	-	-	-
Total grupo FCC	521	428	0	600	1.840	1.947	390
GRUPO BANKIA							
BANCO FINANCIERO Y DE AHORRO	-	-	9	-	-	-	-
BANKIA	-28	6	-8	2	131	16.954	329
BANKIA HABITAT	-	-	12	-	-	-	-
ADQUIREN	-	-	-6	-	-	-	-
INMOGESTION Y PATRIMONIOS	-	-	-	-	67	-	-
MEDIACION Y DIAGNOSTICOS	-	-	-	-	72	-	-
PARTICIPACION Y CARTERA DE INVERSION	-	-	-	-	54	-	-
Total grupo Bankia	-28	6	7	2	324	16.954	329
Invers. Inmob. Rústicas y Urbanas	-	-	-	-	-	-	37
RONDA NORTE DENIA, S.L.	-	-	8	-	-	-	8
AS CANCELAS	-	1.567	447	-	-	-	887
Total General	493	2.001	462	602	2.164	18.901	1.651

2012

(En miles de euros)	Compras	Ingresos arrendamiento	Servicios prestados	Otros Ingresos	Servicios recibidos	Intereses cargados	Intereses abonados
GRUPO FCC							
FCC AMBITO S.A.	-	-	-	-	2	-	-
FCC CONSTRUCCIÓN	-	1.921	-	3.135	19	-	-
FCC SERV. INDUST. Y ENERG. S, A.	-	668	-	231	1.046	-	-
FOMENTO CONSTR. Y CONTRATAS	-	157	-	10	-	2.492	-
PREFABRICADOS DELTA, S.A.	-	3	-	1	-	-	-
SERV. ESPECIALES DE LIMPIEZA, S.A.	-	2	-	-	517	-	-
Total grupo FCC	0	2.751	0	3.377	1.584	2.492	0
GRUPO BANKIA							
CORPORACION CAJA DE MADRID	-	-	-	-	-	2.492	-
BANKIA	10	232	-	-	389	35.323	700
BANKIA HABITAT	-	-	423	-	-	-	-
MOVIOLA ASOCIADOS	-	-	6	-	-	-	-
ADQUIREN	-	-	87	-	-	-	-
ANALISIS TCO DE VERIFIC. Y CONTROL	-	-	5	-	-	-	-
INMOGESTION Y PATRIMONIOS	-	-	-	-	61	-	-
VALORACION Y CONTROL	-	-	-	-	22	-	-
MEDIACION Y DIAGNOSTICOS	-	-	-	-	70	-	-
PARTICIPACION Y CARTERA DE INVERSION	-	-	-	-	56	-	-
Total grupo Bankia	10	232	521	0	598	37.815	700
Invers. Inmob. Rústicas y Urbanas	-	-	17	-	-	-	66
RONDA NORTE DENIA, S.L.	-	-	8	-	-	-	11
AS CANCELAS	-	200	286	-	-	-	534
Total General	10	3.183	832	3.377	2.182	40.307	1.311

Desde 30 de septiembre de 2015 y hasta la fecha se siguen manteniendo, por un lado, los contratos de arrendamiento de oficinas al Grupo FCC, y por otro, los servicios de mantenimiento de inmuebles que el Grupo FCC presta a Grupo Realia.

Operaciones realizadas con administradores y directivos de la Sociedad

La Sociedad, durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012, y hasta la fecha del presente Documento de Registro, no ha realizado operaciones vinculadas con administradores y directivos de la Sociedad, salvo por lo establecido en los apartados anteriores.

Comisión de Operaciones Vinculadas

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

La Comisión de Operaciones Vinculadas tenía las siguientes funciones: (i) supervisar el cumplimiento del Contrato Marco (ya vencido); e (ii) informar sobre todas aquellas operaciones que tuviesen la condición de vinculadas, a tenor de lo dispuesto en el artículo 25º apartado 4 del Reglamento de Consejo de Administración, esto es, las operaciones realizadas con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados, que debiesen ser autorizadas por el Consejo, previo informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas.

La Comisión de Operaciones Vinculadas de la Sociedad se ha reunido en 3 ocasiones durante el ejercicio 2014.

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

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

20.1 Información financiera histórica

A continuación se incluyen los balances de situación, las cuentas de pérdidas y ganancias, los estados de flujos de efectivo y los cambios en el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios 2014, 2013 y 2012.

Toda la información contenida en este capítulo se expresa en miles de euros, salvo que se indique lo contrario. La información financiera incluida en este apartado hace referencia a las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, preparadas bajo NIIF, que han sido objeto de informe de auditoría emitido por Deloitte.

En el ejercicio 2014, el Grupo Realía ha aplicado las NIIF 10, 11 y 12: “Acuerdos conjuntos” que sustituyen a las normas NIC 27 y NIC 31, como consecuencia de la entrada en vigor de las citadas normas. El cambio fundamental que plantea es la evaluación del control y exposición a los riesgos y beneficios de un negocio, y supone fundamentalmente la eliminación del uso del método de consolidación proporcional para las entidades controladas conjuntamente, que pasarán a consolidarse por el método de la participación.

Su entrada en vigor ha supuesto la evaluación del control ejercido por el Grupo Realía y en consecuencia, el cambio del método de consolidación por el que las sociedades As Cancelas Siglo XXI S.L., Studio Residence Ibéria Invermentos Inmobiliários. S.A., Setecampos Sociedade Imobiliária, Lda. e Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L., que se integraban por el método de “Integración proporcional”, han pasado a consolidarse por el método de la participación en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Asimismo, en aplicación de lo indicado por la NIIF 5, se ha procedido a la homogeneización de la cuenta de resultados y el estado de flujos de efectivo de los ejercicios 2013 y 2012 de los saldos correspondientes a las actividades del Subgrupo SIIC de Paris consideradas como interrumpidas en sendos ejercicios. El motivo es la operación de venta de la participación en el Grupo SIIC de Paris, el 23 de julio de 2014, y la consideración de la actividad de SIIC de Paris como operación interrumpida, al constituir la totalidad de las operaciones del Grupo Realía Business en el mercado francés.

En consecuencia, la información referida a los ejercicios 2013 y 2012 que se presenta en el presente informe, incluye la reexpresión exigida por la entrada en vigor de la NIIF 10, 11 y 12: “Acuerdos conjuntos” y por la aplicación de la NIIF 5, por lo que difieren de los incluidos en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2013 y 2012. La información del ejercicio 2013 reexpresada se incluye a efectos comparativos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. En cambio la información del ejercicio 2012 reexpresada no ha sido publicada hasta su inclusión en el presente informe.

El efecto de la adaptación de las NIIF 10, 11 y 12 ha tenido el siguiente impacto en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Balance de situación:

Impacto Aplicación NIIF 10, 11 y 12	Miles de euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Inversiones inmobiliarias	-42.535	-47.214
Inversiones en empresas asociadas	40.098	43.487
Resto de activos no corrientes	-964	-677
Total Activos no corrientes	-3.401	-4.404
Existencias	-23.823	-24.068
Otros activos financieros corrientes	22.992	24.145
Resto de activos corrientes	-1.840	-7.418
Total Activos corrientes	-2.671	-7.341
Total Activos	-6.072	-11.745
Total Patrimonio Neto	-	-
Total Pasivos no corrientes	-3.425	-3.412
Total Pasivos corrientes	-2.647	-8.333
Total Pasivos	-6.072	-11.745

Cuenta de Pérdidas y Ganancias:

Impacto Aplicación NIIF 10, 11 y 12	Miles de euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Importe neto de la cifra de negocios	-3.356	-578
Otros ingresos de explotación	-1.783	-633
Variac. existencias de pdtos. terminados y en curso	-283	9
Aprovisionamientos	-	-5
Otros gastos de explotación	2.325	988
Variación de provisiones	281	29
Amortización del inmovilizado	1.315	322
Otros resultados	-33	5
Beneficio de explotación	-1.534	137
Resultado financiero neto	878	157
Rdo. Neto por deterioro de inmovilizado	1.239	717
Impuesto sobre beneficios	306	-31
Resultado Consolidado	889	980
Resultado de entidades valoradas por el método de participación	-889	-980

Estado de Flujos de Efectivo:

Impacto Aplicación NIIF 10, 11 y 12	Miles de euros	
	31.12.2013	31.12.2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)	-3.993	-1.899
Resultado del ejercicio antes de impuestos	-306	31
Ajustes al resultado:	-2.570	-196
Cambios en el capital corriente	-1.095	-1.783
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-22	49
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)	8.218	-3.176
Pagos por inversiones	6.187	3.386
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión	2.031	-6.562
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)	-13	-517
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	-31
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	-13	-486
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTRAS	359	0
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)	4.571	-5.592

La aplicación de la NIIF 5 ha tenido el siguiente impacto en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, consistente en la presentación de los datos de SIIC como actividades discontinuadas.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias:

Impacto Aplicación NIIF 5	Miles de euros		
	2014	2013	2012
Importe neto de la cifra de negocios	31.174	69.603	74.051
Otros ingresos de explotación	4.569	16.422	11.626
Gastos de personal	-1.276	-2.215	-1.891
Otros gastos de explotación	-11.234	-25.317	-20.442
Variación de provisiones	970	-286	2.089
Amortización del inmovilizado	-9.364	-19.787	-19.963
Rtdo. por enajenación del inmovilizado y otros	1.159	1.298	5.064
Otros resultados	-121	-9	-
Resultado de explotación	15.877	39.709	50.534
Resultado financiero neto	-9.350	-18.901	-19.512

Pérdidas por deterioro	-12.239	-13.869	11.787
Resultado antes de impuestos	-5.712	6.939	42.809
Impuesto sobre beneficio		-154	-1.417
Resultado Consolidado	-5.712	6.785	41.392
Beneficio por la enajenación	7.612	-	-
Resultado neto de operaciones discontinuadas Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris, S.A.	1.900	6.785	41.392
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	4.243	4.003	24.532
Resultado atribuido a intereses minoritarios	-2.343	2.782	16.860

Estado de Flujos de Efectivo:

Impacto Aplicación NIIF 5	Miles de euros		
	2014	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)	3.572	46.862	48.486
Resultado del ejercicio antes de impuestos	-5.712	6.939	42.809
Ajustes al resultado:	27.445	51.604	20.206
Cambios en el capital corriente	-3.677	6.510	-6.037
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-14.484	-18.191	-8.492
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)	-9.144	-14.396	-971
Pagos por inversiones	-7.975	-35.908	-24.567
Cobros por desinversiones	14.126	21.900	23.360
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión	-15.295	-388	236
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)	-27.548	-45.660	-16.530
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	241	45	-897
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financ	-8.756	-15.130	3.918
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instr de patrim	-10.081	-12.546	-4.188
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	-8.952	-18.029	-15.363
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTRAS	0	0	0
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)	-33.120	-13.194	30.985

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

Balances de situación

A continuación se detallan los balances de situación consolidados a 31 de diciembre de 2014 (auditado), 2013 (reexpresado y auditado) y 2012 (no auditado reexpresión), preparados conforme a NIIF (importes en miles de euros).

