



Comisión Nacional del Mercado de Valores

C/Edison, nº 4, Madrid

En Madrid, a 2 de diciembre de 2016

Estimados Sres.:

Adjunto les remitimos el soporte informático que contiene la Nota sobre las Acciones redactada de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y la Orden EHA3537/2005, de 10 de noviembre, así como conforme al modelo establecido en el Anexo 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.

El contenido de la Nota sobre las Acciones que figura en este soporte informático es idéntico a la última versión en papel del mismo presentada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Asimismo, se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a difundir la mencionada Nota sobre las Acciones por vía telemática.

Atentamente,

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

NOTA SOBRE LAS ACCIONES



**AMPLIACIÓN DE CAPITAL POR IMPORTE NOMINAL DE HASTA
44.173.573,92€, POR UN IMPORTE EFECTIVO TOTAL DE HASTA
147.245.246,40€, CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE
MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS**

Diciembre 2016

La presente Nota sobre las Acciones ha sido redactada de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y la Orden EHA3537/2005, de 10 de noviembre, así como conforme al modelo establecido en el Anexo 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.

La presente Nota sobre las Acciones se complementa con el Documento de Registro (redactado de conformidad con el Anexo I del Reglamento (CE) Nº 809/2004 de la Comisión, de 29 de abril de 2004) inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 11 de diciembre de 2015.

INDICE

I.	NOTA DE SÍNTESIS (ANEXO XXII DEL REGLAMENTO (CE) N°809/2004 DE LA COMISION DE 29 DE ABRIL DE 2004)	3
II.	RIESGOS ESPECIFICOS DE LOS VALORES.	32
III.	NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) N°809/2004 DE LA COMISION DE 29 DE ABRIL DE 2004).	36
	1. PERSONAS RESPONSABLES.	36
	2. FACTORES DE RIESGO.	36
	3. INFORMACION FUNDAMENTAL.	36
	4. INFORMACION RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.	45
	5. CLAUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA	65
	6. ACUERDOS DE ADMISION A COTIZACION Y NEGOCIACION.	81
	7. TENEDORES Y VENDEDORES DE VALORES.	82
	8. GASTOS DE ADMISION.	83
	9. DILUCION.	83
	10. INFORMACION ADICIONAL.	84

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) nº 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 la Nota sobre las Acciones (la "Nota sobre las Acciones") y el documento de registro inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") con fecha 11 de diciembre de 2015 (el "Documento de Registro") y, conjuntamente, con la Nota sobre las Acciones, el "Folleto Informativo" o 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 nº 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 normativa aplicable.
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 3 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 30 de septiembre de 2016, este área de actividad suponía el 78,06% del total de ingresos del Grupo REALIA. En 2015 representaba el 82,1% de los ingresos; el 68,8% en 2014 y el 82,9% en 2013. <u>Promoción.</u> La actividad de promoción consiste en la promoción, desarrollo y venta de productos inmobiliarios (viviendas). <u>Gestión de suelo.</u> 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 o de gestión patrimonial, así como para la venta de dicho suelo a terceros. A los efectos del desarrollo de las actividades de promoción y suelo, REALIA está organizada en 4 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 las

		<p>actividades de promoción y suelo, mediante la constitución/compra de filiales en Portugal, Polonia y Rumanía.</p> <p>La actividad de promoción y suelo, a 30 de septiembre de 2016, suponía el 22% de los ingresos totales del Grupo REALIA. En 2015 representaba el 17,91% de los ingresos; el 31,2% en 2014 y el 17,1% en 2013.</p>																												
B.4	Descripción de las tendencias recientes más significativas.	<p>Desde el 31 de diciembre de 2015, REALIA ha continuado desarrollando su actividad, 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 2016, 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. No obstante, dicha recuperación es selectiva en cuanto a la tipología de producto y ubicación del mismo.</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.</p> <p>La Sociedad está controlada, a los efectos del artículo 5 Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, que aprobó el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores ("Ley del Mercado de Valores") y del artículo 42 del Código de Comercio, por Inversora Carso S.A. de C.V. ("IC").</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 a la fecha de la presente Nota de Síntesis 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>158.178.834</td> <td>11.888.406</td> <td>170.067.240</td> <td>34,331%</td> <td>2,580%</td> <td>36,911</td> </tr> <tr> <td>INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V. ("IC")</td> <td>139.759.216</td> <td>170.067.240 (1)</td> <td>309.826.456</td> <td>30,333%</td> <td>36,911%</td> <td>67,244</td> </tr> <tr> <td>JP MORGAN CHASE & CO</td> <td></td> <td>28.000.329</td> <td>28.000.329</td> <td></td> <td>6,077%</td> <td>6,077%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) La participación indirecta de IC es a través de FCC.</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 a la fecha de la presente Nota de Síntesis, representativas del 0,132% 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.	158.178.834	11.888.406	170.067.240	34,331%	2,580%	36,911	INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V. ("IC")	139.759.216	170.067.240 (1)	309.826.456	30,333%	36,911%	67,244	JP MORGAN CHASE & CO		28.000.329	28.000.329		6,077%	6,077%
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.	158.178.834	11.888.406	170.067.240	34,331%	2,580%	36,911																								
INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V. ("IC")	139.759.216	170.067.240 (1)	309.826.456	30,333%	36,911%	67,244																								
JP MORGAN CHASE & CO		28.000.329	28.000.329		6,077%	6,077%																								
B.7	Información financiera fundamental.	<p>A continuación se muestran los datos consolidados del Grupo REALIA correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 (auditado) y 2014 (re-expresado y no auditado), preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Balances de situación consolidados 2015-2014</th> </tr> <tr> <th>ACTIVO</th> <th>2015</th> <th>2014 (*)</th> <th>% Var. '15-'14</th> </tr> <tr> <td>(En miles de euros excepto porcentajes)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ACTIVO NO CORRIENTE:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activos intangibles</td> <td>31</td> <td>47</td> <td>-34%</td> </tr> <tr> <td>Inmovilizado material</td> <td>5.346</td> <td>6.022</td> <td>-11%</td> </tr> </tbody> </table>	Balances de situación consolidados 2015-2014				ACTIVO	2015	2014 (*)	% Var. '15-'14	(En miles de euros excepto porcentajes)				ACTIVO NO CORRIENTE:				Activos intangibles	31	47	-34%	Inmovilizado material	5.346	6.022	-11%				
Balances de situación consolidados 2015-2014																														
ACTIVO	2015	2014 (*)	% Var. '15-'14																											
(En miles de euros excepto porcentajes)																														
ACTIVO NO CORRIENTE:																														
Activos intangibles	31	47	-34%																											
Inmovilizado material	5.346	6.022	-11%																											

Inversiones inmobiliarias	1.354.436	1.320.839	3%
Inversiones en empresas asociadas	47.323	44.500	6%
Activos financieros no corrientes	1.250	12.984	-90%
Activos por impuestos diferidos	120.817	120.569	0%
Otros activos no corrientes	8.880	9.038	-2%
Total activo no corriente	1.538.083	1.513.999	2%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	376.345	402.876	-7%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar			
Clientes por ventas y prestación de servicios	11.945	12.384	-4%
Otros deudores	93.060	3.673	2434%
Activos por impuesto corriente	3.381	2.326	45%
Otros activos financieros corrientes	34.407	25.249	36%
Otros activos corrientes	3.618	3.343	8%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	183.870	617.545	-70%
Total activo corriente	706.626	1.067.396	-34%
TOTAL ACTIVO	2.244.709	2.581.395	-13%

(*) Datos re-expresados no auditados conforme cambio criterio por aplicación de NIC 40 a valor razonable.

Balances de situación consolidados 2015-2014

PASIVO Y PATRIMONIO NETO

(En miles de euros excepto porcentajes)

	2015	2014(*)	% Var. '15-'14
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	110.580	73.769	50%
Prima de emisión	318.391	266.242	20%
Reservas	69.559	146.416	-52%
Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	-675	-675	0%
Ajustes por valoración	-822	-2.160	-62%
Resultado del ejercicio atribuido a dominante	17.205	-77.492	-122%
Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	514.238	406.100	27%
Intereses minoritarios	227.948	224.601	1%
Total patrimonio neto	742.186	630.701	18%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Provisiones no corrientes	6.867	7.598	-10%
Pasivos financieros corrientes			
Deudas con entidades de crédito	665.448	855.493	-22%
Otros pasivos financieros (1)	96.215	600.752	-84%
Pasivos por impuestos diferidos	135.562	126.385	7%
Otros pasivos no corrientes	16.008	16.017	0%
Total pasivo no corriente	920.100	1.606.245	-43%
PASIVO CORRIENTE:			
Provisiones corrientes	1.462	1.538	-5%

Pasivos financieros corrientes			
Deudas con entidades de crédito	104.359	97.020	8%
Otros pasivos financieros (2)	454.206	219.986	106%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Proveedores	6.810	8.272	-18%
Otros acreedores	13.850	16.085	-14%
Pasivos por impuesto corriente	1.267	1046	21%
Otros pasivos corrientes	469	502	-7%
Total pasivo corriente	582.423	344.449	69%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.244.709	2.581.395	-13%

(*) Datos re-expresados no auditados conforme cambio criterio por aplicación de NIC 40 a valor razonable.

Deudas que no forman parte del Endeudamiento Financiero Bruto (EFB):

- (1) Otros pasivos financieros no corrientes: en 2014, 59.999 miles de euros de Préstamo Participativo.
(2) Otros pasivos financieros corrientes: en 2015, 65.506 miles de euros de Préstamo Participativo y proveedores de inmovilizado. En 2014, 2.320 miles de euros de proveedores de inmovilizado.

Cuentas de pérdidas y ganancias	2015	2014 (*)	% Var.
(En miles de euros, excepto porcentajes)			'15-'14
Importe neto de la cifra de negocios	75.983	97.631	-22%
Otros ingresos de explotación	18.831	17.716	6%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-14.177	-36.394	61%
Aprovisionamientos	-792	-7.980	90%
Gastos de personal	-8.971	-9.118	2%
Otros gastos externos	-30.522	-30.927	1%
Variaciones de las provisiones de tráfico	-11.596	5.244	-321%
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario	115	39	195%
Dotación a la amortización	-444	-454	2%
Resultado por enajenación de inmovilizado	-9	-	0%
Otros resultados	-7	-61	89%
Resultado de explotación	28.411	35.696	-20%
Variación de valor en Invers.Inmobiliarias	26.757	-521	5236%
Ingresos financieros	5.306	5.054	5%
Gastos financieros	-24.778	-43.583	43%
Gastos financieros capitalizados			-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	36	-1.137	103%
Resultado Financiero	-19.436	-39.666	51%
Resultados de entidades valoradas por el método de participación	3.289	2.643	24%
Resultados netos por deterioro	-2	0	-
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	39.019	-1.848	2211%
Impuestos sobre las ganancias	-12.972	-2.424	-435%
Resultado del ejercicio de actividades continuadas	26.047	-4.272	710%

Resultado de actividades interrumpidas	-	-107.606	-
Resultado del ejercicio	26.047	-111.878	123%
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	17.205	-77.492	122%
Intereses minoritarios	8.842	-34.386	126%
Resultado por acción:			
De operaciones continuadas euros/acción			
Básico	0,056	-0,253	122%

(*) Datos re-expresados no auditados conforme cambio criterio por aplicación de NIC 40 a valor razonable.

Las variaciones de los resultados de los ejercicios 2015 y 2014, por importes de 26.047 y (111.878) obedecen a lo siguiente:

- (i) Por 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 5.244 miles de euros en 2014 y de (11.596) miles de euros en 2015.
- (ii) Por el "Resultado de actividades interrumpidas", donde en 2014 se obtuvo un resultado negativo muy elevado por importe de (107.606) miles de euros, por la venta de las acciones de SIIC de París.
- (iii) Por 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 (43.583) y (24.778) miles de euros en los ejercicios 2014 y 2015 respectivamente.
- (iv) Y por último, por la "Variación de valor en Inversiones Inmobiliarias" por importe de 26.757 y (521) miles de euros en los ejercicios 2015 y 2014 respectivamente.

A continuación se muestran los datos consolidados del Grupo REALIA correspondiente a los ejercicios terminados 2014 y 2013 (auditados), preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"):

Balances de situación consolidados 2014-2013

ACTIVO	2014	2013	% Var.
(En miles de euros excepto porcentajes)			'14-'13
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	47	347	-86%
Inmovilizado material	6.022	8.997	-33%
Inversiones inmobiliarias	885.679	2.263.752	-61%
Inversiones en empresas asociadas	40.262	40.241	0%
Activos financieros no corrientes	12.984	12.374	5%
Activos por impuestos diferidos	120.569	149.641	-19%
Otros activos no corrientes	9.038	8.723	4%
Total activo no corriente	1.074.601	2.484.075	-57%
ACTIVO CORRIENTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta		2.500	-100%
Existencias	402.876	450.087	-10%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar			
Clientes por ventas y prestación de servicios	12.384	44.581	-72%

Otros deudores	3.673	3.289	12%
Activos por impuesto corriente	2.326	898	159%
Otros activos financieros corrientes	25.249	24.950	1%
Otros activos corrientes	3.343	4.290	-22%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	617.545	120.946	411%
Total activo corriente	1.067.396	651.541	64%
TOTAL ACTIVO	2.141.997	3.135.616	-32%

Balances de situación consolidados 2014-2013

PASIVO Y PATRIMONIO NETO

(En miles de euros excepto porcentajes)

	2014	2013	% Var. '14-'13
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	73.769	73.769	0%
Prima de emisión	266.242	266.242	0%
Reservas	-132.343	-81.264	-63%
Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	-675	-1.208	44%
Ajustes por valoración	-2.160	-15.406	86%
Resultado del ejercicio atribuido a dominante	-39.614	-51.025	22%
Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	165.219	191.108	-14%
Intereses minoritarios	136.351	514.500	-74%
Total patrimonio neto	301.570	705.608	-57%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Provisiones no corrientes	7.598	8.313	-9%
Pasivos financieros corrientes			
Deudas con entidades de crédito	855.493	1.524.236	-44%
Otros pasivos financieros	600.752	437.484	37%
Pasivos por impuestos diferidos	16.118	21.755	-26%
Otros pasivos no corrientes	16.017	20.258	-21%
Total pasivo no corriente	1.495.978	2.012.046	-26%
PASIVO CORRIENTE:			
Provisiones corrientes	1.538	3.500	-56%
Pasivos financieros corrientes			
Deudas con entidades de crédito	97.020	144.778	-33%
Otros pasivos financieros	219.986	204.559	8%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Proveedores	8.272	12.093	-32%
Otros acreedores	16.085	35.876	-55%
Pasivos por impuesto corriente	1.046	122	757%
Otros pasivos corrientes	502	17.034	-97%
Total pasivo corriente	344.449	417.962	-18%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.141.997	3.135.616	-32%

Cuentas de pérdidas y ganancias	2014	2013	% Var.
(En miles de euros, excepto porcentajes)			'14-'13
Importe neto de la cifra de negocios	97.631	93.342	5%
Otros ingresos de explotación	17.716	17.210	3%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-36.394	-15.852	-130%
Aprovisionamientos	-7.980	-8.940	11%
Gastos de personal	-9.118	-11.207	19%
Otros gastos externos	-30.927	-34.549	10%
Variaciones de las provisiones de tráfico	5.244	-45.735	111%
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario	39	724	-95%
Resultado por enajenación de inmovilizado	-	-60	100%
Dotación a la amortización	-15.527	-16.110	4%
Otros resultados	-61	-380	84%
Resultado de explotación	20.623	-21.557	196%
Ingresos financieros	5.054	22.351	-77%
Gastos financieros	-43.583	-65.566	34%
Gastos financieros capitalizados	-	338	-100%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-1.137	40.595	-103%
Resultado Financiero	-39.666	-2.282	-1638%
Resultados de entidades valoradas por el método de participación	-395	-889	56%
Resultados netos por deterioro	5.049	-2.450	306%
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	-14.389	-27.178	47%
Impuestos sobre las ganancias	-23.800	-826	-2781%
Resultado del ejercicio de actividades continuadas	-38.189	-28.004	-36%
Resultado de actividades interrumpidas	1.805	6.785	-73%
Resultado del ejercicio	-36.384	-21.219	-71%
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	-39.614	-51.025	22%
Intereses minoritarios	3.230	29.806	-89%
Resultado por acción:			
De operaciones continuadas euros/acción			
Básico	-0,1291	-0,1828	29%

Las variaciones de los resultados de los ejercicios 2014 y 2013 (auditados) por importe de (36.384) miles de euros y (21.219) miles de euros obedecen a;

- (i) Las variaciones de las provisiones de tráfico por importe de 5.244 miles de euros y (45.735) miles de euros de los ejercicios 2014 y 2013 respectivamente.
- (ii) La variaciones del resultado financiero por importe de (39.666) miles de euros y (2.282) miles de euros en 2014 y 2013 respectivamente. Por un lado, en 2014 los gastos financieros se han reducido en 21.983 miles de euros respecto a 2013 y por otro, los Deterioros y resultados por enajenación de instrumentos financieros que en 2013 ascendieron a 40.595 miles de euros frente a los (1.137) miles de euros de 2014.
- (iii) Los resultados netos por deterioro del 2014 ascendieron a 5.049 miles de euros frente a (2.450) miles de euros de 2013.
- (iv) Y por último, el impuesto sobre las ganancias de 2014 ascendió a (23.800) miles de euros frente a (826) miles de euros de 2013. Esta variación se debe al impacto de (19.447) miles de euros de la valoración de los activos y pasivos por impuesto diferido, al ajustar a los nuevos tipos impositivos al que se esperan que sean recuperados, derivados de la entrada en vigor de la ley 27/2014 del impuesto de sociedades.