Balances de situación consolidados 2014-2012					
ACTIVO	2014	2013	% Var.	2012	% Var.
(En miles de euros excepto porcentajes)			'14-'13		'13-'12
ACTIVO NO CORRIENTE:					
Activos intangibles	47	347	-86,46%	569	-39,02%
Inmovilizado material	6.022	8.997	-33,07%	8.371	7,48%
Inversiones inmobiliarias	885.679	2.263.752	-60,88%	2.285.164	-0,94%
Inversiones en empresas asociadas	40.262	40.241	0,05%	43.630	-7,77%
Activos financieros no corrientes	12.984	12.374	4,93%	13.089	-5,46%
Activos por impuestos diferidos	120.569	149.641	-19,43%	153.603	-2,58%
Otros activos no corrientes	9.038	8.723	3,61%	11.023	-20,87%
Total activo no corriente	1.074.601	2.484.075	-56,74%	2.515.449	-1,25%
ACTIVO CORRIENTE:					
Activos no corrientes mantenidos para la venta		2.500	-100,00%	3.274	-23,64%
Existencias	402.876	450.087	-10,49%	554.585	-18,84%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar					
Clientes por ventas y prestación de servicios	12.384	44.581	-72,22%	51.625	-13,64%
Otros deudores	3.673	3.289	11,68%	6.512	-49,49%
Activos por impuesto corriente	2.326	898	159,02%	985	-8,83%
Otros activos financieros corrientes	25.249	24.950	1,20%	25.673	-2,82%
Otros activos corrientes	3.343	4.290	-22,07%	2.994	43,29%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	617.545	120.946	410,60%	198.326	-39,02%
Total activo corriente	1.067.396	651.541	63,83%	843.974	-22,80%
TOTAL ACTIVO	2.141.997	3.135.616	-31,69%	3.359.423	-6,66%

Balances de situación consolidados 2014-2012**PASIVO Y PATRIMONIO NETO**

(En miles de euros excepto porcentajes)

	2014	2013	% Var.	2012	% Var.
			'14-'13		'13-'12
PATRIMONIO NETO:					
Capital social	73.769	73.769	0,00%	66.570	10,81%
Prima de emisión	266.242	266.242	0,00%	215.851	23,35%
Reservas	-132.343	-81.264	-62,86%	238.075	-134,13%
Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	-675	-1.208	44,12%	-1.572	-23,16%
Ajustes por valoración	-2.160	-15.406	85,98%	-41.848	-63,19%
Resultado del ejercicio atribuido a dominante	-39.614	-51.025	22,36%	-319.230	-84,02%
Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	165.219	191.108	-13,55%	157.846	21,07%
Intereses minoritarios	136.351	514.500	-73,50%	509.130	1,05%
Total patrimonio neto	301.570	705.608	-57,26%	666.976	5,79%
PASIVO NO CORRIENTE:					
Provisiones no corrientes	7.598	8.313	-8,60%	12.004	-30,75%
Pasivos financieros corrientes					
Deudas con entidades de crédito	855.493	1.524.236	-43,87%	1.384.229	10,11%
Otros pasivos financieros	600.752	437.484	37,32%	19.536	2139,37%
Pasivos por impuestos diferidos	16.118	21.755	-25,91%	20.650	5,35%
Otros pasivos no corrientes	16.017	20.258	-20,93%	20.091	0,83%
Total pasivo no corriente	1.495.978	2.012.046	-25,65%	1.456.510	38,14%
PASIVO CORRIENTE:					
Provisiones corrientes	1.538	3.500	-56,06%	10.350	-66,18%
Pasivos financieros corrientes					
Deudas con entidades de crédito	97.020	144.778	-32,99%	468.585	-69,10%
Otros pasivos financieros	219.986	204.559	7,54%	684.157	-70,10%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar					
Proveedores	8.272	12.093	-31,60%	19.572	-38,21%
Otros acreedores	16.085	35.876	-55,17%	31.455	14,05%
Pasivos por impuesto corriente	1.046	122	757,38%	999	-87,79%
Otros pasivos corrientes	502	17.034	-97,05%	20.819	-18,18%
Total pasivo corriente	344.449	417.962	-17,59%	1.235.937	-66,18%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.141.997	3.135.616	-31,69%	3.359.423	-6,66%

A los efectos oportunos, se hace constar que REALIA mantiene sus activos en Balance valorados al menor de (i) valor de mercado o (ii) coste histórico.

Se incluyen a continuación los comentarios de las variaciones más significativas de los balances de situación consolidados presentados correspondientes al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012:

Inversiones Inmobiliarias

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

Año 2014

Las adiciones más significativas del ejercicio 2014 han sido las siguientes:

- La filial Hermanos Revilla, durante el ejercicio ha adquirido el inmueble situado en calle Goya 29 (Madrid), activándose un importe de 27.915 miles de euros, correspondientes al importe pagado por el inmueble, más los gastos asociados a la operación. Adicionalmente, se ha activado 3.833 miles de euros derivado de las mejoras que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.
- En Francia, se activaron 6.768 miles de euros por la remodelación de varios edificios.

Los traspasos netos y los retiros más significativos del ejercicio 2014, son los siguientes:

- En Francia, se han traspasado al epígrafe de activos no corrientes mantenidos para la venta los inmuebles Grande Armée 43-47 (Paris) y Rouquier (Paris) pertenecientes al subgrupo SIIC de París, cuyos valores netos traspasados ascendían a 7.519 y 5.423 miles de euros, respectivamente. Posteriormente se ha formalizado la venta por importe de 8.565 y 6.000 miles de euros, respectivamente, generándose de esta forma unos beneficios netos de las operaciones de 642 y 517 miles de euros, respectivamente, (incluidos los costes de la venta), registrados en el epígrafe “Resultados por operaciones interrumpidas” de la cuenta de resultados consolidada adjunta.
- En Francia, se han traspasado al epígrafe de operaciones interrumpidas un importe neto de 1.373.073 miles de euros correspondientes a la totalidad de las inversiones inmobiliarias, en propiedad del Subgrupo SIIC de Paris y el resto de los activos del Subgrupo que ascendían a un importe de 70.997 miles de euros. Dicho traspaso se produjo como consecuencia de la firma en mayo de 2014 de un acuerdo irrevocable de compraventa de la totalidad de la participación de dicho subgrupo, del cual poseía el 58,98% en el momento de la firma. Dicho acuerdo, que fue ratificado el 5 de junio de 2014, establecía un precio de 22 euros por acción (un total de 558,9 millones de euros), a detracer los dividendos que SIIC de París

pagase hasta la fecha de cierre de la operación (14,5 millones de euros). Los costes asociados a dicha venta han ascendido a 4,4 millones de euros. Con fecha 18 de julio de 2014, el Grupo obtuvo la aprobación definitiva de la Comisión Nacional de la Competencia de Francia para poder materializar la operación de venta de la participación en el Grupo SIIC de Paris, haciéndose efectiva, el 23 de julio de 2014, y generando por tanto, un beneficio atribuido a la Sociedad Dominante de la operación de 4.243 miles de euros, reconocido en el epígrafe “Resultados por operaciones interrumpidas” de la cuenta de resultados consolidada adjunta, al clasificarse la actividad de SIIC de Paris como operación interrumpida, al constituir la totalidad de las operaciones del Grupo Realia Business en el mercado francés.

Año 2013

Las adiciones más significativas del ejercicio 2013 han sido las siguientes:

- En la filial Hermanos Revilla, durante el ejercicio se activaron 6.846 miles de euros por las mejoras en los inmuebles e instalaciones de los inmuebles Príncipe de Vergara y Albasanz 16 y 1.145 miles de euros derivados de pequeñas mejoras en edificios en explotación.
- En Francia, se activaron 36.058 miles de euros por la remodelación de varios edificios y 1.915 miles de euros derivados de pequeñas mejoras en edificios en explotación.

Los retiros más importantes efectuados en el ejercicio 2013 corresponden a la siguiente operación:

- En Francia se formalizó la venta de un resto de suelo “Montrouge” del subgrupo SIIC de Paris, por importe de 340 miles de euros cuyo valor neto ascendía a 373 miles de euros, generándose de esta forma una pérdida de la operación de 54 miles de euros (incluidos los costes de la venta), registrados en el epígrafe “Resultados por venta de patrimonio inmobiliario” de la cuenta de resultados consolidada.
- Por otra parte, Realia Patrimonio ha procedido a dar de baja elementos de inversiones inmobiliarias que habían entrado en desuso.

Los traspasos netos más significativos del ejercicio 2013, son los siguientes:

- Traspaso por la finalización de las obras de los edificios Príncipe de Vergara y Albasanz 16 propiedad de la Sociedad Hermanos Revilla, por importe de 6.837 miles de euros tras la finalización de los trabajos de mejoras en los inmuebles e instalaciones en el mes de diciembre de 2013.
- A 31 diciembre de 2013 se reclasificó al epígrafe “Activo no corriente mantenido para la venta” un importe de 3.119 miles de euros correspondiente al edificio de la filial Setecampos. Dicho traspaso se llevó a cabo al existir un contrato de compraventa de la totalidad de las acciones de dicha Sociedad al 31 de julio de 2013.
- El importe de traspasos restante corresponde fundamentalmente a los trabajos terminados en los edificios pertenecientes al Grupo SIIC en los que estaban llevando a cabo labores de rehabilitación.
- En Francia, se formalizó la venta del inmueble Grande Armée 4-10 (París) del subgrupo SIIC de Paris, por importe de 17.800 miles de euros cuyo valor neto ascendía a 16.984 miles de euros, generándose de esta forma un beneficio neto de la operación de 638 miles de euros (incluidos los costes de la venta), registrados en el epígrafe “Resultados por venta de patrimonio inmobiliario” de la cuenta de resultados consolidada. Previamente a la venta el valor neto de dicho inmueble fue traspasado al epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta”.

Año 2012

Las adiciones más significativas del ejercicio 2012 fueron las siguientes:

- En la filial Hermanos Revilla, S.A., se activaron 2.086 miles de euros derivado de las mejoras que se llevaron a cabo en edificios de su propiedad (edificio Príncipe de Vergara y Musgo).
- En Francia, se llevó a cabo la remodelación de varios edificios. Las activaciones del periodo ascendieron a 21.900 miles de euros.

Los retiros más importantes efectuados en el ejercicio 2012 correspondieron a la siguiente operación:

- En Francia, se formalizó la venta del inmueble Notre Dame des Victories (París) del subgrupo SIIC de París, por importe de 15 millones de euros cuyo valor neto ascendía a 12.060 miles de euros, generándose de esta forma un beneficio neto de la operación de 2.939 miles de euros.