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2015 y 2014 calculados sobre los estados financieros de 2015 (auditado) y 2014 (re-expresado y no auditado)

Ratios	2015	2014
Total Patrimonio Neto / Total pasivo + Patrimonio Neto	33,06%	24,43%
<i>Loan-to-value (LTV)</i>	56,41%	57,87%
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) / EBITDA	26,47	35,38
Net Net Asset Value (NNAV) / n°. acciones (€/ acción)	1,20	1,46

Estos mismos ratios financieros consolidados calculados sobre los estados financieros consolidados (auditados) de los ejercicios 2014 y 2013 son;

Ratios	2014	2013
Total Patrimonio Neto / Total pasivo + Patrimonio Neto	14,08%	22,50%
<i>Loan-to-value (LTV)</i>	57,87%	60,13%
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) / EBITDA	35,38	40,61
Net Net Asset Value (NNAV) / n°. acciones (€/ acción)	1,46	1,81

A continuación se muestran los datos consolidados del Grupo Realia correspondientes al 3T 2016 no auditados, comparados con diciembre de 2015 auditados, preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

Balances de situación consolidados 3t 2016-2015			
ACTIVO			% Var.
(En miles de euros excepto porcentajes)	3t 2016	2015	'3t 16-'15
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	28	31	-10%
Inmovilizado material	5.112	5.346	-4%
Inversiones inmobiliarias	1.368.353	1.354.436	1%
Inversiones en empresas asociadas	45.246	47.323	-4%
Activos financieros no corrientes	1.250	1.250	0%
Activos por impuestos diferidos	127.816	120.817	6%
Otros activos no corrientes	9.047	8.880	2%
Total activo no corriente	1.556.852	1.538.083	1%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	320.354	376.345	-15%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar			
Clientes por ventas y prestación de servicios	6.419	11.945	-46%
Otros deudores	3.906	93.060	-96%
Activos por impuesto corriente	1.571	3.381	-54%
Otros activos financieros corrientes	34.041	34.407	-1%
Otros activos corrientes	3.673	3.618	2%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	40.976	183.870	-78%
Total activo corriente	410.940	706.626	-42%
TOTAL ACTIVO	1.967.792	2.244.709	-12%
Balances de situación consolidados 3t 2016-2015			
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			% Var.
(En miles de euros excepto porcentajes)	3t 2016	2015	'3t 16-'15
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	110.580	110.580	0%
Prima de emisión	318.391	318.391	0%
Reservas	86.648	69.559	25%
Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	-675	-675	0%
Ajustes por valoración	-782	-822	-5%
Resultado del ejercicio atribuido a dominante	89.165	17.205	418%
Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	603.327	514.238	17%
Intereses minoritarios	227.270	227.948	0%
Total patrimonio neto	830.597	742.186	12%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Provisiones no corrientes	6.783	6.867	-1%
Pasivos financieros corrientes			
Deudas con entidades de crédito	230.363	665.448	-65%
Otros pasivos financieros (1)		96.215	-100%
Pasivos por impuestos diferidos	143.570	135.562	6%
Otros pasivos no corrientes	15.841	16.008	-1%
Total pasivo no corriente	396.557	920.100	-57%
PASIVO CORRIENTE:			
Provisiones corrientes	1.462	1.462	0%
Pasivos financieros corrientes			
Deudas con entidades de crédito	598.428	104.359	473%
Otros pasivos financieros (2)	114.007	454.206	-75%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Proveedores	6.854	6.810	1%
Otros acreedores	16.708	13.850	21%
Pasivos por impuesto corriente	2.024	1.267	60%
Otros pasivos corrientes	1.155	469	146%
Total pasivo corriente	740.638	582.423	27%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.967.792	2.244.709	-12%

Deudas que no forman parte del Endeudamiento Financiero Bruto (EFB) (ver glosario de APMs incluido en el último apartado de la sección B.7, que asciende a 941,2 millones de euros:

(1) Otros pasivos financieros no corrientes: en 3T 2016, no existe saldo de Préstamo Participativo.

(2) Otros pasivos financieros corrientes: en 3T 2016, hay saldo por 1.568 miles de euros de proveedores de inmovilizado.

A continuación se muestra la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del 3T 2016 no auditada del Grupo Realia, preparada conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

Cuentas de pérdidas y ganancias	3 t 2016
(En miles de euros, excepto porcentajes)	
Importe neto de la cifra de negocios	58.487
Otros ingresos de explotación	12.718
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-12.421
Aprovisionamientos	-1.644
Gastos de personal	-4.839
Otros gastos externos	-22.573
Variaciones de las provisiones de tráfico	-48.524
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario	437
Dotación a la amortización	-285
Resultado por enajenación de inmovilizado	-7
Otros resultados	-3
Resultado de explotación	-18.654
Variación de valor en Invers.Inmobiliarias	9.251
Ingresos financieros	114.030
Gastos financieros	-6.488
Gastos financieros capitalizados	
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-25
Resultado Financiero	107.517
Resultados de entidades valoradas por el método de participación	-1.022
Resultados netos por deterioro	0
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	97.092
Impuestos sobre las ganancias	-3.685
Resultado del ejercicio de actividades continuadas	93.407
Resultado de actividades interrumpidas	-
Resultado del ejercicio	93.407
Atribuible a:	
Accionistas de la Sociedad Dominante	89.165
Intereses minoritarios	4.242
Resultado por acción (1):	
De operaciones continuadas euros/acción	
Básico	0,203

(1) Ver glosario de APMs incluido en el último apartado de la sección B.7

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados del Grupo REALIA, a 30 de septiembre de 2016:

Ratios	3T 2016
---------------	----------------

Total Patrimonio Neto / Total pasivo + Patrimonio Neto	42,21%
Loan-to-value (LTV)(1) y (2)	49,00%
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) (2)/ EBITDA (2)	29,84
Net Net Asset Value (NNAV) / nº acciones (€/ acción) (2)	1,37

(1) A 30 de septiembre de 2016, si el Endeudamiento Financiero Neto lo enfrentamos con el Valor de Reposición (valor de mercado de los activos incrementado por los costes de transacción, determinado por experto independiente (CB Richard Ellis según criterio RICS y TINSA según criterio ECO), “**GAV Valor de Reposición**”), por importe de 1.837,3 millones de euros, nos lleva a un loan-to-value del 49,0

(2) En relación con el LTV, EFN (900,3 millones euros), EBITDA y NNAV: ver glosario de APMs incluido en el último apartado de la sección B.7.,

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:

- **Cancelación del Crédito Sindicado de Promoción.** REALIA ha cancelado la totalidad de la deuda asociada a su actividad de promoción (que fue refinanciada el 10 de diciembre de 2015), de la siguiente forma:

-El 11 de diciembre de 2015, la Sociedad abonó el importe del primer hito, más los intereses devengados. Para ello REALIA utilizó tesorería propia y los fondos procedentes de un crédito concedido por su filial Realia Patrimonio S.L.U., por importe de 365.000.000 € y vencimiento el 30 de junio de 2017, prorrogable automáticamente salvo denuncia por cualquiera de las partes, hasta el 30 de junio de 2018.

- El 29 de enero de 2016, la Sociedad abonó el importe del segundo y tercer hito (este último de forma anticipada), más los intereses devengados. Para ello, utilizó (i) los fondos procedentes de la ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad el 3 de diciembre de 2015 que supuso un desembolso de 88.960.670,28 €; (ii) 70.000.000 € procedentes de una ampliación del crédito de Realia Patrimonio S.L.U. referido en el párrafo anterior, y (iii) tesorería propia.

Simultáneamente a dicho pago, REALIA entregó un aval bancario emitido por CaixaBank S.A. por el importe correspondiente al 4º hito. Dicho aval fue contragarantizado por IC.

En dicha fecha, se cancelaron la totalidad de las garantías concedidas por REALIA en relación con el Crédito Sindicado Promoción, entre ellas, una hipoteca sobre la mayoría de los suelos de su propiedad y una prenda sobre las participaciones de Realia Patrimonio S.L.U.

- Finalmente, el 7 de abril de 2016, la Sociedad abonó de forma anticipada el 4º y último hito, más los intereses devengados, utilizando los fondos procedentes del Préstamo concedido por Caixabank S.A el 6 de abril de 2016 por importe de 183.649.355,97 € y vencimiento el 30 de junio de 2018 (“**Préstamo Caixa**”). Cancelada la deuda, se devolvieron el aval bancario emitido por CaixaBank S.A. así como la garantía de reintegración otorgada por IC.

La amortización total del Crédito Sindicado Promoción supuso la consolidación de una quita por importe de 72.366.703,80 €.

- La amortización anticipada y total de la financiación sindicada de promoción supuso el vencimiento el 8 de abril de 2016 del Préstamo Participativo, en el que IC se había subrogado como consecuencia de la cesión de crédito que SAREB realizó a su favor el 22 de diciembre de 2015. Ante dicho vencimiento, IC optó por la alternativa de aplicar una quita (por importe de 41.253.263, 53 €) frente a la alternativa de la capitalización total del crédito, lo que dio lugar a un nuevo préstamo por importe de 20.396.334,80 € y vencimiento 8 de abril de 2017, a un tipo de interés anual del 1% y con garantía personal de la Sociedad (el “**Préstamo IC**”).

Identificación de APMs

Cumpliendo las directrices sobre las Medidas Alternativas de Rendimiento (“**MAR**”) contenidas en el informe de ESMA (*European Securities Markets Authority*) de fecha 5 de octubre de 2015, y que han entrado en vigor el 3 de julio de 2016, a continuación se desglosan las medidas alternativas de rendimiento no auditadas (Alternative Performance Measures o APM por sus siglas en inglés) incluyendo la definición, cálculo y relevancia de las mismas para la Sociedad:

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURE	DEFINICION	RELEVANCIA	CALCULO DE APMS 3T/16
Earnings before interest and taxes (EBIT)	Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación	Ratio de especial relevancia para el análisis de los negocios e inversiones inmobiliarias	s/ cuenta de pérdidas y ganancias = -18.654 miles €
Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization (EBITDA)	Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación deducido el impacto de la variación de las provisiones de tráfico y de las dotaciones a la amortización.	Ratio de especial relevancia para el análisis de los negocios e inversiones inmobiliarias	Ebit (-18.654 miles €)+Dot. Amortización (285 miles €)+Variación provisiones tráfico(48.524 miles €)=30.155 miles de €
Endeudamiento Financiero bruto (EFB)	Es la deuda con entidades de créditos corrientes y no corrientes más los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes, excluyendo de éstos la financiación procedente de préstamos participativos y las deudas por proveedores de inmovilizado.	Magnitud relevante que determina la situación financiera del Grupo Realia sin tener en cuenta la tesorería y equivalentes	Ent. crédito corrientes (598.428 miles €)+Ent. Crédito no corrientes (230.363 miles €)+otros pasivos financieros corrientes (114.007 miles €)+otros pasivos financieros no corrientes (0) - Préstamos participativos (0) - Prov. De inmovilizado (1.568 miles €) = 941.230 miles de €.
Endeudamiento Financiero Neto (EFN)	Es el endeudamiento financiero bruto menos el efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Magnitud relevante que determina la situación financiera del Grupo Realia sin tener en cuenta la tesorería y equivalentes	End. Financiero Bruto (941.230 miles €)- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (40.976 miles €) = 900.254 miles de €
Net Net Asset Value (NNAV) (Ultimo cálculo de 30/06/2016)	Se calcula en base al patrimonio neto atribuido a dominante, ajustado por las plusvalías implícitas de los activos de circulante y de uso propio valorados a mercado y deduciendo los impuestos que se devengarían por dichas plusvalías implícitas, teniendo en cuenta la normativa fiscal en el momento del cálculo. Ver 10.5.3	Ratio o indicador recomendado por EPRA (European Public Real Estate Association) en la determinación del valor de las sociedades patrimoniales inmobiliarias	Pat. Neto atrib. Dominante (644,35 millones €)+ Plusvalías activos circulante y uso propio (48,16 millones €)- Impuestos s/plusvalías (12,04 millones €) = 680,47 millones de €
Resultado por acción	Se determina como el cociente entre el resultado atribuible a la sociedad dominante del grupo Realia, y el número de acciones en circulación (deducida la autocartera), 460.141.398 ,al finalizar el periodo al que se refiere.	Indicador relevante para los inversores de las sociedades cotizadas.	Resultado atrib. a soc. dominante (89.165 miles €) / nº de acciones en circulación (460.141.398) = 0,203 € acción
Loan to Value (LTV)	Se determina como cociente entre el endeudamiento financiero neto EFN y el GAV valor de reposición de los activos (valor de mercado de los activos incrementado por los costes de transacción, determinado por experto independiente (CB Richard Ellis según criterio RICS y TINSAs según criterio ECO)	Indicador del nivel de endeudamiento de la sociedad respecto al conjunto de sus activos afectos a la actividad	Endeudamiento Financ. Neto (900.254 miles €)/GAV valor de reposición (1.837.300 miles €) = 49%
Fondo de Maniobra	Se calcula como la diferencia entre el activo corriente y el pasivo corriente	Indicador de la capacidad de atender los pasivos a corto plazo o corrientes con la realización de los activos a corto o corriente.	Activo corriente s/balance (410.940 miles €)-Pasivo corriente s/balance (740.638 miles €) = 329.698 miles €
B.8	Información financiera seleccionada pro forma, identificada como tal.	No procede, puesto que el Documento de Registro del Emisor no contiene información pro forma.	
B.9	Si se realiza una previsión o estimación de los beneficios, indíquese la cifra.	No procede, puesto que el Documento de Registro no contiene estimaciones de beneficios.	
B.10	Descripción de la naturaleza de cualquier salvedad en el informe de auditoría sobre la información financiera histórica.	<p>Los informes de auditoría, a pesar de que han resultado favorables y sin salvedades, respecto de los ejercicios 2015, 2014 y 2013 (tanto individuales como consolidadas) incluyen los párrafos de énfasis que se indican a continuación:</p> <p><u>Cuentas anuales individuales 2015:</u> “Tal y como se indica en la Nota 2.8 de la memoria adjunta, en la que se menciona que en diciembre de 2015 la Sociedad finalizó el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado a su negocio promotor con la finalidad de cumplir con el plan de viabilidad financiera a corto y medio plazo y reducir significativamente el endeudamiento financiero. Las nuevas condiciones de la refinanciación establecen el vencimiento del citado préstamo en mayo de 2016, fijando un nuevo calendario de pagos. Asimismo, se establece una quita sobre la deuda existente condicionada al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas y resolutorias; así como el cumplimiento de la totalidad de los hitos de pago previstos que se detallan en la Nota 14 de la memoria adjunta.</p> <p>A la fecha de este informe se han cumplido las condiciones suspensivas; así como la totalidad de los hitos de pago fijados, salvo el último, cuyo vencimiento se producirá el 31 de mayo de 2016 y que se encuentra avalado. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.”</p> <p><u>Cuentas anuales consolidadas 2015:</u> “Llamamos la atención respecto a lo incluido en la Nota 2.h, en la que se indica que el Grupo ha cambiado el criterio de presentación de las inversiones inmobiliarias de coste de adquisición o mercado, el menor, a valor razonable, determinado en base a valoraciones realizadas por expertos independientes basadas en estimaciones sobre flujos futuros, rentabilidades esperadas y otras variables. La situación anterior, que debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas, ha supuesto la reexpresión de las cifras comparativas del ejercicio 2014, que en consecuencia, difieren de las incluidas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.</p>	

	<p>Tal y como se indica en la Nota 19 de la memoria consolidada adjunta, en la que se menciona que en diciembre de 2015 la Sociedad Dominante finalizó el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado a su negocio promotor con la finalidad de cumplir con el plan de viabilidad financiera a corto y medio plazo y reducir significativamente el endeudamiento financiero. Las nuevas condiciones de la refinanciación establecen el vencimiento del citado préstamo en mayo de 2016, fijando un nuevo calendario de pagos. Asimismo, se establece una quita sobre la deuda existente condicionada al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas y resolutorias; así como el cumplimiento de la totalidad de los hitos de pago previstos que se detallan en dicha Nota.</p> <p>A la fecha de este informe se han cumplido las condiciones suspensivas; así como la totalidad de los hitos de pago fijados, salvo el último, cuyo vencimiento se producirá el 31 de mayo de 2016 y que se encuentra avalado. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.”</p> <p><u>Cuentas anuales individuales 2014:</u> “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”.</p> <p><u>Cuentas anuales consolidadas 2014:</u> “Según se indica en la Nota 20 de la memoria consolidada adjunta, la Sociedad Dominante culminó en septiembre de 2013 el proceso de refinanciación del préstamos sindicado asociado a su negocio promotor, adquiriendo 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. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.</p> <p><u>Cuentas anuales individuales 2013:</u> “Sin que afecta a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Notas 12 y 14 de la memoria adjunta en la que se menciona que en septiembre de 2013 la Sociedad 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”.</p> <p><u>Cuentas anuales consolidadas 2013:</u> “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”.</p>																																
<p>B.11</p> <p>Si el capital de explotación no es suficiente para los actuales requisitos del emisor, inclúyase una explicación.</p>	<p>A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tenía un fondo de maniobra positivo por importe de 124,2 millones de euros. El fondo de maniobra a 30 de septiembre de 2016 es negativo por importe de 329,7 millones de euros, debido principalmente, al próximo vencimiento el 27 de abril de 2017 del Crédito Sindicado Patrimonio.</p> <p>En la siguiente tabla, figuran los componentes del fondo de maniobra del Grupo Realía a 30 de septiembre de 2016 (dicha información no ha sido auditada):</p> <hr/> <table border="1"> <thead> <tr> <th>(En miles de euros)</th> <th>30/09/2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Fondo de maniobra (1)</td> </tr> <tr> <td>Terrenos y solares</td> <td>673.463</td> </tr> <tr> <td>Materiales diversos</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Obras en curso de construcción de ciclo largo</td> <td>49.064</td> </tr> <tr> <td>Edificios construidos</td> <td>84.370</td> </tr> <tr> <td>Anticipos a proveedores</td> <td>2.039</td> </tr> <tr> <td>Deterioro de existencias</td> <td>-488.588</td> </tr> <tr> <td>Total existencias</td> <td>320.354</td> </tr> <tr> <td>Deudores y otros activos corrientes (2)</td> <td>15.569</td> </tr> <tr> <td>Total activo circulante de explotación (3)</td> <td>335.923</td> </tr> <tr> <td>Total pasivo circulante de explotación (4)</td> <td>-29.771</td> </tr> <tr> <td>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</td> <td>40.976</td> </tr> <tr> <td>Otros activos financieros corrientes</td> <td>34.041</td> </tr> <tr> <td>Deuda con entidades de crédito corrientes (5)</td> <td>-710.867</td> </tr> <tr> <td>Fondo de maniobra</td> <td>-329.698</td> </tr> </tbody> </table>	(En miles de euros)	30/09/2016	Fondo de maniobra (1)		Terrenos y solares	673.463	Materiales diversos	6	Obras en curso de construcción de ciclo largo	49.064	Edificios construidos	84.370	Anticipos a proveedores	2.039	Deterioro de existencias	-488.588	Total existencias	320.354	Deudores y otros activos corrientes (2)	15.569	Total activo circulante de explotación (3)	335.923	Total pasivo circulante de explotación (4)	-29.771	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	40.976	Otros activos financieros corrientes	34.041	Deuda con entidades de crédito corrientes (5)	-710.867	Fondo de maniobra	-329.698
(En miles de euros)	30/09/2016																																
Fondo de maniobra (1)																																	
Terrenos y solares	673.463																																
Materiales diversos	6																																
Obras en curso de construcción de ciclo largo	49.064																																
Edificios construidos	84.370																																
Anticipos a proveedores	2.039																																
Deterioro de existencias	-488.588																																
Total existencias	320.354																																
Deudores y otros activos corrientes (2)	15.569																																
Total activo circulante de explotación (3)	335.923																																
Total pasivo circulante de explotación (4)	-29.771																																
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	40.976																																
Otros activos financieros corrientes	34.041																																
Deuda con entidades de crédito corrientes (5)	-710.867																																
Fondo de maniobra	-329.698																																

		<p>(1) Ver glosario de APMs incluido en el último apartado de la sección B.7. (2) Incluye deudores comerciales por 12 millones de euros y otros activos corrientes por 3,6 millones de euros.</p> <p>(3) El activo circulante de explotación incluye existencias, deudores y otros activos corrientes.</p> <p>(4) 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, a excepción del Préstamo IC por 20.496 miles de euros (intereses incluidos por importe de 100.000 €).</p> <p>(5) Incluye Préstamo IC, por importe de 20.496 miles de euros (intereses incluidos por importe de 100.000 €).</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 184.056.558 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 460.751.399 a la 644.807.956, ambas inclusive, en caso de que el Aumento de Capital sea completo.</p> <p>Las Acciones Nuevas se emiten con una prima de emisión de 0,56 € por cada Acción Nueva, lo que equivale a una prima de emisión global de 103.071.672,48 € en caso de suscripción completa. La cantidad resultante de la suma del valor nominal (0,24 €) y la prima de emisión (0,56 €), esto es, 0,80 €, será en adelante denominada “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 ES0673908911 y ES0173908031, 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 110.580.335,52€ y está dividido en 460.751.398 acciones, 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, la Ley de Sociedades de Capital y demás legislación vigente.</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 y demás derechos recogidos en la legislación vigente.
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, 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 una política de dividendos definida, no tiene acordado pagar ningún dividendo y no tiene limitación alguna derivada de sus operaciones financieras para el reparto de dividendos. El último dividendo pagado por la Sociedad fue el correspondiente a un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2008.</p> <p>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.</p> <p>Asimismo, otro de los factores que pueden incidir en el reparto de dividendos de REALIA será la situación financiera de su filial Realia Patrimonio, S.L.U., dado que ésta constituye la sociedad principal, en materia de ingresos, del GRUPO REALIA.</p> <p>Con respecto al área de patrimonio, el reparto de dividendos de Realia Patrimonio, S.L.U. está actualmente condicionado al cumplimiento de lo establecido en los contratos de financiación (<i>covenants</i>/obligaciones) suscritos por dicha sociedad y que se encuentran en vigor, en particular el crédito de patrimonio que se suscribió en abril de 2007 por importe máximo inicial de 1.087.000.000 euros (“Crédito Sindicado Patrimonio”). A fecha de la presente Nota de Síntesis, los <i>covenants</i> y ratios de dicha financiación se están cumpliendo por la sociedad.</p>

Sección D- Riesgos.

<p>D.1</p> <p><i>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del emisor o de su sector de actividad.</i></p>	<p>1.- Riesgos asociados a la Sociedad y su negocio</p> <p>1.1 Riesgos financieros</p> <p>a) Riesgos de solvencia (la información financiera contenida en el presente apartado ha sido auditada salvo la de 3T 2016 y no ha sido re-expresada)</p> <p>A 31 de diciembre de 2015 el Endeudamiento Financiero Bruto (EFB) del Grupo REALIA es de 1.254,7 millones de euros frente a los 1.710,9 y 2.224,1 millones de euros, a 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.</p> <p>A 30 de septiembre de 2016 el Endeudamiento Financiero Bruto (EFB) (ver glosario de APMs incluido en el último apartado de la sección B.7) del Grupo REALIA era de 941,2 millones de euros.</p> <p>A 31 de diciembre de 2015, el Endeudamiento Financiero Neto (EFN) del Grupo REALIA era de 1.070,9 millones de euros frente a los 1.093,4 y 2.103,1 millones de euros, a 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.</p> <p>A 30 de septiembre de 2016 el Endeudamiento Financiero Neto (EFN) (ver glosario de APMs incluido en el último apartado de la sección B.7) del Grupo REALIA disminuyó en 170,6 millones de euros con respecto al cierre de 2015 (debido al cash flow generado, la ampliación de capital realizada en diciembre de 2015 y a las quitas aplicadas a la deuda) alcanzando la cifra de 900,3 millones de euros.</p> <p>A 31 de diciembre de 2015, si el Endeudamiento Financiero Neto (EFN) lo enfrentamos con el GAV Valor de Reposición (ver definición en el apartado B.7), por importe de 1.898,5 millones de euros nos lleva a un loan-to-value (LTV) del 56,4%.</p> <p>A 30 de septiembre de 2016, si el Endeudamiento Financiero Neto (EFN) (ver glosario de APMs incluido en el último apartado de la sección B.7) lo enfrentamos con el Valor de Reposición (ver definición en el apartado B.7), por importe de 1.837,3 millones de euros, nos lleva a un loan-to-value (LTV; ver glosario de APMs incluido en el último apartado de la sección B.7) del 49,0%.</p> <p>Durante el ejercicio 2015, el EBITDA del Grupo REALIA ha sido positivo por importe de 40,45 millones de euros, lo que supone 1,63 veces el gasto financiero a 31 de diciembre de 2015.</p> <p>A 30 de septiembre de 2016 el EBITDA (ver glosario de APMs incluido en el último apartado de la sección B.7) del Grupo REALIA ha sido positivo por importe de 30,17 millones €, lo que supone 4,65 veces el gasto financiero a esa fecha.</p> <p>La mayor parte de la deuda del Grupo REALIA deriva de tres créditos:</p> <p>(i) Crédito Sindicado Patrimonio. Crédito 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 2015 se redujo hasta los 750.544 miles de euros (sin incluir los gastos de formalización de la deuda), estando a 30 de septiembre de 2016 pendiente de pago 678.158 miles de euros. El Crédito Sindicado Patrimonio vence el 27 abril 2017 y se le aplica un tipo de interés igual al Euribor más un margen que varía en función del LTV (ver glosario de APMs incluido en el último apartado de la sección B.7).</p> <p>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 apalancamiento con relación al GAV Valor Reposición de los activos inmobiliarios, referenciados a Realia Patrimonio.</p> <p>(ii) Préstamo asociado a la actividad de promoción. En la actualidad se encuentra vigente el préstamo firmado el 6 de abril de 2016 por la Sociedad y CaixaBank S.A., por importe de 183.649.355,97 €, interés igual al EURIBOR a 3 meses más un diferencial del 0,7% y vencimiento el 30 de junio de 2018 (el "Préstamo Caixa").</p> <p>Los fondos obtenidos del Préstamo Caixa se han destinado a cancelar el último pago de la financiación sindicada asociada a la actividad promotora/residencial, que la Sociedad firmó con distintas Entidades el 30 de septiembre de 2009 por un importe máximo de 1.001.087.480,53 euros ("Crédito Sindicado de Promoción").</p> <p>El vencimiento inicial de Crédito Sindicado de Promoción 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 entonces constituían el sindicato bancario (la "Refinanciación del Crédito Sindicado").</p> <p>Posteriormente, 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 que entonces integraban el sindicato, 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").</p>
---	--

La Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción fue homologada mediante Auto nº. 31/2016, dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº. 1 de Madrid el 1 de marzo de 2016.

La Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción supuso, entre otros extremos, el adelanto de la fecha de vencimiento de la financiación al día 30 de mayo de 2016, la concesión de una quita del 9% sobre la deuda existente incluyendo intereses PIK, y la fijación de un nuevo calendario de pagos.

La Sociedad ha atendido todos los pagos derivados de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción, que ha quedado totalmente cancelada, por lo que la principal deuda asociada a la actividad promotora deriva del Préstamo Caixa.

Se hace constar que al finalizar el ejercicio 2015 la deuda derivada del Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción ascendía a 437,5 millones euros, más intereses. Esta deuda quedó plenamente cancelada en abril de 2016. Por su parte, a 30 de septiembre de 2016 la deuda derivada del Préstamo Caixa asciende a 183,6 millones euros.

(iii) **Préstamo concedido por Inversora Carso S.A. de C.V (“IC”)**. Préstamo concedido el 8 de abril de 2016 por IC, por importe de 20,4 millones, interés anual del 1% y vencimiento el 8 de abril de 2017 (el “**Préstamo IC**”).

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia a nivel consolidado, son los indicados a continuación (datos a 31 de diciembre de 2015):

Ratio de endeudamiento

Endeudamiento Financiero Neto EFN / GAV Valor de Reposición (1) = (LTV) 56,4%

Ratio de cobertura

EBITDA / Gasto financiero 1,63

(1) Incluye deuda financiera bancaria cedida a Fondos de Inversión y excluye préstamos participativos GAV Valor de Reposición (1.898,5 millones de euros) (ver definición en el apartado B.7). El LTV sería del 57,6% si se utilizara el Valor de Liquidación (valor de mercado de los activos, determinado por experto independiente (CB Richard Ellis según criterio RICS y TINSA según criterio ECO), “**GAV Valor de Liquidación**”) (1.858,6 millones de euros).

A 31 de diciembre de 2015 y a 30 de septiembre de 2016, las sociedades de Grupo REALIA cumplían con los ratios exigidos por las distintas financiaciones.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2015 es positivo por importe de 124,2 millones de euros.

Durante el ejercicio 2015 el resultado consolidado ha sido positivo por 26.047 miles de € y durante 2014 fue negativo por importe de 111.878 miles de €.

A 30 de septiembre de 2016, los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia a nivel consolidado son:

Ratio de endeudamiento

Endeudamiento Financiero Neto (EFN) (1) (2)/ GAV Valor de Reposición (3) = (LTV) (1) 49,0%

Ratio de cobertura

EBITDA (1) / Gasto financiero 4,65

(1) EFN , LTV y EBITDA, Ver glosario de APMs incluido en el último apartado de la sección B.7.

(2) 900,3 millones de euros: incluye deuda financiera bancaria y préstamo socio Inversora Carso por 20,5 millones de euros.

(3) GAV Valor de Reposición (1.837,3 millones de euros) (ver definición en el apartado B.7). El LTV sería del 50,1% si se utilizara el GAV Valor de Liquidación (ver definición en el apartado B.7), (1.797 millones de euros).

El fondo de maniobra (ver glosario de APMs incluido en el último apartado de la sección B.7) a 30 de septiembre de 2016 es negativo por importe de 329,7 millones de euros, debido, principalmente, al vencimiento en abril de 2017 del Crédito Sindicado Patrimonio.

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, aunque desde finales de 2014 han aparecido líneas de financiación, pero con elevadas garantías para su concesión. La liquidez para el área residencial del sector inmobiliario no ha variado 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 inmobiliarias. Las entidades financieras siguen exigiendo unos tipos de interés elevados acompañados de cláusulas restrictivas en cuanto a las preventas necesarias para acceder a la financiación, como a la bondad del proyecto y de los gestores. 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.

El Endeudamiento Financiero Neto (EFN) (ver glosario de APMs incluido en el último apartado de la sección B.7) del Grupo REALIA se ha reducido en el periodo 31 diciembre 2015 a 30 de septiembre de 2016 en un 15,9%, pasando de 1.070,9 millones de euros a 900,3 millones de euros. Ante este nivel de endeudamiento, existe el riesgo de que si las condiciones del mercado o de explotación del negocio 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 Préstamo Caixa y el Crédito Sindicado Patrimonio establecen 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.

Posteriormente, en el marco de la homologación judicial de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado, REALIA elaboró un nuevo plan de viabilidad. Dicho plan de viabilidad tiene 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 financiación existentes;
- 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 deterioró 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, ocasionó un endurecimiento de las condiciones de

financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, y conllevó problemas financieros a una gran parte de empresas del sector. La situación descrita parece que se va relajando desde 2014 y el sector inmobiliario va teniendo síntomas de recuperación, pero debemos decir que dicha recuperación es muy selectiva en cuanto a la tipología de producto y ubicación del mismo.

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 por importe de 791,8 millones de euros supuso una reestructuración de la deuda con una ampliación de la fecha de vencimiento.

Posteriormente, con la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción, firmada el 10 de diciembre de 2015, se modificaron de nuevo los términos y condiciones del Crédito Sindicado de Promoción para permitir a la Sociedad el cumplimiento de los compromisos asumidos.

La Sociedad ha cancelado totalmente la deuda derivada de la financiación sindicada de promoción, utilizando la caja generada por el área de patrimonio, el importe del Préstamo Caixa, los fondos captados en la ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración de REALIA el 3 de diciembre de 2015 y la tesorería de la Sociedad.

El Préstamo Caixa vence el 30 de junio de 2018, fecha en la que se debe amortizar el principal pendiente que no haya sido amortizado anticipadamente de forma voluntaria o de forma obligatoria, más los respectivos intereses.

En el área Patrimonial las distintas sociedades no presentan problemas de liquidez para hacer frente durante el 2016, 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. Como se señala en el apartado 3.2 siguiente, en consideración al próximo vencimiento del Crédito Sindicado de Patrimonio (27 de abril de 2017), Realia Patrimonio S.L.U. se encuentra en la actualidad negociando con diversas entidades su refinanciación

d) Riesgo de tipo de interés

En la actualidad, el Euribor se encuentra 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.

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 2015, la sensibilidad del resultado del Grupo REALIA al incremento de un 1% en el tipo de interés, supondría un impacto negativo de aproximadamente 12,5 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 Financiero Neto (EFN) sería de unos ingresos de 2,68 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. Durante el ejercicio 2015, el saldo de impagados y dudoso cobro no ha tenido variación, frente a una facturación por alquileres (rentas y gastos repercutibles) de 77,8 millones de euros en el año.

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 2015 el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 14 millones de euros, que la Sociedad ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,3 millones de euros. A 30 de septiembre de 2016, la dotación se ha incrementado en 5,4 millones de euros. Con respecto a provisiones por el resto de insolvencias, el Grupo REALIA tiene un saldo acumulado de 2,0 millones de euros, de los que corresponden 1,3 millones de euros al área de Patrimonio. El Grupo REALIA continúa con 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 2015 representa el 82,1% de los ingresos de explotación y el 107% 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 tras 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 63,5% del valor de la cartera de suelo y el 68,6% del producto terminado, a 31 de diciembre de 2015 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 contracción selectiva en la demanda de productos residencial, especialmente, las viviendas para segunda residencia (tales como residencias vacacionales), apreciándose desde finales de 2014 un leve repunte en determinadas zonas con demanda estable y una estabilización progresiva para el resto de zonas.