Inversiones en empresas asociadas

El epígrafe “Inversiones en empresas asociadas” a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 presenta el siguiente detalle, por sociedad:

Inversiones en empresas asociadas			
(En miles de euros)	2014	2013	2012
As Cancelas siglo XXI, S.L.	23.372	22.853	22.106
Setecampos - Sociedade Imobiliária, Lda. (1)	-	-	3.886
Invers. Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	16.666	17.149	17.401
Studio Residence Iberia Investment Inmobiliario, S.A.	81	96	94
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	143	143	143
Total	40.262	40.241	43.630

- (1) En noviembre de 2014 se vendió la participación del cincuenta por ciento de dicha sociedad, tal y como se recoge en el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro.

El valor de mercado de la participación del Grupo en la empresa asociada Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L desde el ejercicio 2012 se considera nulo en base a las estimaciones de los administradores en base a la viabilidad financiera de la compañía ante la actual situación del mercado inmobiliario y del mercado de crédito.

Activos por impuestos diferidos

El movimiento de los activos por impuestos diferidos durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012 han sido los siguientes:

(En miles de euros)	Activos por impuesto diferido
Saldo al 31-12-2011	124.491
Derivados	-4.818
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	28.711
Provisiones gastos	502
Provisiones cartera	-10.016
Ajustes consolidación	-3.294

Gastos financieros	18.027
Otros	-
Saldo al 31-12-2012	153.603
Derivados	-8.193
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	-6.630
Provisiones gastos	-1.981
Provisiones cartera	-
Ajustes consolidación	2.890
Gastos financieros no deducibles	8.504
Gastos amortización no deducibles	1.448
Saldo al 31-12-2013	149.641
Derivados	-4.004
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	-23.867
Provisiones gastos	-127
Provisiones cartera	-
Ajustes consolidación	-2.997
Gastos financieros no deducibles	981
Gastos amortización no deducibles	965
Otros	-23
Saldo al 31-12-2014	120.569

El detalle de los activos por impuestos diferidos, a cierre de los ejercicios 2014, 2013 y 2012 son los siguientes:

(En miles de euros)	2014	2013	2012
Créditos por pérdidas a compensar	70.092	89.869	97.257
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	19.024	23.114	22.356
Provisiones de gastos	849	976	2.957
Derivados	-	4.004	12.197
Eliminaciones intragrupo	565	3.562	672
Inspecciones	-	-	-
Cartera de valores	-	-	-
Gastos financieros no deducibles	27.512	26.531	18.027
Gastos amortización no deducibles	2.413	1.448	-
Otros	114	137	137
Total	120.569	149.641	153.603

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

Durante los ejercicios 2014 y 2013, el Grupo ha procedido a registrar créditos fiscales con el límite del importe recuperable en base a la mejor estimación de los Administradores de la Sociedad Dominante, siendo el importe de bases imponibles no activadas a 31 de diciembre de 2014 por el Grupo de 278.085 miles de euros.

Existencias

El saldo de existencias se ha reducido durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012. Las variaciones más significativas han sido:

2014

La disminución del saldo de existencias durante el ejercicio 2014 ha sido de 47211 miles de euros. Durante el ejercicio 2014 las adiciones más significativas se debieron, fundamentalmente, a la adjudicación por el Juzgado de Primera Instancia de Madrid del terreno R8 en Valdemoro por importe de 1.500 miles de euros. Las bajas de existencias se debieron al coste del producto terminado entregado durante el ejercicio por importe de 32.553 miles de euros, a la venta efectuada por Wilanow Realia SP. Z.O.O. de su terreno en Varsovia (Polonia) por importe total de 7.648 miles de euros, cuyo valor neto contable ascendía a 7.423 miles de euros (12.041 miles de euros de coste y 4.618 miles de euros de deterioro), obteniéndose un beneficio de 225 miles de euros. Adicionalmente, la Sociedad ha procedido a desactivar costes de plusvalías municipales, que se devengan en el momento de las ventas de los productos inmobiliarios, de varias promociones, minorando el coste activado en 1,8 millones de euros; así como ajustar la contraprestación establecida contractualmente al valor razonable de la obligación de entrega futura del activo denominado Teatinos, en 1,9 millones de euros. La variación de los deterioros sobre existencias del ejercicio 2014 del Grupo descendió en 3.321 miles de euros, de los cuales 4.633 miles corresponden a decremento en promociones terminadas y 1.312 a incrementos de terrenos y promociones en curso.

2013

La disminución del saldo de existencias durante el ejercicio 2013 ha sido de 104.498 miles de euros. Durante el ejercicio 2013 las adiciones más significativas se debieron, fundamentalmente, a la adjudicación de terrenos en Huelva por importe de 328 miles de euros con motivo del acuerdo transaccional derivado del litigio entre REALIA y la sociedad vendedora, a la activación de gastos de urbanización y otros de adecuación de terrenos y solares, así como a las obras realizadas en promociones en curso, ascendiendo el importe activado a 11.213 miles de euros. Las bajas de existencias se debieron a la venta de dos terrenos en Son Dameto (Palma de Mallorca) y Sanchinarro (Madrid) por importe de 3.484 miles de euros, obteniéndose un beneficio de 1.055 miles de euros. La variación de los deterioros sobre existencias asciende a 35.529 miles de euros, de los cuales 34.103 miles corresponden a terrenos, 20.574 miles de euros a promociones en curso y terminadas y la

disminución de 38 miles de euros por las variaciones en el tipo de cambio así como una eliminación de 19.110 miles de euros derivado de la salida del perímetro de consolidación de la sociedad Noralia, S.A. (hoy extinguida).

2012

La disminución del saldo de existencias durante el 2012 ha sido de 303.759 miles de euros. Durante el ejercicio 2012 las adiciones más significativas se debieron a los gastos de urbanización y otros de adecuación de terrenos y solares, así como a la obras realizadas en promociones en curso, ascendiendo el importe activado a 14.348 miles de euros. Las bajas de existencias se deben al coste del producto terminado entregado durante el ejercicio por importe de 24.334 miles de euros, a la venta de un terreno en Montecarmelo (Madrid) con un coste neto dado de baja que asciende a 802 miles de euros y un beneficio de 3.001 miles de euros y por último, a la salida del perímetro de la sociedad R. Y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L. que generó una disminución de las existencias por el importe de 29.622 miles de euros. Por último, la variación de los deterioros sobre existencias del ejercicio 2012 del Grupo ascendió a 263.260 miles de euros. Este alto deterioro se debió a que el valor de mercado de sus activos inmobiliarios se determinó 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.

Provisiones corrientes y no corrientes

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

Durante el ejercicio 2014, la variación más significativa habida en las provisiones no corrientes se han debido a la reversión neta de 958 miles de euros de la provisión por garantías, al considerar que la provisión creada es suficiente para afrontar sus responsabilidades de acuerdo al desarrollo de una menor actividad que hace que el parque de viviendas con cobertura se vaya reduciendo. Dentro de las provisiones corrientes, es de destacar la aplicación neta de 227 miles de euros y al traspaso de 1.492 miles de euros del Subgrupo SIIC de Paris al epígrafe de pasivos de actividades interrumpidas, de forma que se produce una baja en el riesgo que asume la Sociedad, sin que ésta esté obligada a asumir dicho riesgo y a provisionar en consecuencia. .

Las provisiones corrientes y no corrientes procedentes de SIIC de Paris incluían los posibles riesgos por la inspección fiscal de los ejercicios 2009 y 2010, durante el año 2014 por la venta de SIIC de Paris se ha procedido al traspaso de su saldo al epígrafe de pasivos de actividades interrumpida.

Pasivos por impuestos diferidos

El movimiento de los pasivos por impuestos diferidos durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012 han sido los siguientes:

(En miles de euros)	Pasivos por impuesto diferido
Saldo al 31-12-2011	33.753
Provisiones cartera	-906
Ajustes consolidación	-7.425
Plusvalías de consolidación	-792
Libertad de amortización	-3.963
Otros	-17
Saldo al 31-12-2012	20.650
Provisiones cartera	-2.101
Ajustes consolidación	2.449
Libertad de amortización	806
Valor activos en fusión	-49
Plusvalía asignada	6.725
Plusvalía de consolidación	-6.725
Saldo al 31-12-2013	21.755
Operaciones a plazo	-
Provisiones cartera	-985
Ajustes consolidación	-3.167
Libertad de amortización	-39
Fondo de comercio	-1.121
Otros	-325
Saldo al 31-12-2014	16.118

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos, a cierre de los ejercicios 2014, 2013 y 2012 son los siguientes:

(En miles de euros)	2014	2013	2012
Cartera de valores	69	1.054	3.155
Plusvalías	5.604	6.725	6.725
Ajustes de consolidación	4.827	7.995	5.546
Libertad de amortización	4.222	5.564	4.758
Valor activos en fusión	-	-	49
Otros	1.396	417	417
Total	16.118	21.755	20.650

Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Véase apartado 10 del presente documento.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

Los saldos de los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar han disminuido durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012. Dicha disminución se explica por la menor actividad económica durante estos ejercicios que ha llevado a que el grupo acometa menos proyectos que en periodos precedentes, provocando una importante disminución del apalancamiento comercial, y por el cumplimiento en el vencimiento de las obligaciones comerciales con proveedores y acreedores generadas con anterioridad a este periodo.

Cuentas de pérdidas y ganancias

A continuación se detallan las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas a 31 de diciembre de 2014 (auditado), 2013 (reexpresado y auditado) y 2012 (no auditado reexpresión), preparados conforme a NIIF (importes en miles de euros).

A continuación se incluyen los comentarios de las variaciones más significativas de las cuentas de pérdidas y ganancias anteriormente representadas correspondientes a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012:

Cuentas de pérdidas y ganancias	2014	2013	% Var.	2012	% Var.
(En miles de euros, excepto porcentajes)			'14-'13		'13-'12
Importe neto de la cifra de negocios	97.631	93.342	4,59%	101.665	-8,19%
Otros ingresos de explotación	17.716	17.210	2,94%	22.523	-23,59%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-36.394	-15.852	129,59%	-15.180	4,43%
Aprovisionamientos	-7.980	-8.940	-10,74%	-10.115	-11,62%
Gastos de personal	-9.118	-11.207	-18,64%	-11.167	0,36%
Otros gastos externos	-30.927	-34.549	-10,48%	-33.784	2,26%
Variaciones de las provisiones de tráfico	5.244	-45.735	-111,47%	-274.689	-83,35%
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario	39	724	-94,61%	1.545	-53,14%
Resultado por enajenación de inmovilizado		-60	-100,00%	-46	30,43%
Dotación a la amortización	-15.527	-16.110	-3,62%	-16.189	-0,49%
Otros resultados	-61	-380	-83,95%	-27	1307,41%
Beneficio de explotación	20.623	-21.557	-195,67%	-235.464	-90,84%
Ingresos financieros	5.054	22.351	-77,39%	3.082	625,21%
Gastos financieros	-43.583	-65.566	-33,53%	-77.839	-15,77%
Gastos financieros capitalizados		338	-100,00%	1.068	-68,35%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-1.137	40.595	-102,80%	9.143	344,00%
Resultado Financiero	-39.666	-2.282	1638,21%	-64.546	-96,46%
Resultados de entidades valoradas por el método de participación	-395	-889	-100,00%	-94.567	-99,06%
Resultados netos por deterioro	5.049	-2.450	-306,08%	-6.242	-60,75%
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	-14.389	-27.178	-47,06%	-400.819	-93,22%
Impuestos sobre las ganancias	-23.800	-826	2781,36%	35.988	-102,30%
Resultado del ejercicio de actividades continuadas	-38.189	-28.004	36,37%	-364.831	-92,32%
Resultado de actividades interrumpidas	1.805	6.785	100,00%	41.392	-83,61%
Resultado del ejercicio	-36.384	-21.219	71,47%	-323.439	-93,44%
Atribuible a:					
Accionistas de la Sociedad Dominante	-39.614	-51.025	-22,36%	-319.230	-84,02%
Intereses minoritarios	3.230	29.806	-89,16%	-4.209	-808,15%
Beneficio por acción:					
De operaciones continuadas euros/acción					
Básico	-0,1291	-0,1828	-29,38%	-1,1558	-84,18%
Diluido	-0,1291	-0,1828	-29,38%	-1,1558	-84,18%