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, pérdidas de alquileres 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 administrativos, 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 2015, la Sociedad mantiene una provisión para riesgos y gastos por importe de 8.329 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 sometió 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. En el ejercicio de 2015, la sociedad ha vuelto a revisar su Manual, y se ha sometido a la revisión anual, por la auditoría interna y externa que prevé la legislación aplicable, con igual resultado.

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 previstas en 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 y demás legislación aplicable.

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 para los activos afectos al área de promociones y con periodicidad semestral para los activos afectos al área de patrimonio. La valoración de la cartera de activos inmobiliarios afectos al área de patrimonio de REALIA es realizada según criterio RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) por expertos independientes: CB Richard Ellis, S.A. (“**CB Richard Ellis**”), como en años anteriores, mientras que la entidad Tasaciones Inmobiliarias, S.A. (“**TINSA**”) valora la cartera de activos residenciales según criterio ECO.

En particular, a 31 de diciembre de 2015, según la tasación realizada, los activos inmobiliarios del Grupo REALIA tienen un GAV Valor de Reposición (ver definición en el B.7) de 1.898,5 millones de euros, un 43% superior a su valor neto contable, correspondiendo 1.455,2 millones de euros a los activos clasificados como inmovilizado que supone una revalorización del 2,56% respecto a 31 de diciembre de 2014, y 443,3 millones de euros a los activos clasificados como existencias que supone un 5,6% de pérdida de valor respecto a la valoración de 31 de diciembre de 2014.

A 30 de junio de 2016, según la tasación realizada, los activos afectos al área de patrimonio y clasificados como inmovilizado tienen un GAV Valor de Reposición (ver definición en el B.7) de 1.469,9 miles de euros, lo que supone un incremento del 1% respecto a la realizada a 31 de diciembre 2015.

Toda vez que la validez de las tasaciones ECO es de 6 meses, la Sociedad ha decidido adelantar a septiembre las valoraciones de los activos afectos al área de promoción (suelo y producto terminado) ubicado en España, con el mismo criterio ECO utilizado hasta ahora, para evitar sobrecarga de trabajo al final de cada ejercicio. Por este motivo, a fecha 30 de septiembre 2016, se ha realizado dicha valoración lo que, debido al poco o nulo avance del desarrollo urbanístico de determinados ámbitos o zonas geográficas y a la falta de demanda de producto, ha supuesto una valoración global de todos los activos afectos a esta área de 367,45 millones de €, con una caída de los activos valorados de 14,3% respecto a la del mes de diciembre 2015.

El GAV Valor de Liquidación (ver definición en el apartado B.7) de los activos a 31 de diciembre de 2015 es de 1.858,7 miles de euros, un 40% superior a su valor neto contable, correspondiendo 1.415,8 millones de euros a los activos clasificados como inmovilizado y 442,9 millones de euros a los activos clasificados como existencias.

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 RICS 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 las fechas de valoración hasta la actualidad. 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 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 mediados de 2007, 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 la crisis inmobiliaria, 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. No obstante, se aprecia una mejora desde finales de 2014 con un notable incremento de los niveles de inversión que han presionado al alza los precios de los activos en renta.

En referencia al mercado inmobiliario, de primera y segunda residencia, a pesar de las mejoras experimentadas en los 2 últimos ejercicios, la financiación disponible ha sufrido también 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, apreciándose desde finales de 2014, un leve repunte en determinadas zonas con demanda estable, y una estabilización progresiva para el resto de zonas.

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 no mantenga la tendencia de los 2 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; no obstante, en los últimos 2 años, se va estabilizando progresivamente el mercado de las rentas por alquiler, y se ha visto un incremento del valor de los activos debido al apetito inversor que ha hecho bajar los yields de los activos.

Uno de los riesgos básicos de la actividad de alquiler es la eventual falta de inquilinos para los inmuebles que componen la cartera patrimonial. La tasa de ocupación media de los activos de Patrimonio en explotación durante el ejercicio 2013 fue del 88,7%, del 90,5% en 2014 (90,9% en Madrid, 92,0% en Barcelona y un 89,1% en el resto de ciudades) y del 91,5 en 2015 (93,1% en Madrid, 84,2% en Barcelona y un 90,2% 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.

A 31 de diciembre de 2015, los contratos de arrendamiento de la cartera de patrimonio de REALIA que vencerán en 2016, suponen el 38,7% de las rentas anualizadas del segmento de oficinas y el 21,4% del segmento comercial y otros. Los arrendamientos que vencerán durante el 2017 y el 2018 suponen un 12,5% y 23,9%, respectivamente, de las rentas anualizadas del segmento de oficinas y del 18,7% y 11,2% del segmento comercial y otros.

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 escenarios de recesión del sector y de restricción de liquidez. A pesar de la mejora de los mercados, un posible endurecimiento de las condiciones para acceder al mercado financiero, fundamental para la adquisición de inmuebles, puede generar una crisis de liquidez que, unida a la inestabilidad económica experimentada por nuestro país, provocaría 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.

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 la inestabilidad de la demanda, la oferta competidora del mercado inmobiliario y los riesgos financieros derivados de la dificultad para obtener los recursos económicos necesarios para completar los proyectos. 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, venta de viviendas y negocio de suelo representó aproximadamente un 17,91% sobre el total de los ingresos de explotación del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2015, y el 31,2% en 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 repuntando, los agentes 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 entrada de las entidades de crédito y de los fondos de inversión 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 Sociedad de Gestión de Activos Inmobiliarios Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (**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 anteriores 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.

A 31 de diciembre 2015, la Sociedad tiene activados créditos fiscales y diferencias temporales de activo por 120,8 millones de euros. Una eventual reducción del tipo del Impuesto de Sociedades 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.

	<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 (6,3 millones euros) 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 2015, el Grupo REALIA tenía provisionados (provisiones corrientes y no corrientes) 6,3 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.</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.2</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. 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> <p>La sociedad no puede asegurar la pérdida de valor de los derechos de suscripción preferente en caso de que el valor de cotización de la acción sea inferior al Precio de Suscripción.</p> <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 ejercerlos.</p>

b) 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 28,54%.

c) Irrevocabilidad de la suscripción y solicitud de Acciones Adicionales.

Las órdenes de suscripción serán firmes, irrevocables e incondicionales, por lo que los Accionistas Legitimados o Inversores habrán de realizar los desembolsos que en su caso les correspondan independientemente de que el Aumento de Capital fuese incompleto. Por ser también las ordenes firmes, irrevocables e incondicionales, los Accionistas Legitimados e Inversores se verán obligados a suscribir las Acciones Nuevas aun cuando el precio de cotización de las acciones de la Sociedad se situase por debajo del Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas.

Para que un Accionista Legitimado o Inversor pueda solicitar Acciones Adicionales, deberá haber ejercitado la totalidad de sus derechos de suscripción preferente que tenga depositados en la Entidad Participante ante la que solicite Acciones Adicionales.

d) El Aumento de Capital no se encuentra asegurado.

El Aumento de Capital objeto de la presente Nota de Síntesis no está asegurado por ninguna persona o entidad, por lo que es posible que no se obtenga el importe máximo previsto y el aumento se declare incompleto. Ello sin perjuicio de la intención del accionista IC recogida en la presente sección D.2 en el riesgo relativo a la "Participación significativa como consecuencia del Aumento de Capital".

En el supuesto de que el Aumento de Capital quedara incompleto, la Sociedad no podría cumplir con las finalidades de obtención de fondos pretendidas con el mismo, que son, principalmente, la reducción del endeudamiento financiero de la Sociedad. En tal caso, la Sociedad podrá decidir no llevar a efecto los fines no cubiertos con el Aumento de Capital o buscar financiación alternativa para acometerlos.

e) Volatilidad del precio de cotización de las acciones

La Sociedad no puede asegurar que las Acciones Nuevas 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 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 Sociedad no tiene suscrito ningún contrato para dar liquidez de las acciones.

f) Admisión a negociación de las acciones

Está previsto que las Acciones Nuevas 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 13 de enero de 2017. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las nuevas acciones privaría de liquidez a sus suscriptores.

g) Aprobación o pago de dividendos

La Sociedad no tiene una política de dividendos definida, no tiene acordado pagar ningún dividendo y no tiene limitación alguna derivada de sus operaciones financieras para el reparto de dividendos. El último dividendo pagado por la Sociedad fue el correspondiente a un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2008.

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. Asimismo, otro de los factores que pueden incidir en el reparto de dividendos de REALIA será la situación financiera de su filial Realia Patrimonio, S.L.U., dado que ésta constituye la sociedad principal, en materia de ingresos, del GRUPO REALIA.

Con respecto al área de patrimonio, el reparto de dividendos de Realia Patrimonio, S.L.U. está actualmente condicionado al cumplimiento de lo establecido en los contratos de financiación (*covenants*/obligaciones) suscritos por dicha sociedad y que se encuentran en vigor, en particular el crédito de patrimonio que se suscribió en abril de 2007 por importe máximo inicial de 1.087.000.000 euros (Crédito Sindicado Patrimonio) . A fecha de la presente Nota de Síntesis, los *covenants* y ratios de dicha refinanciación se están cumpliendo por la sociedad.

h) 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 tras el Aumento de Capital. Asimismo, se puede producir una disminución del *free float* de la compañía en función de la distribución accionarial resultante de la suscripción del Aumento de Capital.

IC tiene la intención de suscribir todas las Acciones Nuevas que le correspondan en el Periodo de Suscripción Preferente y, adicionalmente, de solicitar todas aquellas Acciones Sobrantes que le correspondan en el Periodo de Asignación Proporcional conforme a los términos previstos en la sección E.3 de la presente Nota de Síntesis.

En caso de que, tras el Periodo de Asignación Proporcional quedaran acciones no suscritas (Acciones de Asignación Discrecional), IC tiene la intención de solicitar la suscripción de las acciones ofrecidas en su caso por el Consejo de Administración conforme a los términos previstos en la sección E.3 de la presente Nota de Síntesis.

El resto de accionistas significativos no se han pronunciado a la fecha de la presente Nota de Síntesis sobre si acudirán o no al Aumento de Capital.

i) 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

		<p>suscripción preferente, a menos que se cumplan los requisitos establecidos en sus respectivas regulaciones o resulte de aplicación algún supuesto de exención.</p> <p>j) 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> <p>k) Impacto de las ventas de acciones en el precio de cotización.</p> <p>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.</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 184.056.558, ampliándose por tanto el capital social, en caso de que la Ampliación de Capital fuera íntegramente suscrita, en 44.173.573,92 €, más una prima de emisión global de 103.071.672,48 €, y por un importe efectivo total de 147.245.246,40€.</p> <p>Los gastos totales representan aproximadamente un 0,12% 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>El importe de este Aumento de Capital se destinará a las siguientes finalidades y por el siguiente orden de prioridad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En primer lugar, a cancelar total y anticipadamente el Préstamo IC por importe aproximado de 20,4 millones €, más los intereses devengados; • En segundo lugar, a realizar una amortización anticipada, voluntaria y parcial del Préstamo Caixa, hasta el 50% de su importe, esto es, por aproximadamente hasta 92 millones de €; • En último lugar, y por el remanente, a financiar el desarrollo de las promociones residenciales que acuerde la Dirección de la Sociedad, sin que exista, en la fecha de la presente Nota de Síntesis, ninguna actividad concreta comprometida por parte de la Sociedad. <p>En el supuesto de que el Aumento de Capital quedara incompleto, se atenderán las finalidades antes señaladas en el orden de prioridad indicado. La Sociedad podrá decidir no llevar a efecto los fines no cubiertos con el Aumento de Capital o buscar financiación alternativa para acometerlos.</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, en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Proporcional, a (i) la totalidad de los accionistas de la Sociedad, los cuales podrán ejercer sus derechos de suscripción, 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>En el Periodo de Asignación Discrecional, el Aumento de Capital objeto del presente Folleto está destinado a cualquier inversor cualificado que revista tal condición conforme al artículo 39 del Real Decreto 1310/2005 (incluyendo los Accionistas Legitimados de la Sociedad que cumplan los requisitos de dicho artículo) o hasta a un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan la condición de inversores cualificados, que soliciten todas o parte de dichas acciones no suscritas.</p> <p>- Importe total de la oferta:</p> <p>El aumento de capital se realiza por un importe nominal de hasta 44.173.573,92 € y por un importe efectivo total en caso de suscripción completa de hasta 147.245.246,40€, mediante la emisión de 184.056.558 acciones ordinarias de REALIA de nueva emisión (Acciones Nuevas), 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 460.751.399 a la 644.807.956, ambas inclusive.</p> <p>Las Acciones Nuevas se emiten con una prima de emisión de 0,56 € por cada Acción Nueva, lo que equivale a una prima de emisión global de 103.071.672,48 € en caso de suscripción completa. La cantidad resultante de la suma del valor nominal (0,24 €) y la prima de emisión (0,56 €), esto es, 0,80 €, será el Precio de Suscripción.</p> <p>- Periodos de suscripción:</p> <p><u>A.1.- Período de Suscripción Preferente (Primera Vuelta).</u></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. Tendrán derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas los Accionistas legitimados de la Sociedad que hayan adquirido sus acciones hasta el día 5/11/2016, incluido (día de la publicación del anuncio en el BORME), y que lo tengan liquidado el 07/12/2106 (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>

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**").

El Aumento de Capital será suscrito en la proporción de 2 Acciones Nuevas por cada 5 acciones actualmente en circulación.

No obstante, con el fin de cuadrar los derechos de suscripción preferente con la ecuación de canje anteriormente citada, y con el propósito de que todos los accionistas minoritarios puedan ejercitar sus derechos de suscripción preferente, el Consejo de Administración ha solicitado a un consejero (Dña. María Antonia Linares Liébana) que renuncie al ejercicio y transmisión de los derechos de suscripción preferente correspondientes a 3 de sus acciones actuales, de manera que la cifra final de acciones con derecho de suscripción preferente quede fijada en 460.141.395.

Los accionistas de REALIA que sean titulares de menos de 5 acciones no podrán acudir al Aumento de Capital, salvo que adquieran derechos de suscripción preferente adicionales de acuerdo con los términos de esta Nota de Síntesis.

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 los mencionados derechos 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.

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, al tiempo de ejercer sus derechos de suscripción preferente, los Accionistas Legitimados e Inversores podrán solicitar la suscripción de Acciones Nuevas adicionales de la Sociedad (las "**Acciones Adicionales**") para el caso de que al término del Periodo de Suscripción Preferente quedaran Acciones Nuevas no suscritas (las "**Acciones Sobrantes**") y, por tanto, no se hubiera cubierto el importe total del Aumento de Capital.

Para que un Accionista Legitimado o Inversor pueda solicitar Acciones Adicionales, deberá haber ejercitado la totalidad de sus derechos de suscripción preferente que tenga depositados en la Entidad Participante ante la que solicite Acciones Adicionales. Los Accionistas Legitimados no podrán solicitar Acciones Adicionales en aquellas Entidades Participantes en las cuales (i) hayan vendido derechos de suscripción preferente (aun cuando compren derechos de suscripción preferente adicionales en el mercado) (ii) o bien en las que no hayan suscrito la totalidad de los derechos de suscripción preferente que les correspondan en cada Entidad Participante. La anterior prohibición no aplicará a las ventas de los derechos de suscripción preferente excedentarios que se realicen como consecuencia de la proporción requerida de 5 acciones actualmente en circulación por cada 2 Acciones Nuevas. Como máximo dichas ventas serán de 4 derechos de suscripción preferente por cada Accionista Legitimado y Entidad Participante.

Los Inversores únicamente podrán solicitar el mismo número de Acciones Adicionales que hayan suscrito en el Periodo de Suscripción Preferente, con independencia de las compras o ventas de derechos de suscripción preferente realizadas durante dicho periodo.

Las órdenes basadas en la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse por cada Accionista Legitimado o Inversor por un número que, como máximo, podrá ascender al número de acciones que éstos suscriban en cada Entidad Participante en el Periodo de Suscripción Preferente. Asimismo, las órdenes basadas en la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse de manera firme, incondicional e irrevocable.

A.2.- Período de Asignación Proporcional (Segunda Vuelta)

En el supuesto de que, una vez finalizado el Período de Suscripción Preferente, hubiera Acciones Sobrantes, se abrirá un proceso de asignación de Acciones Adicionales en el que se distribuirán las Acciones Sobrantes entre los Accionistas Legitimados e Inversores que hayan cursado orden de solicitud de suscripción de Acciones Adicionales, según lo previsto anteriormente.

Este proceso tendrá una duración de cuatro (4) días hábiles contados desde el día siguiente al cierre del Periodo de Suscripción Preferente, finalizando a las 17:00 horas (CET) del último día (el "**Período de Asignación Proporcional**").

La asignación de las Acciones Sobrantes se realizará por la Entidad Agente de acuerdo con las órdenes de solicitud de Acciones Adicionales realizadas por los Accionistas Legitimados e Inversores, conforme a lo establecido en el apartado A.1 anterior..

A.3 Período de Asignación Discrecional (Tercera Vuelta).