Beneficio de explotación

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

a) Importe neto de la cifra de negocio

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

Venta de promociones, solares y otros:

(En miles de euros)	2014		2013		2012	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Madrid	11.589	32,44%	12.368	42,90%	13.582	44,24%
Cataluña	4.990	13,97%	2.338	8,11%	3.895	12,69%
Valencia	484	1,35%	4.303	14,92%	4.329	14,10%
Andalucía	3.322	9,30%	2.842	9,86%	2.036	6,63%
Galicia	-	-	-	-	286	0,93%
Canarias	648	1,81%	550	1,91%	332	1,08%
Baleares	3.942	11,03%	1.420	4,92%	2.266	7,38%
Castilla y León	1.326	3,71%	790	2,74%	1.490	4,85%
Castilla La Mancha	4	0,01%	210	0,73%	331	1,08%
Exterior	9.424	26,38%	4.012	13,91%	2.155	7,02%
Total	35.729	100,00%	28.833	100,00%	30.702	100,00%

Arrendamientos:

(En miles de euros)	2014		2013		2012	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Madrid	50.636	81,80%	52.239	80,98%	57.780	81,42%
Cataluña	4.278	6,91%	4.146	6,43%	3.913	5,51%
Andalucía	805	1,30%	934	1,45%	1.133	1,60%
La Rioja	1.174	1,90%	1.143	1,77%	1.138	1,60%
Galicia	-	-	784	1,22%	200	0,28%
Castilla y León	114	0,18%	79	0,12%	120	0,17%
Castilla La Mancha	3.637	5,88%	4.030	6,25%	5.193	7,32%
Murcia	1.258	2,03%	1.154	1,79%	1.486	2,09%
Total	61.902	100,00%	64.509	100,00%	70.963	100,00%

Total cifra de negocios:

(En miles de euros)	2014		2013		2012	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Madrid	62.225	63,73%	64.607	69,22%	71.362	70,10%
Cataluña	9.268	9,49%	6.484	6,95%	7.808	7,68%
Valencia	484	0,50%	4.303	4,61%	4.329	4,26%
Andalucía	4.127	4,23%	3.776	4,05%	3.169	3,12%
La Rioja	1.174	1,20%	1.143	1,22%	1.138	1,12%
Galicia	-	-	784	0,84%	486	0,48%
Canarias	648	0,66%	550	0,59%	332	0,33%
Baleares	3.942	4,04%	1.420	1,52%	2.266	2,23%
Castilla y León	1.440	1,47%	869	0,93%	1.610	1,58%
Castilla La-Mancha	3.641	3,73%	4.240	4,54%	5.524	5,43%
Murcia	1.258	1,29%	1.154	1,24%	1.486	1,46%
Exterior	9.424	9,65%	4.012	4,30%	2.155	2,12%
Total	97.631	100,00%	93.342	100,00%	101.665	100,00%

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, el Grupo REALIA tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas (no incluye la repercusión de gastos de comunidad), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta incentivos, como bonificaciones y carencias, repercusión de gastos comunes, incrementos por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

(En miles de euros)	2014	2013	2012
Menos de un año	63.429	67.901	67.104
Entre dos y cinco años	124.171	139.553	130.951
Más de cinco años	85.291	51.584	75.557
Total	272.891	259.038	273.612

b) Otros ingresos de explotación

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

(En miles de euros)	2014	2013	2012
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros	16.672	15.417	15.673
Ingresos por servicios diversos	1.044	1.793	6.634
Total otros ingresos	17.716	17.210	22.307

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos

El desglose del importe registrado como “Aprovisionamientos” en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2014, 2013 y 2012 del Grupo es el siguiente:

(En miles de euros)	2014	2013	2012
Compras de terrenos y solares	-5.237	2.757	4.788
Variación de existencias	13.948	933	-2.176
Obras y servicios realizados por terceros	-731	5.250	7.503
Total aprovisionamientos	7.980	8.940	10.115

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

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

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2014, 2013 y 2012 del Grupo es el siguiente:

(En miles de euros)	2014	2013	2012
Arrendamientos y cánones	92	78	168
Reparaciones y conservación	8.450	8.403	7.733
Servicios profesionales independientes	66	2.179	974
Seguros	497	502	574
Servicios bancarios y similares	81	166	474
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	677	830	950
Suministros	3.301	3.350	3.223
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	10.522	12.105	12.481
Otros tributos	7.230	6.921	7.206
Otros gastos de gestión corriente	11	15	1
Total otros gastos externos	30.927	34.549	33.784

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

(En miles de euros)	2014	2013	2012
Sueldos, salarios y asimilados	7.527	9.329	9.090
Cargas sociales	1.028	1.235	1.273
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	287	352	386
Otros gastos sociales	276	291	418
Total gastos de personal	9.118	11.207	11.167

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

e) Variación de las provisiones de tráfico

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

(En miles de euros)	2014	2013	2012
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados	-705	-20.574	-6.398
Provisión neta depreciación terrenos y solares	3.956	-34.103	-261.219
Exceso de provisiones	1.325	2.167	-
Provisiones netas de tráfico	668	6.775	-7.072
Total	5.244	45.735	274.689

Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas

a) Ingresos y gastos financieros

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

(En miles de euros)	2014	2013	2012
Ingresos financieros			
Intereses de activos financieros	2.579	1.316	1.849
Ingresos quita financiera	-	17.147	-
Otros ingresos financieros	2.475	3.888	1.233
Total	5.054	22.351	3.082
Gastos financieros			
Intereses de préstamos	-30.520	-39.595	-51.074
Gastos netos asociados a derivados	-12.948	-27.390	-26.636
Gastos financieros capitalizados	-	338	1.068
Otros	-115	1.419	-129
Total	-43.583	-65.228	-76.771
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos	-1.137	40.595	9.143
Resultado financiero	-39.666	-2.282	-64.546

La tasa media de los gastos financieros capitalizados conforme a la NIC 23 durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012 ha sido de 0,00%, 2,14% y 2,40% , respectivamente.

b) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

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

(En miles de euros)	2014	2013	2012
Deterioros y pérdidas	-1.137	-2.781	-180
Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro	-	43.376	9.323
Total	-1.137	40.595	9.143

2013

El importe registrado en la cuenta “Resultado por enajenaciones” corresponde básicamente a los resultados generados tras la extinción aprobada en el ejercicio 2013 de la sociedad Noralia, S.A. Tras la salida del perímetro de consolidación de dicha sociedad, se ha generado un resultado 43.376 miles de euros.

2012

El importe registrado en la cuenta “Resultado por enajenaciones” responde, principalmente, a los ingresos generados tras la desinversión llevada a cabo en el ejercicio 2012 de la participación en R. Y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L. Tras la salida del perímetro de consolidación de dicha sociedad, se han afluado el margen retenido en ejercicios anteriores, por las ventas llevadas a cabo en Realía Patrimonio y Realía Business, que ascienden a 8.778 y 438 miles de euros, respectivamente.

2014

El importe registrado en la cuenta “Deterioros y pérdidas” por importe de 1.137 miles de euros se corresponde con el deterioro de los intereses y las costas que se nos reconoce en sentencia del Tribunal Supremo por un litigio derivado de la compraventa de un terreno en Valdemoro R 7.

c) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

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

(En miles de euros)	2014	2013	2012
Entidades asociadas			
As Cancelas siglo XXI, S.L.	519	746	24
Setecampos Sociedade Imobiliária, S.A.	-	-	-940
		1.385	
Studio Residence Iberia Investment Inmobiliario, S.A.	-15	2	-28
Invers. Inmob. Rústicas y Urbanas 200, S.L.	-899	-252	-36
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	-	-	-93.587
Total	-395	-889	94.567

Resultado del ejercicio

Las variaciones de los resultados de los ejercicios 2014, 2013 y 2012, por importes de (36.384), (21.219) y (323.439), se deben principalmente a lo siguiente:

- La variación en los deterioros realizados fundamentalmente en existencias reflejados en el apartado de “Variaciones de provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias, cuyos importes fueron de (274.689) miles de euros en 2012, de (45.735) miles de euros en 2013 y de 5.244 en 2014.

- La variación del “Resultado de actividades interrumpidas” donde en 2012 se obtuvo un resultado muy elevado por importe de 41.392 miles de euros respecto a los ejercicios 2013 y 2014, por importe de 1.805 y 6.785 miles de euros, respectivamente. Esta diferencia tiene su componente más significativo en el deterioro de las inversiones inmobiliarias que fue de 11.787 miles de euros en 2.012 por (13.869) y (12.239) miles de euros en 2013 y 2014, respectivamente.
- La variación de los “Gastos financieros” debido a la disminución de la deuda, la bajada de los tipos de interés y a la finalización el 30 de Junio 2014 de todas las coberturas de tipos de interés que tenía el grupo. Así este epígrafe ha sido de (77.839), (65.566) y (43.583) miles de euros en los ejercicios 2012, 2013 y 2014 respectivamente.
- Y por último, el epígrafe “Resultados de entidades valoradas por el método de participación” por importe de (94.567) miles de euros con respecto al 2013 y 2014, se debe fundamentalmente al deterioro realizado de la participación de la sociedad Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en 2012.

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

Impuestos sobre las ganancias

El impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2014 asciende a 23.800 miles de euros de gasto, 826 miles de euros de gasto en el ejercicio 2013 y 35.988 miles de euros de ingreso en el ejercicio 2012, tal como se ha recogido en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas.

Cambios en el neto patrimonial

A continuación se presentan los cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, conforme a NIIF:

(En miles de euros)

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Social	Prima Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores Propios	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2011	66.570	215.851	255.914	-2.208	-16.520	-55.810	-3.324	1.238	461.711	525.096	986.807
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	15.658	1.429	-319.230	-302.143	-1.147	-303.290
Distribución del resultado 2011:											
A reservas	-	-	-30.714	-	31.952	-	-	-1.238	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7.722	-7.722
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-969	-969
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-1.963	-	-	-	-1.963	814	-1.149
Operaciones con valores propios	-	-	-427	636	-	-	-	-	209	-	209
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-167	199	-	-	32	-6.942	-6.910
Saldos al 31 de diciembre de 2012	66.570	215.851	224.773	-1.572	13.302	-39.953	-1.895	-319.230	157.846	509.130	666.976
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-6	-	-	26.809	-367	-51.025	-24.589	35.157	10.568
Distribución del resultado 2012:											
A reservas	-	-	-296.777	-	-22.453	-	-	319.230	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-16.058	-16.058
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-888	-888
Ampliaciones y reducciones de capital	7.199	50.391	-	-	-	-	-	-	57.590	-	57.590
Operaciones con valores propios	-	-	-303	364	-	-	-	-	61	-	61
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	200	-	-	-	200	-12.841	-12.641
Saldos al 31 de diciembre de 2013	73.769	266.242	-72.313	-1.208	-8.951	-13.144	-2.262	-51.025	191.108	514.500	705.608
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	13.144	102	-39.614	-26.368	5.874	-20.494
Distribución del resultado 2013:											
A reservas	-	-	-64.160	-	13.135	-	-	51.025	0	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-13.367	-13.367
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-965	-965
Operaciones con valores propios	-	-	113	533	-	-	-	-	646	-	646
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-167	-	-	-	-167	-369.691	-369.858
Saldos al 31 de diciembre de 2014	73.769	266.242	-136.360	-675	4.017	0	-2.160	-39.614	165.219	136.351	301.570

Estados de flujos de efectivo

Las variaciones más significativas del estado de flujos de efectivo durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012 son las siguientes:

El importe del epígrafe “pagos por inversiones – Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias” procede en su mayor parte por la adquisición de inmuebles destinados para alquiler y obras de remodelación y mejora de edificios de Hermanos Revilla, la cual aporta 33.196, 8.067 y 6.904 miles de euros en los ejercicios 2014, 2013 y 2012, respectivamente, siendo en su mayor parte por adquisición del inmueble sito en la C/ Goya 29 de Madrid en 2014, obras de remodelación o mejora de los edificios sitios en Madrid: Príncipe de Vergara y Albasanz, 16 en 2013 y Príncipe de Vergara y Musgo en 2012.

El importe del epígrafe “cobros por desinversiones – Otros activos” procede en su práctica totalidad de la venta el 23 de julio de 2014, de la participación que se poseía en la sociedad SIIC de Paris por importe de 544.379 miles de euros, con unos gastos asociados de 4.446 miles de euros.

El importe del epígrafe “cobros y pagos por instrumentos de patrimonio” corresponde a la adquisición a los minoritarios de Nasozena, en junio de 2013 del 25% de la sociedad por importe de 14.515 miles de euros.

A continuación se detallan los estados de flujos de efectivo consolidados en los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2014 (auditado), 2013 (reexpresado y auditado) y 2012 (no auditado reexpresión), preparados conforme a NIIF (importes en miles de euros):

Estado de flujos de efectivo			
(En miles de euros)			
	2014	2013	2012
1 Resultados antes de impuestos de actividades continuadas	-14.389	-27.178	-400.819
2 Ajustes al resultado	46.923	65.542	454.576
a) Amortización del inmovilizado	15.527	16.110	16.189
b) Otros ajustes al resultado	31.396	49.432	438.387
3 Cambios en el capital corriente	38.073	8.183	2.054
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes	47.122	17.984	12.895
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes	-9.049	-9.801	-10.841
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	8.735	11.903	1.288
a) Cobro de dividendos	14.480	18.038	6.097
b) Cobros / Pagos por impuesto sobre beneficios	-5.192	-4.737	-4.809
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	-553	-1.398	-
5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de explotación de actividades discontinuadas	3.572	46.862	48.486
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	82.914	105.312	105.585
1 Pagos por inversiones	-35.543	-10.063	-23.493
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	1	-14.592

b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	-34.766	-9.859	-8.414
c) Otros activos financieros	-777	-205	-487
2 Cobros por desinversiones	541.325	3.069	2.731
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	-	-
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	38	714	1.551
c) Otros activos financieros	745	2.355	1.180
d) Otros activos	540.542	-	-
3 Otros flujos de efectivo de las actividades de inversión	3.969	6.871	-2.112
a) Cobro de intereses	5.505	4.871	3.144
b) Otros cobros / pagos de actividades de inversión	-1.536	2.000	-5.256
4 Flujos netos de efectivo de las operaciones de inversión de actividades discontinuadas	-9.144	-14.396	-971
B FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE INVERSIÓN	500.607	-14.519	-23.845
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	649	-13.536	57
a) Emisión	-	-	-
b) Amortización	-	-	-152
c) Adquisición	-1.059	-14.314	-334
d) Enajenación	1.708	778	543
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-26.963	-47.269	117.473
a) Emisión	6.031	4.035	146.951
b) Devolución y amortización	-32.994	-51.304	-29.478
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-4.247	-4.399	-4.502
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	-28.801	-57.279	-64.548
a) Pagos de intereses	-30.479	-57.697	-64.033
b) Otros cobros/ pagos por operaciones de financiación	1.678	418	-515
5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de financiación de actividades discontinuadas	-27.548	-45.660	-16.530
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	-86.910	168.143	31.950
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	-12	-30	29
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	496.599	-77.380	113.719
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	120.946	198.326	84.607
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	617.545	120.946	198.326

El importe del epígrafe “Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero – Devolución y amortización” procede en su mayoría de la amortización de deudas con entidades de crédito y asimiladas realizadas fundamentalmente por las sociedades del Grupo; Realia Business, S.A., Realia Patrimonio S.L.U. y Hermanos Revilla, S.A. y en menor medida Retingle, S.L., siendo los importes de 29.089, 45.170 y 23.360 mles de euros de los años 2012, 2013 y 2014, respectivamente.

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

Principales políticas contables

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios 2014, 2013 y 2012 han sido formuladas y auditadas de conformidad con las NIIF. Las políticas contables utilizadas y las notas explicativas de dichas cuentas anuales están disponibles en la página web corporativa de REALIA (www.realia.es) y en su domicilio social, así como en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

20.2 Información financiera pro-forma

No procede.

20.3 Estados financieros

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

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

20.4 Auditoría de la información financiera histórica anual

20.4.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica

Las cuentas anuales individuales y consolidadas para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 de REALIA, han sido objeto de informe de auditoría emitido por Deloitte. Los informes de auditoría, a pesar de que han resultado favorables y sin salvedades, respecto de los ejercicios 2014, 2013 y 2012 (tanto individuales como consolidadas) incluyen los párrafos de énfasis que se detallan a continuación:

Cuentas anuales 2014 consolidadas: *“Tal y como se indica en la Nota 20 de la memoria adjunta, en la que se menciona que en septiembre de 2013 la Sociedad Dominante culminó el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado a su negocio promotor. La Sociedad ha adquirido el compromiso, entre otros, de tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del citado préstamo en el período que resta hasta su vencimiento en 2016, bien mediante inversiones directas propias de la Sociedad o bien mediante la venta de activos. Esta cuestión no modifica nuestra opinión”.*

Cuentas anuales 2013 consolidadas: *“Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 17 y 20 de la memoria en la que se menciona que la Sociedad Dominante culminó en septiembre de 2013 el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado al negocio promotor. La Sociedad Dominante ha adquirido el compromiso, entre otros, de tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del citado préstamo en el periodo que resta*

hasta su vencimiento en 2016, bien mediante inversiones directas en la propia Sociedad Dominante o bien mediante la venta de activos”.

Cuentas anuales 2012 consolidadas: “Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 20 y 21.c de la memoria en la que se menciona que la Sociedad Dominante se encuentra en un proceso de refinanciación de la deuda financiera asociada a su negocio promotor, consistente en un crédito sindicado por un importe global dispuesto de 847 millones de euros y un préstamo participativo por un importe dispuesto de 113 millones euros. Con fecha 27 de marzo de 2013 la Sociedad alcanzó un acuerdo con sus acreedores financieros para la novación de la citada financiación, estableciendo el 31 de mayo de 2013 como nueva fecha de vencimiento (Nota 31). Estas circunstancias son indicativas de una incertidumbre significativa sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, pudiendo repercutir en la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por el importe y con la clasificación con los que figuran en las cuentas anuales”.

Los informes de auditoría de las cuentas anuales tanto individuales como consolidadas de los ejercicios 2014, 2013 y 2012 pueden ser consultados en los lugares indicados en el apartado 24 del presente Documento de Registro.

La información financiera de 2012 detallada a lo largo de este Documento de Registro ha sido reexpresada, en lo que respecta a las NIIF 10, 11 y 12: “Acuerdos conjuntos” y la NIIF 5 “Actividades interrumpidas” y no auditada.

20.4.2 Otra información auditada

Al margen de la información histórica auditada correspondiente a los ejercicios 2014, 2013 y 2012, el presente Documento de Registro no incluye otra información que haya sido auditada por los auditores.

20.4.3 Procedencia de otra información financiera del Documento de Registro

Los datos incluidos en el presente Documento de Registro han sido extraídos de las cuentas anuales consolidadas auditadas de los ejercicios 2014, 2013 y 2012, a excepción de los recogidos en el apartado 20.6 que son de elaboración propia, y aquellos otros en los que se cita expresamente la fuente.

20.5 Edad de la información financiera más reciente

Se incluye información financiera a 30 de septiembre de 2015, información que no ha sido auditada.

20.6 Información intermedia y demás información financiera

A continuación se incluye un balance consolidado resumido con datos a 30 de septiembre de 2015 y de 2014:

(En millones de euros)	3T 2015	3T 2014	% Var.
Inmovilizado material	5	6	-16,7%
Inversiones inmobiliarias	879	855	2,8%
Existencias	394	422	-6,6%
Deudores y cuentas a cobrar	20	17	17,6%
Tesorería y equivalentes	622	626	-0,6%
Otros activos	209	239	-12,6%
Total Activo	2.129	2.165	-1,7%
Patrimonio neto atribuido	170	190	-10,5%
Minoritarios	136	134	1,5%
Deuda con entidades de crédito	1.692	994	70,2%
Acreedores y cuentas a pagar	26	34	-23,5%
Otros pasivos	105	813 (1)	-87,1%
Total Pasivo	2.129	2.165	-1,7%

(1) Incluye la deuda financiera cedida a SAREB,KSAC Europe y Aneto

A continuación se incluye las cuentas de resultados consolidadas a 30 de septiembre de 2015 (con los resultados ajustados a las nuevas normas internacionales de contabilidad que afectan a sociedades participadas):

(En millones de euros)	3T 2015	3T 2014	% Var.
Ingresos Totales	72,1	89,7	-19,5%
Alquileres	59,2	58,7	0,9%
Venta de Patrimonio (Resultado)	0,1	0,0	150,0%
Promociones	11,3	22,2	-49,0%
Suelo	0,0	7,7	-100,0%
Otros	1,5	1,1	46,7%
Margen Bruto	38,2	30,6	24,8%
Alquileres	41,0	40,8	0,5%
Venta de Patrimonio	0,1	0,0	150,0%
Promociones	-2,6	-5,2	49,3%
Suelo	0,0	-4,8	100,0%
Otros	-0,3	-0,3	3,0%
Gastos Generales	-7,7	-8,6	10,7%
EBITDA	30,5	22,0	38,6%

Amortizaciones	-10,9	-11,6	6,5%
Provisiones	4,3	11,7	-63,2%
EBIT	23,9	22,1	8,3%
Resultado Financiero Neto	-15,2	-33,9	55,2%
Puesta en equivalencia	0,7	0,3	97,1%
Resultado antes de Impuestos	9,4	-11,4	182,7%
Impuestos	-3,1	-4,3	27,2%
Resultados actividades interrumpidas	0,0	1,9	-100,0%
Beneficio después de Impuestos	6,3	-13,8	145,9%
Minoritarios	4,2	0,9	385,1%
Resultado Neto Atribuible	2,1	-14,7	114,4%

En relación con la tabla anterior cabe destacar lo siguiente:

Los ingresos totales de la compañía en el 3T de 2015 ascienden a 72,1 millones de euros, un 19,5% menos que en el mismo periodo del ejercicio precedente, debido a la menor venta de promociones y a que no se ha vendido suelo en 2015.