En el supuesto de que, finalizado el Periodo de Asignación Proporcional, las acciones suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y durante el Periodo de Asignación Proporcional no fueran suficientes para cubrir la totalidad del Aumento de Capital y quedaran acciones sin suscribir (las "**Acciones de Asignación Discrecional**"), la Entidad Agente del Aumento de Capital pondrá en conocimiento de la Sociedad, tan pronto como sea posible y, en todo caso, no más tarde de las 17:00 horas (CET) del día de finalización del Periodo de Asignación Proporcional, el número de Acciones de Asignación Discrecional. La Sociedad publicará un Hecho Relevante informando al mercado del número de Acciones de Asignación Discrecional.

Se iniciará entonces un período de asignación de las Acciones de Asignación Discrecional (el "**Período de Asignación Discrecional**"), que comenzará a las 18:00 horas (CET) del día de finalización del Periodo de Asignación Proporcional y terminará a las 48 horas siguientes, para la suscripción de las Acciones de Asignación Discrecional.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad tendrá la facultad discrecional de asignar y adjudicar a cualquier inversor cualificado que revista tal condición conforme al artículo 39 del Real Decreto 1310/2005 (incluyendo los Accionistas Legitimados de la Sociedad que cumplan los requisitos de dicho artículo) o hasta a un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan la condición de inversores cualificados, que soliciten todas o parte de dichas acciones no suscritas.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional la Sociedad se pondrá en contacto con cualquier inversor cualificado o con hasta un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tenga la condición de inversor cualificado con el fin de obtener de dichos potenciales inversores órdenes de suscripción sobre las Acciones de Asignación Discrecional.

Las órdenes de suscripción serán firmes, irrevocables e incondicionales e incluirán el número de Acciones de Asignación Discrecional que cada inversor esté dispuesto a suscribir al Precio de Suscripción.

Las Entidades Participantes deberán informar al Banco Agente antes de las 10:00 horas del día correspondiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional de las órdenes de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional que reciban por cuenta de sus ordenantes y del volumen total de órdenes de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional efectuadas ante ellas.

En el supuesto de que haya exceso de demanda de Acciones de Asignación Discrecional, la Sociedad, tan pronto como sea posible, determinará la asignación final de dichas acciones entre los solicitantes.

Una vez decidida la distribución de las Acciones de Asignación Discrecional, la Sociedad se lo comunicará a la Entidad Agente. La Entidad Agente notificará al inversor o inversores adjudicatarios, a través de las correspondientes Entidades Participantes, el número de Nuevas Acciones que le haya sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional para que, a través de la Entidad Participante de Iberclear de su elección, proceda a la suscripción y desembolso de las Acciones Nuevas que se les hubieran atribuido.

- **Procedimiento de desembolso.**

A.1 Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente (Primera Vuelta)

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo 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 abonarán los importes correspondientes al desembolso de las Acciones Nuevas suscritas a la Entidad Agente a través de los medios que Iberclear pone a su disposición el quinto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente y no más tarde de las 11:00 horas (CET) de ese mismo día, con fecha del mismo día.

A.2 Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Asignación Proporcional (Segunda Vuelta)

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita en el Periodo de Asignación Proporcional se realizará por los suscriptores el quinto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente y no más tarde de las 10:00 horas (CET) de ese mismo día, con fecha del mismo día. Ello se realizará a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Adicionales y a través de los medios que Iberclear pone a su disposición. Las Entidades Participantes realizarán el desembolso del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva no más tarde de las 11:00 horas (CET) del quinto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden solicitar a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Adicionales solicitadas. Dicha provisión de fondos se registrará por las respectivas normativas internas de cada Entidad Participante. En todo caso, si el número de Acciones Adicionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Adicionales solicitadas por éste, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha valor del día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Proporcional conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes

A.3 Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Asignación Discrecional (Tercera Vuelta).

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita en el Periodo de Asignación Discrecional se realizará por los suscriptores el día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional y no más tarde de las 10:00 horas (CET) de ese mismo día, con fecha del mismo día. Ello se realizará a través de las Entidades Participantes en Iberclear seleccionada por el adjudicatario de las Acciones de Asignación Discrecional, a través de los medios que Iberclear pone a disposición de éstas. Las Entidades Participantes realizarán el desembolso del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva no más tarde de las 11:00 horas (CET) del día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional

- Cierre anticipado y suscripción incompleta.

Una vez haya finalizado el Periodo de Suscripción Preferente o el Periodo de Asignación Proporcional, la Sociedad dará por concluida la emisión de forma anticipada en cualquier momento siempre y cuando hubiera quedado íntegramente suscrito el Aumento de Capital. En caso de que se produzca el cierre anticipado del Aumento de Capital, la Sociedad comunicará al mercado dicha circunstancia a través de la publicación del correspondiente hecho relevante, al cual adjuntará un nuevo calendario orientativo que preverá las fechas en las que se realizará el resto de actuaciones que quedaran pendientes.

En el supuesto de que el Aumento de Capital no fuera suscrito íntegramente dentro de los Periodos de Suscripción Preferente, Asignación Proporcional y de Asignación Discrecional, 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.

Calendario orientativo

ACTUACIÓN	FECHA
Aprobación del Aumento de Capital por la CNMV	02/12/2016
Publicación anuncio del inicio del Periodo de Suscripción Preferente en el BORME	05/12/2016
Inicio del Periodo de Suscripción Preferente (incluido 6 dic.) y de solicitud de Acciones Adicionales. Fecha de cotización de acciones sin derechos (Fecha Ex -Date).	06/12/2016
Determinación por Iberclear de las posiciones para la asignación de los derechos de suscripción preferente (Fecha Record Date).	07/12/2016
Fecha en la que Iberclear da de alta los derechos de suscripción preferente a los titulares de los mismos (Fecha Payment Date).	08/12/2016
Finalización del Periodo de Suscripción Preferente (incluido 20 dic.) y de solicitud de Acciones Adicionales	20/12/2016
Último día de cotización de los derechos y poder acudir al Aumento de Capital (Guaranteed Participation Date)	20/12/2016
Inicio del Periodo de Asignación Proporcional (incluido el 21 de dic.)	21/12/2016
Finalización del Periodo de Asignación Proporcional e inicio del Periodo de Asignación Discrecional	27/12/2016
Publicación de hecho relevante comunicando el número de Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Proporcional y, en su caso, el inicio del Periodo de Asignación Discrecional	27/12/2016
Desembolso del importe correspondiente a las acciones suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Proporcional	28/12/2016
Finalización del Periodo de Asignación Discrecional	29/12/2016

		Desembolso, en su caso, del importe correspondiente a las Acciones Nuevas suscritas en el Período de Asignación Discrecional	30/12/2016
		Publicación de hecho relevante comunicando el número de Acciones Nuevas suscritas y desembolsadas en el Período de Asignación Discrecional	30/12/2016
		Otorgamiento de la escritura de aumento de capital	30/12/2016
		Inscripción de la escritura en el Registro Mercantil y Admisión a negociación de las Acciones Nuevas.	Entre 3/01/2017 y 20/01/2017
E.4	<i>Descripción de cualquier interés que sea importante para la emisión/oferta, incluidos los conflictivos.</i>	Caixabank, S.A. es la Entidad Agente de la Sociedad y. a su vez, la entidad financiadora del Préstamo Caixa.	
E.5	<i>Nombre de la persona o de la entidad que se ofrece a vender el valor.</i>	El oferente es Realia Business S.A.	
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>	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 28,54%.	
E.7	<i>Gastos estimados aplicados al inversor por el emisor o el oferente.</i>	El Emisor no repercutirá 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. RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES

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 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.

La sociedad no puede asegurar la pérdida de valor de los derechos de suscripción preferente en caso de que el valor de cotización de la acción sea inferior al Precio de Suscripción.

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) 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 28,54%.

c) Irrevocabilidad de la suscripción y solicitud de Acciones Adicionales.

Las órdenes de suscripción serán firmes, irrevocables e incondicionales, por lo que los Accionistas Legitimados o Inversores habrán de realizar los desembolsos que en su caso les correspondan independientemente de que el Aumento de Capital fuese incompleto.

Por ser también las ordenes firmes, irrevocables e incondicionales los Accionistas Legitimados e Inversores se verán obligados a suscribir las Acciones Nuevas aun

cuando el precio de cotización de las acciones de la Sociedad se situase por debajo del Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas.

Para que un Accionista Legitimado o Inversor pueda solicitar Acciones Adicionales, deberá haber ejercitado la totalidad de sus derechos de suscripción preferente que tenga depositados en la Entidad Participante ante la que solicite Acciones Adicionales.

d) El Aumento de Capital no se encuentra asegurado.

El Aumento de Capital objeto de la presente Nota sobre las Acciones no está asegurado por ninguna persona o entidad, por lo que es posible que no se obtenga el importe máximo previsto y el aumento se declare incompleto. Ello sin perjuicio de la intención del accionista IC recogida en el riesgo “Participación significativa como consecuencia del Aumento de Capital”.

En el supuesto de que el Aumento de Capital quedara incompleto, la Sociedad no podría cumplir con las finalidades de obtención de fondos pretendidas con el mismo que son, principalmente, la reducción del endeudamiento financiero de la Sociedad. En tal caso, la Sociedad podrá decidir no llevar a efecto los fines no cubiertos con el Aumento de Capital o buscar financiación alternativa para acometerlos.

e) 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 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.

f) Admisión a negociación de las acciones

Está previsto que las Acciones Nuevas 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 13 de enero de 2016.

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

g) Aprobación o pago de dividendos

La Sociedad no tiene una política de dividendos definida, no tiene acordado pagar ningún dividendo y no tiene limitación alguna derivada de sus operaciones financieras para el reparto de dividendos. El último dividendo pagado por la Sociedad fue el correspondiente a un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2008.

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. Asimismo, otro de los factores que pueden incidir en el reparto de dividendos de REALIA será la situación financiera de su filial Realia Patrimonio, S.L.U., dado que ésta constituye la sociedad principal, en materia de ingresos, del GRUPO REALIA.

Con respecto al área de patrimonio, el reparto de dividendos de Realia Patrimonio, S.L.U. está actualmente condicionado al cumplimiento de lo establecido en los contratos de financiación (*covenants*/obligaciones) suscritos por dicha sociedad y que se encuentran en vigor, en particular el crédito de patrimonio que se suscribió en abril de 2007 por importe máximo inicial de 1.087.000.000 euros (“**Crédito Sindicado Patrimonio**”). A fecha de la presente Nota sobre las Acciones, los *covenants* y ratios de dicha refinanciación se están cumpliendo por la sociedad.

h) 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 tras el Aumento de Capital. Asimismo, se puede producir una disminución del *free float* de la compañía en función de la distribución accionarial resultante de la suscripción del Aumento de Capital.

IC tiene la intención de suscribir todas las Acciones Nuevas que le correspondan en el Periodo de Suscripción Preferente y, adicionalmente, de solicitar todas aquellas Acciones Sobrantes que le correspondan en el Periodo de Asignación Proporcional de acuerdo con los términos del apartado 5.1.3. En caso de que, tras el Periodo de Asignación Proporcional quedaran acciones no suscritas (Acciones de Asignación Discrecional), IC tiene la intención de solicitar la suscripción de las acciones ofrecidas en su caso por el Consejo de Administración conforme a los términos previstos en el apartado 5.1.3.

El resto de accionistas significativos no se han pronunciado a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones sobre si acudirán o no al Aumento de Capital.

i) 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.

j) 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.

k) Impacto de las ventas de acciones 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.

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. Jaime Lloréns Coello, en nombre y representación de REALIA y domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de la Castellana nº 216, 28046, Madrid, actuando en calidad de apoderado especial de la Sociedad nombrado en virtud de acuerdo del consejo de administración de la misma de fecha 24 de octubre de 2016.

D. Juan Antonio Franco Díez, en nombre y representación de REALIA y domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de la Castellana nº 216, 28046, Madrid, actuando en calidad de apoderado especial de la Sociedad nombrado en virtud de acuerdo del consejo de administración de la misma de fecha 24 de octubre de 2016.

1.2 Declaración de responsabilidad

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.

Ver sección II anterior.

3. INFORMACIÓN ESENCIAL

3.1 Declaración sobre el capital circulante

Con la información disponible a 30 de septiembre de 2016, REALIA considera que el capital circulante del Grupo Realia, que asciende a -329,7 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.

En la siguiente tabla, figuran los componentes del fondo de maniobra del Grupo Realia a 30 de septiembre de 2016 (dicha información no ha sido auditada):

(En miles de euros)	30/09/2016
Fondo de maniobra (1)	
Terrenos y solares	673.463
Materiales diversos	6
Obras en curso de construcción de ciclo largo	49.064
Edificios construidos	84.370
Anticipos a proveedores	2.039
Deterioro de existencias	-488.588
Total existencias	320.354
Deudores y otros activos corrientes (2)	15.569
Total activo circulante de explotación (3)	335.923
Total pasivo circulante de explotación (4)	-29.771
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	40.976
Otros activos financieros corrientes	34.041
Deuda con entidades de crédito corrientes (5)	-710.867
Fondo de maniobra	-329.698

(1) Ver glosario de APMs incluido en el apartado 10.5.4 de la presente Nota sobre Acciones.

(2) Incluye deudores comerciales por 12 millones de euros y otros activos corrientes por 3,6 millones de euros.

(3) El activo circulante de explotación incluye existencias, deudores y otros activos corrientes.

(4) 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, a excepción del Préstamo IC por 20.496 miles de euros (intereses incluidos por importe de 100.000 €).

(5) Incluye Préstamo IC, por importe de 20.496 miles de euros (intereses incluidos por importe de 100.000 €).

La finalidad y el destino de los fondos del Aumento de Capital vienen recogidos en el apartado 3.4 de la presente Nota sobre las Acciones.

Se hace constar que REALIA, para cubrir las necesidades financieras a corto y medio plazo que excedan de la ampliación de capital podrá recurrir a refinanciar su actual deuda, a financiación externa y/o a la realización de futuras ampliaciones de capital.

3.2 Capitalización y endeudamiento

Los cuadros que se muestran a continuación exponen las principales cifras de los recursos propios y el endeudamiento financiero de REALIA a 30 de septiembre de 2016 bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (“NIIF-UE”):

Recursos propios

(En miles de euros)	30/09/2016
Capital social	110.580
Prima de emisión	318.391
Reservas	86.648
Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	-675
Ajustes por valoración	-781
Resultado del ejercicio atribuido a dominante	89.164
Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	603.327
Intereses minoritarios	227.270
Total patrimonio neto	830.597

La información contenida en la presente tabla no ha sido auditada

Endeudamiento

Se expone a continuación el Endeudamiento Financiero Bruto (EFB) y Endeudamiento Financiero Neto (EFN)¹ a 30 de septiembre de 2016 del Grupo REALIA (la información contenida en la presente tabla no ha sido auditada):

30/09/2016

(En miles de euros)	TOTAL	% Total	No Corriente	% No corriente	Corriente	% Corriente
Garantía personal y otras garantías no reales (1)	223.476	23,74%	201.649	87,54%	21.827	3,07%
Garantía hipotecaria	40.506	4,30%	29.294	12,72%	11.212	1,58%
Garantías Sindicado con recurso limitado (2)	678.158	72,05%		0,00%	678.158	95,40%
(Gastos de formalización) (3)	-1.459	-0,16%	-580	-0,25%	-879	-0,12%
Intereses de deudas corrientes y no corrientes	549	0,06%		0,00%	549	0,08%
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO (EFB)² (NO CORRIENTE/CORRIENTE)	941.230	100,00%	230.363	100,00%	710.867	100,00%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	40.976	100,00%	-	0,00%	40.976	100,00%
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO (EFN)³ (NO CORRIENTE/CORRIENTE)	900.254	100,00%	230.363	25,59%	669.891	74,41%

(1) Incluye Préstamo IC y Préstamo Caixa.

(2) Se refiere al Crédito Sindicado Patrimonio. Préstamo con garantías limitada a los activos afectos a la financiación. Las garantías del Crédito Sindicado Patrimonio se encuentran detalladas más adelante en este mismo apartado 3.2 de la presente Nota sobre las Acciones.

(3) Gastos derivados de la formalización de deudas de acuerdo con la NIIF 9.

¹ Ver glosario de APMs incluido en la sección 10.5.4.

² Ver glosario de APMs incluido en la sección 10.5.4.

³ Ver glosario de APMs incluido en la sección 10.5.4.

En cuanto al endeudamiento indirecto y contingente, a 30 de septiembre de 2016, la Sociedad tenía entregados avales y garantías a terceros por importe de 2.941 miles de euros.

En relación con el anterior cuadro, la principal deuda recogida en la categoría “Garantía personal y otras garantías” se refiere al préstamo firmado el 6 de abril de 2016 por la Sociedad y CaixaBank S.A. (el “**Préstamo Caixa**”), cuyas principales condiciones son.