El negocio patrimonial continúa concentrando el grueso de la actividad del Grupo, aportando el 82% de los ingresos y más del 100% del margen bruto. Los ingresos por venta de promociones han descendido un 49% con respecto al tercer trimestre del ejercicio anterior.

Por su parte, el beneficio antes de impuestos a 30 de septiembre de 2015 se sitúa en 9,4 millones, frente a pérdidas de 11,4 millones en el mismo periodo de 2014

El EBITDA sube un 38,6% (30,5 millones de euros frente a 22 millones de euros en 3T 2014) debido a los mejores márgenes de las actividades de negocio y a que en 2014 se vio penalizado en 4,8 millones por la venta de un suelo en Polonia.

Los gastos generales disminuyen un 10,7% con respecto al mismo periodo de 2014 y ascienden a 7,7 millones a 30 de septiembre de 2015.

Tras el vencimiento de las coberturas de tipo de interés que tenía contratadas el Grupo Realía y la bajada del endeudamiento neto y de los tipos de interés, los resultados financieros han mejorado un 55,2% y se han situado en -15,2 millones en el 3T de 2015 frente a -33,9 millones en 3T de 2014.

Se han revertido provisiones totales por 4,3 millones, fundamentalmente por existencias de producto terminado residencial (3,4 millones), y el resto por riesgos y litigios (0,9 millones). El beneficio neto atribuido en el tercer semestre de 2015 asciende a 2,1 millones de euros, mejorando un 114,4% con respecto al 3T 2014 en el que se dieron unas pérdidas de 14,7

millones. Ello ha sido debido a la mejora de márgenes de las distintas áreas de negocio, la contención de gastos y, sobre todo, la disminución de los costes financieros.

A continuación se incluye un resumen de los datos operativos a 30 de septiembre de 2015 y de 2014:

(En millones de euros)	3T 2015	3T 2014	% Var.
Ingresos Totales	72,2	89,7	-19,5%
Ingresos por alquileres	59,2	58,7	0,9%
EBITDA Total	30,5	22	38,6%
Resultado Neto atribuible	2,1	-14,7	114,4%
Deuda Financiera Neta (bancaria y asimilados)	1.069	1.075	-0,6%
Nº Acciones (millones)	307,4	307,4	0,0%
Beneficio por acción (en euros)	0,007	-0,048	114,4%

En relación a la tabla anterior cabe destacar lo siguiente:

A 30 de septiembre de 2015, una deuda financiera neta (con entidades de crédito y asimiladas) de 1.069 millones de euros (frente a 1.075 millones en el 3T 2014) y 24 millones menos que al cierre del ejercicio 2014.

El 4,3% de la deuda total del Grupo vence en 2015, el 50,3% vence en 2016 y el restante 45,4% en 2017 o posteriores ejercicios, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 10.3 del Documento de Registro, en relación con la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción.

A continuación se incluyen los aspectos fundamentales del negocio patrimonial y de promoción residencial a 30 de septiembre de 2015:

Negocio Patrimonial

Los ingresos totales del negocio patrimonial en los nueve primeros meses de 2015 se mantienen estables en 59,2 millones de euros (datos NIC), aumentando un 0,9% en el conjunto del portfolio de la compañía, mientras que las rentas (descontados gastos y no ajustadas a NIC) suben un 2,6%, hasta 50,9 millones. La ocupación también se mantiene estable y se sitúa en el 90,8% (90,6% en 3T 2014).

Negocio de Promoción Residencial

El total de ingresos del área de promoción y suelo hasta el tercer trimestre de 2015 ha ascendido a 11,3 millones, frente a 29,9 millones del ejercicio 2014, un 62,1% menos, debido

a las menores ventas de promoción y a la ausencia de venta de suelo en comparación con el ejercicio precedente.

El resultado de la actividad residencial es positivo en 0,8 millones de euros, después de descontar la reversión de provisiones de 3,4 millones en producto terminado residencial.

Se han entregado durante los nueve primeros meses del ejercicio un total de 60 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas), frente a 120 unidades entregadas en el mismo periodo del ejercicio anterior, por un importe de 11,3 millones, frente a 22,2 millones en 2014 (un 49% menos).

A 30 de septiembre de 2015, Realia cuenta con una cartera de 595 unidades (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, todas terminadas, de las cuales 9 están vendidas pendientes de entrega y 586 a la venta (190 en Madrid, 200 en Andalucía, 109 en Levante, 68 en Cataluña, 14 en Portugal y 5 en Polonia).

Además, la compañía cuenta con 57 parcelas unifamiliares destinadas a la venta para autopromoción residencial (30 en Cataluña y 27 en Andalucía).

De las viviendas disponibles en stock, un 76,9% corresponde a primera vivienda y un 23,1% a segunda residencia

A continuación se incluye un resumen de los datos operativos a 30 de septiembre de 2015:

	3T 2015	3T 2014	% Var.
Área de Patrimonio			
Superficie Total (m²)	418.856	418.183	0,2%
En Explotación	418.856	418.183	0,2%
En Curso	0	0	
Ocupación (%)	90,8	90,6	0,2%
Área de Promociones			
Viviendas entregadas			
Millones de euros	11,3	22,2	-49,0%
Unidades	60	120	-50,0%
Stock Preventas (millones de euros)	1,9	4,4	-57,3%
Reserva de Suelo consolidada (millones m²)	1,9	1,9	0,0%
Nº Empleados	100	100	0,0%

20.7 Política de dividendos

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, la

Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que, eventualmente la Sociedad acuerde dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que se refieren a continuación.

En el marco del acuerdo de reestructuración de la deuda de REALIA que se describe en el apartado 10.3 del Documento de Registro, la Sociedad ha asumido el compromiso frente a las Entidades Financiadoras de Promoción de no distribuir dividendos a sus accionistas salvo que, exista la autorización previa, expresa y por escrito, de la totalidad de las Entidades Financiadoras y siempre con cargo a los fondos disponibles que cumplan las condiciones de libre disposición, que son:

- Sean con cargo al beneficio neto de REALIA generado en el ejercicio inmediatamente anterior a la fecha de reparto de los dividendos en cuestión.
- El importe pendiente de amortizar del sindicado se haya reducido en, al menos, el 50%.
- El ratio Deuda financiera neta/ EBITDA recurrente (sobre Estados Financieros Consolidados), sea igual o inferior a 2,5.

Por tanto, la Sociedad no puede predecir cuándo podrá ser capaz de volver a distribuir dividendos.

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

Por otra parte, Realia Patrimonio, S.L.U. esta igualmente limitada al cumplimiento de determinados *covenants* establecidos en el Crédito Sindicado de Patrimonio tal y como se recoge en el apartado 10.3 del Documento de Registro.

20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje

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

Sin perjuicio de lo anterior, a fecha del presente Documento de Registro REALIA y/o las sociedades del Grupo REALIA son parte en una serie de procedimientos contenciosos. En particular, la Sociedad o las entidades de su Grupo son parte en 20 procedimientos vivos cuya cuantía es superior a 500.000 euros por litigio, o siendo indeterminada su impacto podría ser superior a dicha cifra, siendo parte demandada en 11 y actuando como demandante en otros 9.

De entre estos procedimientos, cabe destacar:

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

Demanda de hacer interpuesta por un comprador exigiendo la realización de instalaciones en parcela M-24, en Espartinas, Sevilla. Hay sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia condenando a su ejecución. El demandante ha valorado las obras y costas en 608 miles de euros, cuantía que ha sido impugnada.

Demanda de reclamación de vicios constructivos de la Comunidad de Propietarios de Albor II, Ibiza. La cuantía es indeterminada, si bien hay un informe pericial en la demanda que valora reparaciones en 1.018 miles de euros por todos los conceptos. Al ser la demandada una empresa participada al 50,1 % por REALIA, el impacto de una estimación total de la demanda sería de 509 mil euros. Pendiente de celebración de juicio. Cabría repetición de las cantidades que finalmente tenga que abonar REALIA al resto de agentes intervinientes en la promoción.

Demanda de reclamación de indemnización por vicios constructivos de la Comunidad de Propietarios Real de Valdomina, San Juan de Aznalfarache, Sevilla. La cuantía es de 1.346 miles de euros, por lo que al haberse admitido la intervención provocada del resto de los agentes intervinientes, que responderán bien directamente o bien vía repetición, el impacto para REALIA, de ser estimada totalmente la demanda, podría ser de de 449 miles de euros.

Demanda de reclamación de vicios constructivos de la Comunidad de Propietarios de Albor I, Ibiza. Hay una sentencia del Juzgado del Primera Instancia que estima parcialmente la demanda, que ha sido apelada por ambas partes. La cuantía es de 617 miles de euros, por lo que al ser la demanda una empresa participada al 50,1 % por REALIA, el impacto de una estimación total de la demanda sería de 308 mil euros. Cabría repetición de las cantidades que finalmente tenga que abonar REALIA al resto de agentes intervinientes en la promoción.

Reclamación de indemnización derivada de accidente laboral. La cuantía de la reclamación es de 1.833 miles de euros. Dado que existen una pluralidad de demandados, entre ellos varias compañías de seguros, entre las que está la propia de REALIA, el impacto máximo que se prevé para la Compañía, en caso de estimación total de la demanda es de 80 miles de euros.

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

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

Recurso contra licencia de obras para la construcción de noventa y seis apartamentos a Realía – Vallehermoso, UTE Golf Maresme (Vallserena). Hay sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo que estima el recurso y anula la licencia, que ha sido apelada ante el Tribunal Superior de Justicia. La cuantía es indeterminada.

Recurso planteado por una asociación de vecinos contra el acuerdo por el que se aprueba definitivamente la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de las Palmas de Gran Canaria, en lo que se refiere a la ordenación de la parcela de Las Torres de El Canódromo. Pendiente de sentencia por el Tribunal Superior de Justicia de Las Palmas, que ha desestimado las medidas cautelares solicitadas por la actora. La misma asociación ha solicitado, entre otro procedimiento, la caducidad de la licencia de obras Las Torres de El Canódromo, solicitud que está pendiente de sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo.