- *Importe:* 183.649.355,97 €.
- *Vencimiento:* el 30 de junio de 2018.
- *Tipo de interés:* EURIBOR a 3 meses más un diferencial del 0,7%.
- *Amortización:* a la fecha de vencimiento.
- *Amortización anticipada obligatoria:* en caso de: (i) siniestro acaecido en los activos de REALIA, se deberán amortizar los importes percibidos de las compañías de seguro que no se destinen a reparar el activo, a reinversión o a hacer frente a las responsabilidades derivadas del siniestro; y (ii) venta de participaciones societarias de REALIA, se deberán amortizar los ingresos netos procedentes de la venta. Si la sociedad vendida es Realia Patrimonio S.L.U., se amortizará el préstamo en un porcentaje igual al que la participación vendida suponga en el capital de dicha filial.
- *Garantías:* Mediante documento independiente sujeto a las Leyes de la Ciudad de México, Inversora Carso S.A. de C.V. (“**IC**”) constituyó fianza a favor de CaixaBank S.A. para garantizar de forma ilimitada, irrevocable e incondicional el cumplimiento de todas las obligaciones de pago asumidas por REALIA en el Préstamo Caixa en caso de incumplimiento por parte de REALIA. No existen otras garantías otorgadas por REALIA, al margen de su responsabilidad personal.
- *Causas de vencimiento anticipado:* entre ellas, (i) si los resultado de explotación de REALIA arrojasen pérdidas por importe igual o superior a 50.000.000 € o si se hallase en situación de fondos propios negativos; (ii) en caso de que el accionista con mayor participación directa o indirecta en REALIA fuera un tercero distinto a IC o a una sociedad perteneciente a su grupo societario (tal y como éste se define en el artículo 42 del Código de Comercio), siempre que dicho tercer accionista tuviera una participación superior al 25% del capital social de REALIA; y (iii) si la fianza de IC se modifica sin el consentimiento previo de CaixaBank S.A., o no fuese o dejase de ser una garantía efectiva de acuerdo con sus propios términos, sin que se hubiese otorgado una garantía equivalente, a satisfacción de CaixaBank S.A., en el plazo máximo de diez (10) días desde que ocurriera el hecho que perjudicase.

- *Otras obligaciones:* obligación de mantener los derechos derivados del Préstamo Caixa con el mismo rango que los que puedan tener otros acreedores y obligación de no otorgar garantías reales a favor de terceros, en ambos casos con determinadas excepciones. No existen ratios financieros a cumplir por parte de la Sociedad ni obligaciones adicionales para el Grupo.

Los fondos obtenidos del Préstamo Caixa se han destinado a abonar el 4º pago de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción, que quedó totalmente cancelada. En particular, la Sociedad ha atendido los pagos derivados de dicha financiación en las siguientes fechas:

- El 11 de diciembre de 2015, la Sociedad abonó el importe del primer hito, más los intereses devengados. Para ello REALIA utilizó tesorería propia y los fondos procedentes de un crédito concedido por su filial Realia Patrimonio S.L.U., por importe de 365.000.000 € y vencimiento el 30 de junio de 2017, prorrogable automáticamente salvo denuncia por cualquiera de las partes, hasta el 30 de junio de 2018.

Se hace constar que el endeudamiento de la Sociedad con Realia Patrimonio S.L.U. no figura en la anterior tabla de endeudamiento pues ésta recoge información consolidada.

- El 29 de enero de 2016, la Sociedad abonó el importe del segundo y tercer hito (este último de forma anticipada), más los intereses devengados. Para ello, utilizó (i) los fondos procedentes de la ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad el 3 de diciembre de 2015 que supuso un desembolso de 88.960.670,28 €; (ii) 70.000.000 € procedentes de una ampliación del crédito de Realia Patrimonio S.L.U. referido en el párrafo anterior, y (iii) tesorería propia.

Se hace constar que el endeudamiento de la Sociedad con Realia Patrimonio S.L.U. no figura en la anterior tabla de endeudamiento pues ésta recoge información consolidada.

Simultáneamente a dicho pago, REALIA entregó a las Entidades Financiadoras de Promoción un aval bancario emitido por CaixaBank S.A. por el importe correspondiente al 4º hito. Dicho aval fue contragarantizado por IC.

En dicha fecha, las Entidades Financiadoras de Promoción cancelaron la totalidad de las garantías concedidas por REALIA en relación con el Crédito Sindicado Promoción, entre ellas, una hipoteca sobre la mayoría de los suelos de su propiedad y una prenda sobre las participaciones de Realia Patrimonio S.L.U.

- Finalmente, el 7 de abril de 2016, la Sociedad abonó de forma anticipada el 4º y último hito, más los intereses devengados, utilizando los fondos procedentes del Préstamo Caixa. Cancelada la deuda, las Entidades Financiadoras Promoción devolvieron el aval bancario emitido por CaixaBank S.A. así como la garantía de reintegración otorgada por IC.

Se hace constar que al finalizar el ejercicio 2015 la deuda derivada de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción ascendía a 437,9 millones euros. Dicha deuda fue cancelada con fecha 7 de abril de 2016, sustituyéndose la misma por el Préstamo Caixa. Por su parte, a 30 de septiembre de 2016 la deuda derivada del Préstamo Caixa asciende a 183,6 millones euros, el cual se amortiza a vencimiento.

Por otro lado, la otra financiación que integra la categoría de deuda “Garantía personal y otras garantías” del cuadro del endeudamiento anterior, se refiere el préstamo concedido por IC (“**Préstamo IC**”), que tiene su origen en el préstamo participativo concedido a la Sociedad el 30 de septiembre de 2009 por sus accionistas de referencia en aquel momento, esto es, Fomento de Construcciones y Contratas S.A. (“**FCC**”) y Corporación Financiera Caja Madrid S.A. (“**CFCM**”), por importe de 100.000.000 € (en adelante, el “**Préstamo Participativo**”).

El 26 de julio de 2013 se firmó una novación del Préstamo Participativo para, entre otros extremos, establecer unas ventanas de liquidez. De este modo, el préstamo quedó dividido en dos tramos (i) uno convertible libremente, con ventanas de liquidez anuales, y (ii) otro, por el importe no capitalizado, en su caso, del tramo anterior, respecto del que cada accionista debía optar al vencimiento del Préstamo Participativo, entre convertir su crédito en un número de acciones fijo (29.994.610 acciones) o admitir una quita, en cuyo caso, REALIA podrá pagar en ese momento el importe resultante tras la aplicación de la quita o reconocer al Prestamista en cuestión un crédito por dicho importe y vencimiento a los 12 meses, a un interés de mercado.

FCC hizo uso de su derecho a capitalizar libremente toda su participación en el Préstamo Participativo y 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 306ª de la Sociedad.

Por su parte, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A (“**Sareb**”), que se había subrogado en la posición de CFCM, cedió su crédito bajo el Préstamo Participativo a IC mediante póliza intervenida por el Notario de Madrid, D. Celso Méndez Ureña, el 22 de diciembre de 2015.

El citado Préstamo Participativo venció el 8 de abril de 2016 como consecuencia de la amortización anticipada y total de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción, habiendo optado IC -como anunció en el Hecho Relevante publicado el 17 de marzo de 2016 (número de registro 236396)- por la alternativa de aplicar una quita por importe de 41.253.263, 53 € frente a la alternativa de la capitalización total del crédito. Por su parte, la Sociedad comunicó a IC su opción por convertir la deuda en un préstamo a 12 meses a interés de mercado.

Dicho préstamo se formalizó en el Préstamo IC, cuyas principales condiciones son:

- *Importe:* 20.396.334,80 €
- *Vencimiento:* 8 abril de 2017.
- *Tipo de Interés:* 1% anual
- *Amortización:* el principal y los intereses se deben satisfacer en la fecha de vencimiento.

En cuanto a la deuda recogida en el epígrafe “Garantía Hipotecaria” (40.506 miles de euros), se refiere a 5 préstamos hipotecarios, 3 de ellos -por un importe conjunto de 6.057 miles de euros- fueron concedidos para financiar promociones residenciales y los otros dos, por importe conjunto de 34.449 miles de euros, para cubrir necesidades de tesorería y financiar la rehabilitación de un edificio de oficinas.

Por lo que se refiere al área de Patrimonio, y dentro de la categoría de deuda “Garantías Sindicado con recurso limitado” del cuadro del endeudamiento anterior, el saldo vivo a 30 de septiembre de 2016 del Crédito Sindicado Patrimonio otorgado a Realía Patrimonio S.L.U. en abril de 2007 era de 678.158 miles de euros (sin incluir los gastos de formalización de la deuda), con vencimiento abril 2017. Realía Patrimonio S.L.U. se encuentra en la actualidad negociando con diversas entidades de crédito una financiación alternativa para cancelar el citado crédito sindicado.

Los principales términos, condiciones y *covenants* de dicho crédito sindicado se detallan a continuación el Crédito Sindicado Patrimonio:

- 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.
 - Un porcentaje de los ingresos obtenidos por la ventas de las acciones de Hermanos Revilla, S.A..

- El 50% del flujo de caja libre o excedentaria después del servicio de la deuda para amortización anticipada obligatoria (*cash sweep*) anual que se genere cada ejercicio.
- Amortización proporcional del préstamo en caso de venta de activos y de que no se produzca reinversión en el plazo de 12 meses.
- A fecha de la presente Nota sobre las Acciones, se han cumplido todas las condiciones para las citadas amortizaciones anticipadas, así como las condiciones para los ratios financieros.

- Ratios financieros:

- "Loan-to-Value"⁴ (Endeudamiento Financiero Neto EFN)⁵ /GAV de Reposición de la sociedad y sus filiales debe ser al final de cada ejercicio, hasta su vencimiento, menor o igual al 55%, si bien se ha autorizado que durante el primer semestre del ejercicio 2016 el LTV⁶ sea igual o inferior al 60%.

El GAV Valor de Reposición es el valor de mercado de los activos incrementado por los costes de transacción, determinado por experto independiente (CB Richard Ellis según criterio RICS y TINSA según criterio ECO).

- 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.
- Tipo de Interés: Euribor más un margen que varía en función del *LTV* (ver glosario de APMs incluido en la sección 10.5.4 (en la actualidad, el 0,75%).

- Otras obligaciones:

- Realia Patrimonio, S.L.U. podrá acordar o pagar dividendos siempre que (i) no se haya producido ninguna causa de vencimiento anticipado y (ii) Realia Patrimonio, S.L.U. cumpla con los ratios financieros establecidos en el Crédito Sindicado Patrimonio.
- Envío anual de informe sobre el valor de mercado de los activos de Realia 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.

⁴ Ver glosario de APMs incluido en la sección 10.5.4.

⁵ Ver glosario de APMs incluido en la sección 10.5.4.

⁶ Ver glosario de APMs incluido en la sección 10.5.4.

- 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.
- Principales Garantías:
 - 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;
 - Prenda de derechos de crédito derivados de cuentas corrientes y pólizas de seguros; y
 - Prenda de las acciones, de las que sea titular Realía Patrimonio, S.L.U. de las siguientes sociedades: Hermanos Revilla, S.A. y Planigesca, S.A.

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 Realía 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 2016 y a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones, Realía Patrimonio, S.L.U. cumple con la totalidad de los *covenants* derivados del Crédito Sindicado de Patrimonio.

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

CaixaBank, S.A., 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 y del hecho de que parte de los fondos obtenidos en el presente Aumento de Capital puedan destinarse a amortizar parte del Préstamo Caixa (de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.4 de la Nota sobre las Acciones), 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

El importe de este Aumento de Capital se destinará a las siguientes finalidades y por el siguiente orden de prioridad:

- En primer lugar, a cancelar total y anticipadamente el Préstamo IC por importe aproximado de 20,4 millones €, más los intereses devengados;
- En segundo lugar, a realizar una amortización anticipada, voluntaria y parcial del Préstamo Caixa, hasta el 50% de su importe, esto es, por aproximadamente hasta 92 millones de €;
- En último lugar, y por el remanente, a financiar el desarrollo de las promociones residenciales que acuerde la Dirección de la Sociedad, sin que exista, en la fecha de la presente Nota sobre las Acciones, ninguna actividad concreta comprometida por parte de la Sociedad.

En el supuesto de que el Aumento de Capital quedara incompleto, se atenderán las finalidades antes señaladas en el orden de prioridad indicado. La Sociedad podrá decidir no llevar a efecto los fines no cubiertos con el Aumento de Capital o buscar financiación alternativa para acometerlos.

Dado que no existe una entidad aseguradora del Aumento de Capital (de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5.4.4 de la Nota sobre las Acciones), los ingresos netos obtenidos a través de la misma podrían ser inferiores al importe total de la emisión.

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A EMITIRSE

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 la presente Nota sobre las Acciones ascienden a 184.056.558 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 460.751.399 a la 644.807.956 ambas inclusive.

Las Acciones Nuevas se emiten con una prima de emisión de 0,56 € por cada Acción Nueva lo que equivale a una prima de emisión global de 103.071.672,48€ en caso de

suscripción completa. La cantidad resultante de la suma del valor nominal (0,24 €) y la prima de emisión (0,56 €), esto es, 0,80€ por acción, será en adelante denominada **“Precio de Suscripción”**.

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 gozarán de plenos derechos políticos y económicos y otorgan a sus titulares los mismos derechos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los registros de Iberclear de acuerdo con la legislación vigente

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 ES0673908911 y ES0173908031, 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 ES0173908015.

4.2 Legislación de los valores

La presente emisión está sometida a la legislación española y, en concreto, a las disposiciones incluidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la **“Ley de Sociedades de Capital”**), en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, que aprobó el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores (en adelante, 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 estarán 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 atribuirán 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 conferirán 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, de acuerdo con la legislación vigente.

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 de la presente Nota sobre las Acciones, no hay ningún dividendo cuyo reparto haya sido acordado o que esté pendiente de distribución.

Sin perjuicio de lo anterior, la política de dividendos en Realía Patrimonio S.L.U. está sujeta al cumplimiento de los *covenants* y/o condiciones establecidas en el Crédito Sindicado de Patrimonio, tal y como se recoge en el apartado 3.2 anterior.

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 de acuerdo con la legislación vigente.

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, a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los registros de Iberclear de acuerdo con la legislación vigente,, 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 de las mismas a nombre de sus titulares en los registros de Iberclear de acuerdo con la legislación vigente.

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 de la presente Nota sobre las Acciones.

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, 518 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 de las mismas en los registros de Iberclear de acuerdo con la legislación vigente.

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 21 de junio de 2016 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 55.290.167,76 €, 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 24 de octubre de 2016 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 44.173.573,92€, mediante la emisión y puesta en circulación de 184.056.558 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 0,56 € por cada nueva acción emitida.

La admisión a negociación de las Acciones Nuevas está sujeta al régimen general establecido en la Ley del Mercado de Valores.

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 30/12/2016.

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, 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

En la fecha de la presente Nota sobre las Acciones no existe ninguna oferta pública de adquisición y/o norma de retirada y recompra obligatoria en relación con las Acciones Nuevas.

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.

No obstante lo anterior, durante el ejercicio 2016, el accionista significativo IC formuló una oferta pública de adquisición de acciones por la totalidad del capital social de la Sociedad y cuya única contraprestación era dineraria. Dicha oferta fue aprobada por la CNMV con fecha 4 de mayo de 2016 a un precio de 0,80€ por acción y fue aceptada por un número de 121.651 acciones que representan un 0,04% de las acciones a las que se dirigió la oferta y un 0,03% del capital social de la Sociedad.

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 de la presente Nota sobre las Acciones, 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 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, respectivamente).

- 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 receptor, tributando al tipo del 19% los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física, al 21% por las rentas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros y al 23% por las rentas que excedan de los 50.000 euros. 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% 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.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el valor de adquisición de las Acciones Nuevas y el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento del capital mobiliario, no encontrándose el mismo sujeto a retención.

(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 nuevas parcialmente liberadas, su valor de adquisición será el importe realmente satisfecho por su adquisición.

Cuando se trate de acciones nuevas 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 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, respectivamente). 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) al tipo del 19% los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física, al 21% por las rentas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros y al 23% por las rentas que excedan de los 50.000 euros.

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

Hasta el 31 de diciembre de 2016, 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 Nuevas 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 al tipo del 19% los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física, al 21% por las rentas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros y al 23% por las rentas que excedan de los 50.000 euros.

A partir del 1 de enero de 2017, el importe obtenido en la venta de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas se considerará ganancia patrimonial para el transmitente en el período impositivo en el que se produzca la transmisión. Este importe estará sujeto a retención a cuenta del IRPF por la entidad depositaria, y en su defecto, el intermediario financiero o fedatario público que haya intervenido en la transmisión.

Cuando no se transmita la totalidad de los derechos de suscripción, se entenderá que los derechos objeto de transmisión se corresponden a las Acciones Nuevas adquiridas en primer lugar (criterio FIFO).

(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 de la presente Nota sobre las Acciones, 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 Nuevas en virtud de la presente ampliación y que estén obligadas a presentar declaración por el Impuesto sobre el Patrimonio, deberán declarar la Acciones Nuevas 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 Nuevas 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 25%.

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% 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 127 de la LIS y 19 del TRLIRnR.

(b.2.) Rentas derivadas de la transmisión de los valores

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de las Acciones Nuevas, 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 25%.

La renta derivada de la transmisión de las Acciones Nuevas 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 Nuevas.

Finalmente, en caso de adquisición gratuita de las Acciones Nuevas 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 4.11.1.2 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% 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%.

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% 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%, 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.

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 Nuevas tributarán por el IRnR al tipo del 19%, 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.

Hasta el 31 de diciembre de 2016, 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 Nuevas 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 al tipo del 19%, salvo que resulte aplicable una exención interna o un CDI suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho CDI.