A 31 de diciembre de 2014, la cuantía de los procedimientos vivos (pendientes de resolución o de determinación de importe de principal) en los que sociedades del Grupo REALIA han sido demandadas ascendía a 27.343 miles de euros. La mayoría de los procedimientos judiciales son relativos a procedimiento derivados de vicios de la construcción. En estos procedimientos normalmente se encuentran codemandados el resto de agentes que intervinieron en la promoción; por este motivo se ha realizado una estimación en cada procedimiento teniendo en cuenta el número de partes en el procedimiento y la solvencia del resto de codemandados. De acuerdo con esa estimación se considera que la tesorería que se puede ver afectada por los procedimientos en los que sociedades del Grupo REALIA se encuentran demandadas es de 6.149 miles de euros importe que se encuentra totalmente provisionado.

Casi todos los procedimientos por una cuantía significativa son relativos a garantías decenales. Las sociedades del Grupo REALIA involucradas en estos procedimientos tienen debidamente provisionadas en balance las eventuales contingencias que se puedan derivar de

dichos procedimientos. Así, a 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantiene una provisión para riesgos y gastos por importe de 9.136 miles de euros que cubriría responsabilidad por litigios y otras reclamaciones a los que tuviera que hacer frente el Grupo REALIA.

20.9 Cambios significativos en la posición financiera o comercial del emisor

Desde el 30 de septiembre de 2015 no se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera o comercial de REALIA a excepción de lo que se recoge en el apartado 10.3 y anteriores del presente Documento de Registro.

21. INFORMACIÓN ADICIONAL

21.1 Capital social

21.1.1 Importe del capital emitido

Al inicio del ejercicio 2014, el capital social de REALIA era de SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL VEINTITRÉS EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (73.769.023,68 €), y está representado por 307.370.932 acciones numeradas de la 1 a la 307.370.932, ambos inclusive, de veinticuatro céntimos de euro (0,24€) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El importe nominal del capital social de REALIA emitido a la fecha del presente Documento de Registro no muestra variación respecto al detallado en el párrafo anterior.

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

No existen acciones que no representen capital.

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

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

mínimo, el que resulte de deducir un diez por ciento la cotización mínima también de los tres meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición.

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

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

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

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

El movimiento de las acciones propias durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012 y a la fecha del presente Documento de Registro, ha sido el siguiente:

- A 31 de diciembre de 2012, el número de acciones propias directas e indirectas que poseía la Sociedad ascendía a 1.166.979, representativas de un 0,420% del capital social.
- A 31 de diciembre de 2013, el número de acciones propias directas e indirectas que poseía la Sociedad ascendía a 1.160.000, representativas de un 0,380% del capital social.
- A 31 de diciembre de 2014, el número de acciones propias directas e indirectas que poseía la Sociedad ascendía a 610.000, representativas de un 0,198% del capital social, cifra que no ha variado hasta la fecha.

Las operaciones realizadas con las acciones propias durante los ejercicios 2012, 2013 y 2014 han generado, respectivamente, unas minusvalías imputadas al patrimonio neto de la Sociedad de 426,6, 303,4 y una plusvalía de 113,2 miles de euros. En el ejercicio de 2015 no se han generado movimientos en la autocartera.

El precio medio de compra por operaciones de autocartera en los ejercicios 2012, 2013 y 2014 fue, respectivamente, de 1,11€ por acción, 1,04 € por acción y 1,35€ por acción.

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

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

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

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

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

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

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

Desde el 1 de enero de 2012 y hasta la fecha del presente Documento de Registro el capital social de la Sociedad se ha visto incrementado en 7.198.706,40 euros (por compensación de la parte del Préstamo Participativo de FCC) en virtud del aumento de capital que quedó formalizado en la escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Valerio Pérez de Madrid y Palá el día 29 de noviembre de 2013, con el número 3.034 de su protocolo, inscrita el 4 de diciembre de 2013 en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 306ª de la Sociedad. Dicho aumento de capital supuso la emisión de 29.994.610 acciones con un valor nominal de 0,24 euros cada una. En el apartado 10.3 del presente Documento de Registro se encuentra un mayor detalle de la operación.

21.2 Estatutos y Escritura de constitución

21.2.1 Descripción de los objetivos y fines del emisor y dónde pueden encontrarse en los estatutos y en la escritura de emisión

A continuación se reproduce lo dispuesto en el artículo 4º de los Estatutos Sociales donde se establece el objeto social de la Sociedad:

“Artículo 4º.- Objeto

Constituye el objeto social de la Sociedad:

- 1. La adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, administración, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, rústicos o urbanos.*
- 2. Servicios de estudio, asesoramiento, administración y gestión, para terceros, de solares, terrenos, conjuntos residenciales, urbanizaciones o promociones inmobiliarias y, en general, de toda clase de bienes inmuebles.*
- 3. El estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, construcción, promoción, asesoramiento, administración, gestión, explotación en arrendamiento o en cualquier forma, de centros comerciales, recreativos y de ocio.*
- 4. La prestación de servicios técnicos de ingeniería, incluidos proyectos, estudios e informes, así como la realización de estudios de preinversión, controles de calidad, auditorías internas y explotación electrónica de datos.*

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas tanto en España como en el extranjero, bien sea directamente por parte de la Sociedad, bien de forma indirecta, total o parcialmente, mediante la titularidad de acciones o participaciones en empresas con objeto idéntico o análogo. La participación comprenderá tanto la suscripción, compra o adquisición por cualquier medio válido en Derecho, de Títulos o valores mercantiles que confieran una participación en el capital social, o en los beneficios de dichas Sociedades, como toda modalidad de asociación entre empresas.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.”

Los estatutos sociales y la escritura de constitución de la Sociedad pueden consultarse en los lugares indicados en el apartado 24 posterior del presente Documento de Registro.

21.2.2 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativo a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión

Las cláusulas relativas a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión, se recogen en los estatutos sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración y en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad. Al amparo de lo establecido en el artículo quinto de la Orden EHA/3537/2005 se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dichos documentos, que pueden consultarse en los lugares indicados en el apartado 24 siguiente del presente Documento de Registro.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se indica de forma resumida la regulación del Consejo de Administración:

- Composición cuantitativa: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de los estatutos sociales de REALIA, el Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de cinco (5) miembros y un máximo de quince (15), cuya fijación corresponderá a la Junta General.

Para ser elegido Consejero no se requiere la cualidad de accionista. No podrán ser Consejeros los que estén incurso, por causa de incapacidad o de incompatibilidad, en cualquiera de las prohibiciones establecidas por la legislación vigente.

- Composición cualitativa: Las personas designadas como consejeros habrán de reunir, además de las condiciones exigidas por la Ley y los estatutos sociales, las previstas por el Reglamento del Consejo de Administración, comprometiéndose formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes en él previstos.
- Nombramiento: Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros ejecutivos y dominicales, y previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros independientes.
- Duración del cargo: Los miembros del Consejo de Administración ejercerán su cargo por un período de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.
- Reuniones: El Consejo de Administración se reunirá, al menos, una vez al trimestre y con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y siempre que lo requiera el interés de REALIA. El propio Consejo elaborará un programa de fechas y asuntos al inicio del ejercicio. El programa podrá ser modificado por acuerdo del propio Consejo o por decisión del Presidente, que pondrá la modificación en conocimiento de los Consejeros con una antelación no inferior a diez días a la fecha inicialmente prevista para la celebración de la sesión, o a la nueva fecha fijada en sustitución de aquélla, si ésta última fuese anterior.

Asimismo, el Consejo se reunirá siempre que lo soliciten la Comisión Ejecutiva, el Consejero Coordinador o, al menos, un tercio de los miembros del Consejo de Administración (en cuyo caso se deberá celebrar dentro de los 4 días siguientes a la recepción de la petición) o a iniciativa del Presidente, o quien haga sus veces.

La convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, e-mail, fax, o telegrama, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario, por orden del Presidente.

En caso de urgencia, apreciada libremente por el Presidente, la antelación mínima de la convocatoria será de 24 horas, debiendo en este caso, el orden del día de la reunión limitarse a los puntos que hubieran motivado la urgencia.

- Comisiones: Para lograr mayor eficacia y transparencia en el ejercicio de las facultades y cumplimiento de las funciones que tiene atribuidas, el Consejo de Administración ordenará su trabajo mediante la constitución de Comisiones que refuercen las garantías de objetividad con las que se deben abordar determinadas cuestiones. Sin perjuicio de la capacidad estatutaria del Consejo para instituir otras Comisiones, se designarán en todo caso las siguientes: (i) Comisión Ejecutiva, (ii) Comité de Auditoría y Control y (iii) Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

21.2.3 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes

Todas las acciones de REALIA actualmente en circulación, por ser éstas en su totalidad acciones ordinarias y pertenecientes a una única clase y serie, otorgan a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos, que son los recogidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

21.2.4 Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley

Las modificaciones de los derechos de los titulares de las acciones en que se divide el capital social de REALIA requerirá la oportuna modificación estatutaria que, en caso de afectar a una sola parte de las acciones y suponer un trato discriminatorio entre las mismas, deberá ser aprobada por la mayoría de las acciones afectadas. Los Estatutos Sociales de REALIA no recogen especialidad alguna en este particular respecto de lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

21.2.5 Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales anuales y las Juntas Generales extraordinarias incluyendo las condiciones de admisión

Las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales ordinarias y las Juntas Generales extraordinarias de Accionistas, incluyendo las condiciones de asistencia, se encuentran recogidas en los estatutos sociales de REALIA, así como en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se resume la regulación que los estatutos sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas establecen en relación a la convocatoria de las juntas y el derecho de asistencia:

Convocatoria de la junta

Tal y como establece el artículo 13º de los Estatutos Sociales las juntas generales, tanto ordinarias como extraordinarias, deberán ser convocadas mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o en uno de los diarios de mayor circulación en España, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página web de la Sociedad, por lo menos un mes antes de la fecha señalada para la celebración de la Junta, salvo en los casos en los que la Ley establezca un plazo distinto. No obstante, las Juntas Generales extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince días y con los requisitos establecidos en la Ley y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Por su parte, el artículo 6º del Reglamento de la Junta General de Accionistas, establece que sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital sobre la Junta General Universal y la convocatoria judicial, corresponde al Consejo de Administración la convocatoria de la Junta General de Accionistas, debiendo realizarse: (i) en fecha tal que permita su celebración en los primeros seis meses del ejercicio, si se trata de la junta general ordinaria; (ii) siempre que el Consejo de Administración lo considere necesario o conveniente, en el caso de las juntas generales extraordinarias; (iii) en todo caso, cuando lo soliciten, mediante notificación fehaciente, accionistas que representen, al menos, un tres por ciento (3%) del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General cuya convocatoria solicitan, en este caso, la junta general deberá ser convocada para celebrarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiese requerido notarialmente a los administradores para convocarla, incluyendo necesariamente en el orden del día los asuntos que hubieren sido objeto de solicitud.

En cuanto al anuncio de la convocatoria, el artículo 7º del Reglamento de la Junta General de Accionistas señala que éste expresará: (i) la denominación de la sociedad, el lugar, fecha y hora de la reunión en primera y, en su caso, segunda convocatoria, debiendo mediar entre la primera y la segunda reunión, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas, (ii) el orden del día de la Junta General, redactado con claridad y precisión, que comprenderá los asuntos que

han de tratarse en la reunión, (iii) el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, (iv) la fecha en la que el accionista deberá tener registradas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la junta general, (v) el lugar y la forma en que puede obtenerse el texto completo de los documentos y propuestas de acuerdo, y (vi) la dirección de la página web de la sociedad en que estará disponible la información.

Además, el anuncio deberá contener una información clara y exacta de los trámites que los accionistas deberán seguir para participar y emitir su voto en la junta general, incluyendo, en particular, los siguientes extremos: (i) el derecho a solicitar información, a incluir puntos en el orden del día y a presentar propuestas de acuerdo, así como el plazo de ejercicio, (ii) el sistema para la emisión de voto por representación, con especial indicación de los formularios que deban utilizarse para la delegación de voto y de los medios que deban emplearse para que la sociedad pueda aceptar una notificación por vía electrónica de las representaciones conferidas, (iii) los procedimientos establecidos para la emisión del voto a distancia, sea por correo o por medios electrónicos.

Acceso y suministro de información

Por lo que se refiere a la información que ha de estar disponible desde la fecha de la convocatoria, el artículo 8º del Reglamento de la Junta General de Accionistas señala que además de lo que legal o estatutariamente se exija, desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la junta general, la Sociedad publicará ininterrumpidamente en su página web, al menos, la siguiente información: (i) el anuncio de la convocatoria, (ii) el número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria, desglosados por clases de acciones, en su caso, (iii) los documentos que se presentarán a la Junta General y, en particular, los informes de administradores, auditores de cuentas y expertos independientes, (iv) los textos completos de las propuestas de acuerdo sobre todos y cada uno de los puntos del orden del día o, en relación con aquellos puntos de carácter meramente informativo, un informe de los órganos competentes comentando cada uno de dichos puntos y, a medida que se reciban, las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas, (v) en el caso de nombramiento, ratificación o reelección de miembros del Consejo de Administración, la identidad, el currículum y la categoría a la que pertenezca cada uno de ellos, así como las propuestas e informes del Consejo de Administración o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, según corresponda en cada caso, de conformidad con la ley, los Estatutos Sociales o el Reglamento del Consejo de Administración; y, si se tratase de persona jurídica, la información correspondiente a la persona física que se vaya a nombrar para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo, y (vi) información sobre los cauces de comunicación entre la Sociedad y los accionistas a los efectos de poder recabar información o formular preguntas, aclaraciones o sugerencias, de conformidad con la normativa aplicable.

Conforme a lo previsto en la legislación vigente, con ocasión de la convocatoria de cualquier junta general de accionistas, se habilitará en la página web de la Sociedad un Foro Electrónico

de Accionistas. El uso de dicho Foro se ajustará a su finalidad legal y a las garantías y reglas de funcionamiento establecidas por la Sociedad, sin que puedan acceder a él accionistas o agrupaciones de accionistas que no se hallen debidamente legitimados.

Solicitud de información

Conforme a lo previsto en el artículo 9º del Reglamento de la Junta General de Accionistas, hasta el quinto día anterior, inclusive, a aquel en que esté prevista la celebración de la junta general de que se trate, en primera convocatoria, los accionistas podrán formular las preguntas o peticiones de informaciones o aclaraciones que se refieran a puntos comprendidos en el orden del día, o a la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, desde la celebración de la junta general inmediatamente anterior y acerca del informe del Auditor de Cuentas.

Las solicitudes de información o aclaraciones que en relación con los asuntos del orden del día formulen los accionistas verbalmente al Presidente durante el acto de la junta general antes del examen y deliberación sobre los puntos contenidos en el orden del día o por escrito después del quinto día anterior al previsto para la celebración de la junta general, serán tratadas también verbalmente y durante el acto de la junta general por cualquiera de los administradores presentes, a indicación del Presidente.

Las solicitudes de información podrán realizarse utilizando la dirección de correo electrónico que, a tal fin, se pondrá a disposición de los accionistas en la página web de la sociedad para cada junta general o, en su caso, mediante petición escrita dirigida al Departamento de Bolsa y de Relaciones con los Accionistas en el domicilio social, personalmente o mediante su entrega por cualquier medio de correo postal o mensajería.

Lo dispuesto en el artículo 9º del Reglamento de la Junta General de Accionistas se entiende sin perjuicio del derecho de los accionistas de obtener los documentos de forma impresa y de solicitar su envío gratuito cuando así lo establezca la Ley.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los párrafos anteriores, salvo que esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos del socio, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extrasociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas. No procederá la denegación de la información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco (25%) por ciento del capital social.

Por su parte, los administradores no estarán obligados a responder a preguntas concretas de los accionistas cuando, con anterioridad a su formulación, la información solicitada esté clara y directamente disponible para todos los accionistas en la página web de la sociedad bajo el formato pregunta-respuesta, los administradores podrán limitar su contestación o remitirse a la información facilitada en dicho formato.

Derecho de asistencia y representación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14º de los Estatutos Sociales, tienen derecho de asistencia a las juntas generales los accionistas titulares de una o más acciones, incluidas las que no tienen derecho a voto, cuya titularidad aparezca inscrita en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la junta y así lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitida por la sociedad, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

Los accionistas podrán asistir y votar en la junta general, así como otorgar la correspondiente representación. La forma de delegar la representación en junta está regulada en el artículo 10º Reglamento de la Junta General de Accionistas así, los accionistas con derecho de asistencia podrán delegar su representación en otra persona, aunque ésta no sea accionista. En caso de que se hayan emitido instrucciones por parte del accionista representado, el representante emitirá el voto con arreglo a las mismas y tendrá la obligación de conservar dichas instrucciones durante un año desde la celebración de la junta correspondiente.

El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista.

La delegación podrá también incluir en aquellos puntos que, aún no previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la junta, por así permitirlo la Ley.

En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.

La representación deberá conferirse en los términos y con el alcance establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, por escrito y con carácter especial para cada junta general, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente del representado o de apoderado general en virtud de documento público, para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviese en territorio nacional.

La representación se podrá otorgar también mediante correspondencia postal, remitiendo a la Sociedad un escrito en el que conste la representación otorgada, acompañada de la tarjeta de asistencia expedida por la Sociedad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta. No obstante, podrá bastar con la propia tarjeta de asistencia cuando la misma prevea su utilización a efectos de delegación mediante correspondencia postal.

La representación se podrá igualmente otorgar por medios electrónicos u otros medios de comunicación a distancia que, garantizando debidamente la identidad del representado y del representante y la seguridad de las comunicaciones electrónicas, el Consejo de Administración determine con ocasión de la convocatoria de cada Junta, haciéndose ello público en el anuncio de la convocatoria y en la página web corporativa de la Sociedad.

A la representación otorgada por medios electrónicos le resultará de aplicación, en la medida de lo posible, la regulación contenida en el artículo 19 bis del Reglamento de la Junta General de Accionistas para la emisión del voto a distancia.

La representación conferida por cualquiera de los citados medios electrónicos u otros medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad antes de las cero horas (00,00 h.) del día inmediatamente anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En caso contrario, la representación se tendrá por no otorgada.

La representación será siempre revocable. En cualquier caso, la asistencia del accionista a la junta general, supone la revocación de cualquier delegación, cualquiera que sea la fecha de ésta.

21.2.6 Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor

No existen disposiciones estatutarias ni en reglamentos internos que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de la Sociedad.

21.2.7 Indicación de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rija el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista

No existen preceptos estatutarios, ni reglamentos internos, que establezcan obligación alguna para los accionistas con una participación significativa de revelar esta circunstancia, sin perjuicio de las exigencias establecidas en la normativa vigente y, en particular, el artículo 125 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

21.2.8 Descripción de las condiciones impuestas por las cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley

Las condiciones que han de cumplir las modificaciones del capital social de REALIA y de los respectivos derechos de las acciones de la misma se rigen por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, no estableciendo los estatutos sociales de la Sociedad condición distinta del régimen legal vigente a fecha del presente Documento de Registro.

22. CONTRATOS IMPORTANTES

Resumen de cada contrato importante, al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial, del cual es parte el emisor o cualquier miembro del grupo, celebrado durante los dos años inmediatamente anteriores a la publicación del documento de registro

REALIA considera que no existe ningún contrato cuya evolución tenga individualmente una importancia significativa para su situación patrimonial, salvo las financiaciones sindicadas a las que se ha hecho referencia en la sección o “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro y el apartado 10.3 del mismo Documento de Registro.

23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS

En este Documento de Registro no se incluyen informaciones de terceros, ni declaraciones de expertos ni declaraciones de interés, salvo los datos en los que se hace referencia expresa, indicando la fuente de información correspondiente.

24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro, pueden inspeccionarse en los lugares que se indican a continuación los siguientes documentos:

1. Estatutos sociales vigentes y la escritura de constitución de la Sociedad.
2. La información financiera histórica de REALIA consistente en las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas correspondientes a los ejercicios sociales cerrados a 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2013, y 31 de diciembre de 2014 (incluyendo los informes de auditoría) y la información trimestral a 30 de septiembre de 2015 y 2014.
3. Reglamento de la Junta General de Accionistas vigente.

4. Reglamento del Consejo de Administración vigente.
5. Reglamento Interno de Conducta.
6. Informe Anual de Gobierno Corporativo de los ejercicios 2014, 2013 y 2012.
7. Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas de los ejercicios 2014 y 2013.

Estos documentos estarán a disposición de los interesados tanto en el domicilio social de REALIA (Madrid, Paseo de la Castellana, número 216, 28046), en su página web (www.realia.es), así como en la web de la CNMV (www.cnmv.es) -salvo los documentos establecidos en el punto 1-, y en el Registro Mercantil de Madrid -salvo los documentos establecidos en los puntos 5, 6 y 7-.

25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES

En el apartado 7.2 del presente Documento de Registro se incluye información sobre las participaciones accionariales de REALIA en el capital de otras sociedades que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos posición, financiera o pérdidas y beneficios. No existen otras participaciones accionariales distintas de las descritas en dicho apartado que puedan tener efecto significativo en la valoración de la Sociedad.

Madrid, a 10 de diciembre de 2015.

D. Jesús Rodrigo Fernández
Secretario del Consejo de Administración
REALIA BUSINESS, S.A.

D. Juan Antonio Franco Díez
Subdirector General. Director de Administración y Finanzas
REALIA BUSINESS, S.A.

D. Jaime Lloréns Coello
Director de Estrategia Corporativa y Relaciones con Inversores
REALIA BUSINESS, S.A.