A partir del 1 de enero de 2017, el importe obtenido en la venta de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas se considerará ganancia patrimonial para el transmitente en el período impositivo en el que se produzca la transmisión.

Cuando no se transmita la totalidad de los derechos de suscripción, se entenderá que los derechos objeto de transmisión se corresponden a las Acciones Nuevas adquiridas en primer lugar (criterio FIFO).

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 Nuevas, 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 de la presente Nota sobre las Acciones, 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 Nuevas 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 44.173.573,92 € y por un importe efectivo total en caso de suscripción completa de 147.245.246,40€, mediante la emisión de 184.056.558 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 460.751.399 a la 644.807.956, ambas inclusive.

Las Acciones Nuevas se emiten con una prima de emisión de 0,56 € por cada Acción Nueva, lo que equivale a una prima de emisión global de 103.071.672,48 € en caso de suscripción completa. La cantidad resultante de la suma del valor nominal (0,24 €) y la prima de emisión (0,56 €), esto es, 0,80 €, será en adelante denominada “**Precio de Suscripción**”.

Las Acciones Nuevas, en caso de suscripción completa del Aumento de Capital, representan un 39,95% del capital social actual de REALIA y un 28,54% del capital social de REALIA resultante tras el Aumento de Capital. Asimismo el Aumento de Capital en caso de suscripción completa representa el 79,89% del capital autorizado por la Junta del 21 de junio de 2016.

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 24 de octubre de 2016, establecer un proceso de suscripción de acciones en la forma y con los plazos que se describen seguidamente:

A.- Períodos de Suscripción

A.1.- Período de Suscripción Preferente (Primera Vuelta).

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. Tendrán derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas los Accionistas legitimados de la Sociedad que hayan adquirido sus acciones hasta el día 5/12/2016, incluido (día de la publicación del anuncio en el BORME), y que lo tengan liquidado el 7/12/2016 (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, a 24 de octubre de 2016, fecha en la que se aprobó por el Consejo de Administración de la Sociedad el Aumento de Capital, REALIA mantiene 610.000 acciones propias en autocartera directa, representativas del 0,132 % del capital de la Sociedad. Dicha cifra de autocartera se mantiene a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones y se mantendrá durante el Periodo de Suscripción Preferente, el Periodo de Asignación Proporcional y el Periodo de Asignación Discrecional. 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 460.141.398. Dicha cifra se obtiene de restar al número total de acciones emitidas de REALIA (460.751.398) menos las acciones de autocartera (610.000).

El Aumento de Capital será suscrito en la proporción de 2 Acciones Nuevas por cada 5 acciones actualmente en circulación.

No obstante, con el fin de cuadrar los derechos de suscripción preferente con la ecuación de canje anteriormente citada, y con el propósito de que todos los accionistas minoritarios puedan ejercitar sus derechos de suscripción preferente, el Consejo de Administración ha solicitado a un consejero (Dña. María Antonia Linares Liébana) que renuncie al ejercicio y transmisión de los derechos de suscripción preferente correspondientes a 3 de sus acciones actuales, de manera que la cifra final de acciones con derecho de suscripción preferente quede fijada en 460.141.395.

Los accionistas de REALIA que sean titulares de menos de 5 acciones no podrán acudir al Aumento de Capital, salvo que adquieran derechos de suscripción preferente adicionales de acuerdo con los términos de esta Nota sobre las Acciones.

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 los mencionados derechos 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.

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, al tiempo de ejercer sus derechos de suscripción preferente, los Accionistas Legitimados e Inversores podrán solicitar la suscripción de Acciones Nuevas adicionales de la Sociedad (las "**Acciones Adicionales**") para el caso de que al término del Periodo de Suscripción Preferente quedaran Acciones Nuevas no suscritas (las "**Acciones Sobrantes**") y, por tanto, no se hubiera cubierto el importe total del Aumento de Capital.

Para que un Accionista Legitimado o Inversor pueda solicitar Acciones Adicionales, deberá haber ejercitado la totalidad de sus derechos de suscripción preferente que tenga depositados en la Entidad Participante ante la que solicite Acciones Adicionales. Los Accionistas Legitimados no podrán solicitar Acciones Adicionales en aquellas Entidades Participantes en las cuales (i) hayan vendido derechos de suscripción preferente (aun cuando compren derechos de suscripción preferente adicionales en el mercado) (ii) o bien en las que no hayan suscrito la totalidad de los derechos de suscripción preferente que les correspondan en cada Entidad Participante. La anterior prohibición no aplicará a las ventas de los derechos de suscripción preferente excedentarios que se realicen como consecuencia de la proporción requerida de 5 acciones actualmente en circulación por cada 2 Acciones Nuevas. Como máximo dichas ventas serán de 4 derechos de suscripción preferente por cada Accionista Legitimado y Entidad Participante.

Los Inversores únicamente podrán solicitar el mismo número de Acciones Adicionales que hayan suscrito en el Periodo de Suscripción Preferente, con independencia de las compras o ventas de derechos de suscripción preferente realizadas durante dicho periodo.

Las órdenes basadas en la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse por cada Accionista Legitimado o Inversor por un número que, como máximo, podrá ascender al número de acciones que éstos suscriban en cada Entidad Participante en el Periodo de Suscripción Preferente. Asimismo, las órdenes basadas en la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse de manera firme, incondicional e irrevocable.

Las Entidades Participantes en Iberclear serán responsables de verificar que los Accionistas Legitimados e Inversores que soliciten Acciones Adicionales hayan ejercido previamente la totalidad de los derechos de suscripción preferente que tengan depositados en ese momento con la Entidad Participante en cuestión y que no soliciten más Acciones Adicionales que las acciones suscritas.

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.2.- Período de Asignación Proporcional (Segunda Vuelta)

En el supuesto de que, una vez finalizado el Período de Suscripción Preferente, hubiera Acciones Sobrantes, se abrirá un proceso de asignación de Acciones Adicionales en el que se distribuirán las Acciones Sobrantes entre los Accionistas Legitimados e Inversores que hayan cursado orden de solicitud de suscripción de Acciones Adicionales, según lo previsto anteriormente.

Este proceso tendrá una duración de cuatro (4) días hábiles contados desde el día siguiente al cierre del Periodo de Suscripción Preferente, finalizando a las 17:00 horas (CET) del último día (el "**Período de Asignación Proporcional**").

La asignación de las Acciones Sobrantes se realizará por la Entidad Agente de acuerdo con las órdenes de solicitud de Acciones Adicionales realizadas por los Accionistas Legitimados e Inversores, conforme a lo establecido en el apartado A.1 anterior. En caso de que hubiese menos Acciones Sobrantes que Acciones Adicionales solicitadas:

1. El reparto de Acciones Sobrantes se realizará de forma proporcional a las Acciones Adicionales solicitadas, utilizando para ello el porcentaje que cada petición de Acciones Adicionales represente sobre el total de Acciones Adicionales solicitadas y aplicándolo respecto del total de Acciones Sobrantes. Ese porcentaje a utilizar para la asignación proporcional se redondeará a la baja hasta tres cifras decimales.

Como regla general, en caso de fracciones en la adjudicación se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano de forma que resulte un número exacto de Acciones Adicionales a adjudicar a cada solicitante.

2. Si tras la aplicación del prorrateo referido en el párrafo anterior hubiese Acciones Sobrantes no adjudicadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de Acciones Adicionales y, en

caso de igualdad, por orden alfabético de los Accionistas Legitimados o Inversores que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo "Nombres y apellidos o razón social", sea cual sea el contenido que figure en las transacciones electrónicas (o, en su defecto, en los soportes magnéticos), remitidos por las Entidades Participantes a partir de la letra A.

La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se formularon las respectivas solicitudes de Acciones Adicionales el número de Acciones Sobrantes asignadas a los solicitantes de Acciones Adicionales una vez finalizado el Periodo de Asignación Proporcional.

A.3 Período de Asignación Discrecional (Tercera Vuelta).

En el supuesto de que, finalizado el Periodo de Asignación Proporcional, las acciones suscritas durante el Período de Suscripción Preferente y durante el Período de Asignación Proporcional no fueran suficientes para cubrir la totalidad del Aumento de Capital y quedaran acciones sin suscribir (las "**Acciones de Asignación Discrecional**"), la Entidad Agente del Aumento de Capital pondrá en conocimiento de la Sociedad, tan pronto como sea posible y, en todo caso, no más tarde de las 17:00 horas (CET) del día de finalización del Período de Asignación Proporcional, el número de Acciones de Asignación Discrecional. La Sociedad publicará un Hecho Relevante informando al mercado del número de Acciones de Asignación Discrecional.

Se iniciará entonces un período de asignación de las Acciones de Asignación Discrecional (el "**Período de Asignación Discrecional**"), que comenzará a las 18:00 horas (CET) del día de finalización del Período de Asignación Proporcional y terminará a las 48 horas siguientes, para la suscripción de las Acciones de Asignación Discrecional.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad tendrá la facultad discrecional de asignar y adjudicar a cualquier inversor cualificado que revista tal condición conforme al artículo 39 del Real Decreto 1310/2005 (incluyendo los Accionistas Legitimados de la Sociedad que cumplan los requisitos de dicho artículo) o hasta a un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan la condición de inversores cualificados, que soliciten todas o parte de dichas acciones no suscritas.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional la Sociedad se pondrá en contacto con cualquier inversor cualificado o con hasta un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tenga la condición de inversor cualificado con el fin de obtener de dichos potenciales inversores órdenes de suscripción sobre las Acciones de Asignación Discrecional.

Las órdenes de suscripción serán firmes, irrevocables e incondicionales e incluirán el número de Acciones de Asignación Discrecional que cada inversor o accionista esté dispuesto a suscribir al Precio de Suscripción.

Las Entidades Participantes deberán informar al Banco Agente antes de las 10:00 horas del día correspondiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional de las órdenes de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional que reciban por

cuenta de sus ordenantes y del volumen total de órdenes de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional efectuadas ante ellas.

En el supuesto de que haya exceso de demanda de Acciones de Asignación Discrecional, la Sociedad, tan pronto como sea posible, determinará la asignación final de dichas acciones entre los solicitantes.

Una vez decidida la distribución de las Acciones de Asignación Discrecional, la Sociedad se lo comunicará a la Entidad Agente. La Entidad Agente notificará al inversor o inversores adjudicatarios, a través de las correspondientes Entidades Participantes, el número de Nuevas Acciones que les haya sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional para que, a través de la Entidad Participante de Iberclear de su elección, proceda a la suscripción y desembolso de las Acciones Nuevas que se les hubieran atribuido.

B.- 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, el número total de Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente así como el número total de las Acciones Adicionales solicitadas, en todos los casos en términos acumulados desde el inicio del Periodo 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 en ejercicio del derecho de suscripción preferente y, de forma separada, el volumen total de solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales efectuadas ante ellas, lo antes posible y no más tarde de las 17:00 horas de Madrid del mismo día hábil bursátil de finalización del Periodo de Asignación Proporcional (es decir, según el calendario previsto, el día 27 de diciembre de 2016), siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto se hubieran establecido por la Entidad Agente. Las Entidades Participantes deberán remitir la información de las acciones suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y durante el Periodo de Asignación Proporcional de acuerdo con las especificaciones indicadas en la Guía de Actuación de Eventos Corporativos distribuida por Iberclear.

Los ficheros o soportes magnéticos o transmisiones electrónicas, según sea el caso, deberán ser recibidos con el detalle de los inversores descrito en la Guía Práctica antes mencionada, sin que en ningún caso sea responsabilidad de la Entidad Agente 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, sin que la Entidad Agente, ni la Sociedad, asuman al respecto responsabilidad alguna.

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 la presente Nota sobre las Acciones o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna 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.

C.- Calendario orientativo

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

ACTUACIÓN	FECHA
Aprobación del Aumento de Capital por la CNMV	02/12/2016
Publicación anuncio del inicio del Periodo de Suscripción Preferente en el BORME	05/12/2016
Inicio del Período de Suscripción Preferente (incluido 6 dic.) y de solicitud de Acciones Adicionales. Fecha de cotización de acciones sin derechos (Fecha Ex -Date).	06/12/2016
Determinación por Iberclear de las posiciones para la asignación de los derechos de suscripción preferente (Fecha Record Date).	07/12/2016
Fecha en la que Iberclear da de alta los derechos de suscripción preferente a los titulares de los mismos (Fecha Payment Date).	08/12/2016
Finalización del Período de Suscripción Preferente (incluido 20 dic.) y de solicitud de Acciones Adicionales	20/12/2016
Último día de cotización de los derechos y poder acudir al Aumento de Capital (Guaranteed Participation Date)	20/12/2016
Inicio del Período de Asignación Proporcional (incluido el 21 de dic.)	21/12/2016
Finalización del Período de Asignación Proporcional e inicio del Período de Asignación Discrecional	27/12/2016
Publicación de hecho relevante comunicando el número de Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Período de Asignación Proporcional y, en su caso, el inicio del Período de Asignación Discrecional.	27/12/2016
Desembolso del importe correspondiente a las acciones suscritas en el Período de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Proporcional	28/12/2016
Finalización del Período de Asignación Discrecional	29/12/2016

Desembolso, en su caso, del importe correspondiente a las Acciones Nuevas suscritas en el Período de Asignación Discrecional	30/12/2016
Publicación de hecho relevante comunicando el número de Acciones Nuevas suscritas y desembolsadas en el Período de Asignación Discrecional	30/12/2016
Otorgamiento de la escritura de aumento de capital	30/12/2016
Inscripción de la escritura en el Registro Mercantil y Admisión a negociación de las Acciones Nuevas.	Entre 3/01/2017 y 20/01/2017

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. No obstante lo anterior, la Sociedad no prevé que el retraso en las operaciones descritas se extienda por plazo superior a cinco (5) días como consecuencia de cualesquiera razones técnicas o imponderables sucedan durante la tramitación del Aumento de Capital.

D.- Cierre anticipado y suscripción incompleta

No obstante lo previsto en los apartados anteriores, una vez haya finalizado el Periodo de Suscripción Preferente o el Período de Asignación Proporcional, la Sociedad dará por concluida la emisión de forma anticipada en cualquier momento siempre y cuando hubiera quedado íntegramente suscrito el Aumento de Capital. En caso de que se produzca el cierre anticipado del Aumento de Capital, la Sociedad comunicará al mercado dicha circunstancia a través de la publicación del correspondiente hecho relevante, al cual adjuntará un nuevo calendario orientativo que preverá las fechas en las que se realizará el resto de actuaciones que quedaran pendientes.

En el supuesto de que el Aumento de Capital no fuera suscrito íntegramente dentro de los Períodos de Suscripción Preferente, Asignación Proporcional y de Asignación Discrecional, 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. En caso de retraso en las operaciones descritas en el calendario orientativo, será de aplicación lo dispuesto en el apartado C anterior.

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 esta Nota sobre las Acciones al margen 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 ejercitará conforme a lo previsto en el apartado 5.1.3 anterior de la presente Nota sobre las Acciones.

Como ya se ha indicado en dicho apartado, las órdenes de ejercicio de suscripción preferente, de asignación proporcional y de asignación discrecional 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 a suscribir durante el Período de Suscripción Preferente estará limitada por las acciones que le correspondan a cada accionista de REALIA o Inversor en el ejercicio de sus derechos de suscripción preferente.

El número máximo de Acciones Adicionales que cada Accionista Legitimado o Inversor puede solicitar para suscribir durante el Período de Asignación Proporcional se corresponde con el número de acciones que hayan suscrito en cada Entidad Participante durante el Período de Suscripción Preferente, de acuerdo con lo previsto en el apartado 5.1.3 (A-1) de la presente Nota sobre las Acciones.

Cada inversor podrá solicitar que en el Período de Asignación Discrecional le sea atribuido, como máximo, el número total de Acciones de Asignación Discrecional.

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 y las solicitudes de Acciones Nuevas solicitadas durante el Período de Suscripción Preferente, de Acciones Adicionales y de Acciones de Asignación Discrecional, 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.

1. Acciones Nuevas suscritas durante el Período de Suscripción Preferente (Primera Vuelta)

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 abonarán los importes correspondientes al desembolso de las Acciones Nuevas suscritas a la Entidad Agente a través de los medios que Iberclear pone a su disposición el quinto día hábil bursátil

siguiente a la finalización del Período de Suscripción Preferente y no más tarde de las 11:00 horas (CET) de ese mismo día, con fecha del mismo día.

2. Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Asignación Proporcional (Segunda Vuelta)

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita en el Período de Asignación Proporcional se realizará por los suscriptores el quinto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Suscripción Preferente y no más tarde de las 10:00 horas (CET) de ese mismo día, con fecha del mismo día. Ello se realizará a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Adicionales y a través de los medios que Iberclear pone a su disposición. Las Entidades Participantes realizarán el desembolso a la Entidad Agente del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva no más tarde de las 11:00 horas (CET) del quinto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Suscripción Preferente .

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden solicitar a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Adicionales solicitadas. Dicha provisión de fondos se registrará por las respectivas normativas internas de cada Entidad Participante. En todo caso, si el número de Acciones Adicionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Adicionales solicitadas por éste, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha valor del día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Proporcional conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes.

3. Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Asignación Discrecional (Tercera Vuelta)

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita en el Período de Asignación Discrecional se realizará por los suscriptores el día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Asignación Discrecional y no más tarde de las 10:00 horas (CET) de ese mismo día, con fecha del mismo día. Ello se realizará a través de las Entidades Participantes en Iberclear seleccionada por el adjudicatario de las Acciones de Asignación Discrecional, a través de los medios que Iberclear pone a disposición de éstas. Las Entidades Participantes realizarán el desembolso a la Entidad Agente del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva no más tarde de las 11:00 horas (CET) del día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Asignación Discrecional .

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 hubiera comunicado el ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente o la solicitud de Acciones Adicionales conforme a lo indicado en la presente Nota sobre las Acciones no efectúa en su totalidad el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones o solicitudes dentro de los plazos establecidos al efecto, se tendrán por no efectuadas tales comunicaciones y solicitudes, sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente, ni la Sociedad 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. En caso de que las Acciones Nuevas solicitadas por cualquier Accionista Legitimado o Inversor durante el Periodo de Suscripción Preferente o el Periodo de Asignación Proporcional no sean efectiva e íntegramente desembolsadas por éstos o por la Entidad Participante que corresponda, aquéllas se sumarán al total de Acciones Nuevas a asignar durante el Periodo de Asignación Discrecional por parte del consejo de administración de la Sociedad, de acuerdo con lo previsto en el apartado 5.1.3.A-3 anterior.

Si alguna de las Entidades Participantes, habiendo efectuado el desembolso de las cantidades correspondientes a la suscripción de Acciones Nuevas en el respectivo Periodo de Suscripción dentro del plazo establecido al efecto, no comunica la 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 Entidad Agente, ni 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.- 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. Los citados boletines indicarán, en su caso, el número de Acciones Adicionales solicitadas por el suscriptor.

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.

C.- Entrega de las acciones

Una vez desembolsado íntegramente el importe de las Acciones Nuevas suscritas mediante aportaciones dinerarias en la forma prevista en la presente Nota sobre las Acciones, 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.

Al tratarse de valores representados por medio de anotaciones en cuenta, las Acciones Nuevas se crearán mediante su inscripción en el registro central a cargo de Iberclear una vez realizados los trámites descritos en el párrafo anterior.

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 875/2015, de 2 de octubre.

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 número de Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente, así como el número de Acciones Sobrantes suscritas durante el Período de Asignación Proporcional.

En caso de que la suscripción no haya sido completa en primera y segunda vuelta, se comunicará la apertura del Periodo de Asignación Discrecional, en cuyo caso se publicará un hecho relevante adicional comunicando la suscripción efectiva de acciones, una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional.

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 la presente Nota sobre las Acciones o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente, ni 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 (0,875 €)

PE: Precio de emisión (0,80 €)

NAP: Número de acciones previo al Aumento de Capital (460.751.398 acciones)

NAN: Número de acciones nuevas (184.056.558 acciones)

Por ejemplo, si se aplicara dicha fórmula al precio de cotización de la acción de REALIA a 0,875 euros a cierre de sesión del 30 de noviembre de 2016, el valor teórico de cada derecho de suscripción preferente sería de 0,0214 €.

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

Durante el Periodo de Suscripción Preferente se ofrecen las Acciones Nuevas a los Accionistas Legitimados e Inversores de la Sociedad.

Tendrán derecho a las Acciones Sobrantes durante el Periodo de Asignación Proporcional, los Accionistas Legitimados e Inversores de la Sociedad de acuerdo con los términos del apartado 5.1.3 de la presente Nota sobre las Acciones.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, las acciones serán ofrecidas a inversores, de acuerdo con los términos del apartado 5.1.3.A-3 de la presente Nota sobre las Acciones.

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. Asimismo, durante el Período de Asignación Discrecional, la Sociedad podrá ofrecer las Acciones de Asignación Discrecional a inversores, de acuerdo con los términos del apartado 5.1.3.A-3 de la presente Nota sobre las Acciones.

IC tiene la intención de suscribir todas las Acciones Nuevas que le correspondan en el Periodo de Suscripción Preferente y, adicionalmente, de solicitar todas aquellas Acciones Sobrantes que le correspondan en el Periodo de Asignación Proporcional de acuerdo con los términos del apartado 5.1.3.

En caso de que, tras el Periodo de Asignación Proporcional quedaran acciones no suscritas (Acciones de Asignación Discrecional), IC tiene la intención de solicitar la suscripción de las acciones ofrecidas en su caso por el Consejo de Administración conforme a los términos previstos en el apartado 5.1.3.

El resto de accionistas significativos no se han pronunciado a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones sobre si acudirán o no al Aumento de Capital.

5.2.3 Información previa sobre la adjudicación.

- a) División de la oferta en tramos, incluidos los tramos institucional, al por Menor y de empleados del emisor y otros tramos.
No procede.
- b) Condiciones en las que puede utilizarse la recuperación, tamaño máximo de esa recuperación y cualquier porcentaje mínimo aplicable a cada tramo.
No procede.
- c) Método o métodos de asignación que deben utilizarse para el tramo al por menor y para el de empleados del emisor en caso de suscripción excesiva de estos tramos.
No procede.
- d) Descripción de cualquier trato preferente predeterminado que se conceda a ciertas clases de inversores o a ciertos grupos afines (incluidos los amigos y programas de familia) en la asignación, el porcentaje de la oferta reservada a ese trato preferente y los criterios para la inclusión en tales clases o grupos.
No procede.

- e) Si el tratamiento de las suscripciones u ofertas de suscripción en la asignación puede determinarse sobre la base de por qué empresa o a través de qué empresa se hacen.

No procede.

- f) Objetivo de asignación individual mínima, en su caso, en el tramo al por menor.

No procede.

- g) Condiciones para el cierre de la oferta así como la fecha más temprana en la que puede cerrarse la oferta.

No procede.

- h) Si se admiten las suscripciones múltiples, y cuando no se admiten, cómo se manejan las suscripciones múltiples.

No procede.

5.2.4 Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación

Nos remitimos a lo expuesto en el apartado 5.1.3 anterior de la presente Nota sobre las Acciones.

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 las 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 0,56 € por cada Acción Nueva.

La cantidad resultante de la suma del valor nominal (0,24 €) y la prima de emisión (0,56 €) será el “**Precio de Suscripción**” de las Acciones Nuevas, esto es, 0,80€ 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 así como las órdenes de Acciones Adicionales y de las Acciones de Asignación Discrecional, las comisiones y gastos que le serán cargados.

5.3.2 Publicación del precio de los valores

Ver apartado 5.1.3 anterior de la presente Nota sobre las Acciones.

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 y 3 acciones pertenecientes a un consejero al objeto de cuadrar la proporción entre las Acciones Nuevas y las acciones actualmente en circulación).

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

Los consejeros E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L., D. Juan Rodríguez Torres, D^a. Carmen Iglesias Cano y D^a. Antonia Linares Liébana y el directivo D. Jaime Lloréns

suscribieron acciones en la ampliación de capital acordada por el Consejo de Administración de la Sociedad el 3 de diciembre de 2015, al amparo de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de accionistas celebrada el 22 de junio de 2015. El aumento de capital fue por un importe nominal de 36.811.311,84 euros, mediante la emisión de 153.380.466 acciones con un valor nominal de 0,24 euros cada una, y una prima de emisión de 0,34 euros cada una, por lo que el precio de suscripción fue de 0,58 €.

Al margen de lo anterior, no existen operaciones adicionales de adquisición a los efectos del presente apartado.

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., con domicilio social en la Avenida Diagonal, 621, 08028 – Barcelona.

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.

No hay una entidad financiera aseguradora ni colocadora del Aumento de Capital.

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 antes del 20 de enero de 2016.

En todo caso, las Acciones Nuevas serán admitidas a cotización en el plazo máximo de un (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 mediante hecho relevante, indicando los motivos del correspondiente retraso y lo publicara asimismo en los boletines de las Bolsas de Madrid y Barcelona, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiera incurrir la Sociedad en caso de que pudiera deberse a causas atribuibles a ella.

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 existe ningún contrato suscrito por la Sociedad para dar liquidez a las acciones de ésta.

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, dado que el oferente y el emisor son la propia Sociedad.

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 oferta y de la admisión a cotización de las Acciones Nuevas (sin incluir IVA), suponiendo que la suscripción del Aumento de Capital sea completa, son los que se indican a continuación:

Concepto	Miles Euros
Aranceles de Registro Mercantil y notariales	30
Tasas de la CNMV	15
Tarifas y cánones de la Bolsa de Madrid y la Bolsa de Barcelona e Iberclear	25
Otros gastos (legales, , asesores, Entidad Agente, etc ...)	100
Total	170

Los gastos de la emisión representan, aproximadamente, el 0,12% 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 la presente Nota sobre las Acciones, 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 28,54%.

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 28,54% 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

ONTIER ESPAÑA, S.L.P. (comercialmente denominados “ONTIER”) ha prestado servicios de asesoramiento legal en relación con la presente Nota sobre las Acciones del Aumento de Capital.

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

No hay.

10.3 Cuando en la Nota sobre los valores se incluya una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de esas personas, dirección profesional, cualificaciones e interés importante en el emisor, según proceda. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración a ese efecto de que se incluye la declaración o informe, la forma y el contexto en que está incluido, con el consentimiento de la persona que ha autorizado el contenido de esa parte de la Nota sobre los valores.

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

10.5 Actualización de la información contenida en el documento de registro del Folleto Informativo de la Sociedad aprobado por la CNMV con fecha 11 de diciembre de 2015.

10.5.1 Información Financiera.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2015 se incorporan por referencia y se encuentran depositadas en la CNMV y en la web de REALIA y se pueden consultar en el siguiente enlace:

<http://www.realia.es/wp-content/uploads/memorias/2015/index.html>

Las cuentas anuales del ejercicio 2015 actualizan la información contenida en los apartados 3.1, 10.1, 10.2 y 20.1 del Documento de Registro del Folleto Informativo aprobado por la CNMV el 11 de diciembre de 2015.

La información intermedia correspondiente al tercer trimestre del ejercicio 2016 se incorporan por referencia, se encuentra depositada en la CNMV y en la web de REALIA y se puede consultar en el siguiente enlace:

<http://www.realia.es/wp-content/uploads/InformesTrimestrales/es/RESULTADOS%20ENERO%20SEPTIEMBRE%202016.pdf>

La información intermedia correspondiente al tercer trimestre del ejercicio 2016 actualiza la información contenida en los apartados 3.2 y 20.6 del Documento de Registro del Folleto Informativo aprobado por la CNMV el 11 de diciembre de 2015.

El Informe Anual de Gobierno Corporativo se incorpora por referencia y se encuentra depositado en la CNMV y en la web de REALIA y se puede consultar en el siguiente enlace:

<http://www.realia.es/gobierno-corporativo/informes-anuales-de-gobierno-corporativo/>

El Informe Anual de Gobierno Corporativo 2015 actualiza la información contenida en el apartados 16.4 del Documento de Registro del Folleto Informativo aprobado por la CNMV el 11 de diciembre de 2015.

10.5.2 Hechos relevantes

Se expone a continuación un resumen de los hechos más relevantes de la Sociedad y del Grupo REALIA desde el 11 de diciembre de 2015, fecha de aprobación de CNMV del Folleto Informativo del último aumento de capital de la Sociedad.

a) Criterio de valoración:

Se hace constar que, en las cuentas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015, la Sociedad decidió aplicar la NIC 40 y modificar el criterio de registro contable para sus propiedades de inversión, registrando a nivel consolidado las inversiones a su valor razonable (*fair value*), en vez de a su coste de adquisición. De esta forma se reexpresaron los estados financieros del ejercicio 2014, siguiendo este mismo criterio, para hacerlos comparables.

Dicho cambio de criterio se ha efectuado con el objetivo de facilitar la comparabilidad con el resto de las sociedades inmobiliarias cotizadas europeas, que utilizan mayoritariamente el valor de mercado (valor razonable) y al entender que dicho método recoge de forma más veraz el valor del patrimonio del Grupo.

Este cambio de criterio de valoración tiene impacto principalmente en las siguientes partidas del balance de situación: inversiones inmobiliarias, inversiones en empresas asociadas, en reservas de dominantes y minoritarios y en los pasivos por impuesto diferido.

El cambio de criterio de valoración afecta a la información contenida en los apartados 3, 10 y 20 del Documento de Registro del folleto informativo aprobado por la CNMV el 11 de diciembre de 2015, toda vez que la variación de valor de los activos debido dicho cambio de criterio afecta al patrimonio neto de la sociedad.

El cambio de criterio de valoración se reflejó el apartado 2h de la Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 que se incorporan por referencia.

b) Deuda

El 10 de diciembre de 2015 la Sociedad firmó la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción con las Entidades Financiadoras de Promoción.

Para atender el 2º hito de pago de la Nueva Refinanciación del Crédito Sindicado de Promoción, por importe de 88.960.670,28 €, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó el 3 de diciembre de 2015, al amparo de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2015, una ampliación de capital social con derecho de suscripción preferente. El aumento de capital fue por un importe nominal de 36.811.311,84 euros, mediante la emisión de 153.380.466 acciones con un valor nominal de 0,24 euros cada una, y una prima de emisión de 0,34 euros cada una, por lo que el precio de suscripción fue de 0,58 € y el importe efectivo de la ampliación fue de 88.960.670,28 €.

El citado aumento de capital contó con el compromiso del accionista de referencia IC de ejercitar la totalidad de sus derechos de suscripción preferente y, adicionalmente, suscribir la totalidad de las acciones no suscritas por el resto de accionistas durante el período de suscripción preferente.

La ampliación de capital fue totalmente suscrita y desembolsada, otorgándose la escritura de ampliación de capital el día 7 de enero de 2016.

El 29 de enero de 2016, la Sociedad abonó el 2º y el 3º hito de pago de la Nueva Refinanciación del Crédito de Promoción y entregó un aval bancario emitido por CaixaBank S.A. (contragarantizado por IC) por el importe del 4º y último hito de pago, lo que le permitió liberar todas las garantías otorgadas en relación con el Crédito Sindicado de Promoción, en particular, la prenda sobre las participaciones de Realía Patrimonio S.L.U. y una hipoteca sobre la mayoría de los suelos de la Sociedad.

El 6 de abril de 2016, la Sociedad y CaixaBank S.A. firmaron el Préstamo Caixa, por importe de 183.649.355,97 € y vencimiento el 30 de junio de 2018, que cuenta con la fianza de IC. Dichos fondos se utilizaron para satisfacer, el 7 de abril de 2016, el último hito de pago de la Nueva Refinanciación del Crédito de Promoción. Dicha amortización total supuso la consolidación de una quita por importe de 72.366.703,80 €.

Asimismo, dicha amortización anticipada y total de la financiación sindicada de promoción supuso el vencimiento el 8 de abril de 2016 del Préstamo Participativo, en el que IC se había subrogado como consecuencia de la cesión de crédito que SAREB realizó a su favor el 22 de diciembre de 2015. Ante dicho vencimiento, IC optó por la alternativa de aplicar una quita (por importe de 41.253.263, 53 €) frente a la alternativa de la capitalización total del crédito, lo que dio lugar al Préstamo IC por importe de 20.396.334,80 € y vencimiento 8 de abril de 2017, a un tipo de interés anual del 1% y con garantía personal de la Sociedad.

Las amortizaciones de deuda y nuevo endeudamiento aquí descritos afectan a la información contenida en los apartados 3, 10 y 20 del Documento de Registro del folleto informativo aprobado por la CNMV el 11 de diciembre de 2015.

Los hechos relevantes publicados por la Sociedad en relación con el pago de la Nueva Refinanciación del Crédito Promoción son: nº. 232132 de 11 de diciembre de 2015; nº. 234436 de 29 de enero de 2016; nº. 237165 de 7 de abril de 2016.

Los hechos relevantes publicados por la Sociedad en relación con Préstamo Participativo desde la aprobación del Folleto Informativo son: nº. 232321 de 15 de diciembre de 2015; nº. 233515 de 28 de diciembre de 2015; nº. 236396 de 17 de marzo de 2016.

c) OPA de IC

Como resultado de la ampliación de capital de diciembre de 2015 antes referida y de adquisiciones de acciones realizadas con anterioridad, la participación de IC en los derechos de voto de la Sociedad superó el 30%, por lo que el 27 de enero de 2016 el citado accionista publicó el anuncio previo de solicitud de oferta pública de adquisición (OPA) por el 100% de las acciones de REALIA, a un precio por acción de 0,80 €, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

El 4 de mayo de 2016 la CNMV aprobó el folleto de la OPA de IC y el 11 de mayo de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó un informe en el que se señala que, en opinión del banco de inversión contratado por la Sociedad para asesorar al Consejo, Nomura International plc, a la fecha de emisión de su *fairness opinion*, la contraprestación ofrecida a los accionistas es razonable (*fair*) desde la perspectiva financiera.

El plazo de aceptación de la OPA de IC venció el 19 de mayo de 2016, y su porcentaje de aceptación fue de un 0,04% de las acciones a las que se dirigió la oferta y de un 0,03% del capital social de REALIA (en total, 121.651 acciones).

Los hechos relevantes publicados por la Sociedad en relación con la OPA de IC: n°. 233862 de 8 de enero de 2016; n°. 234350 de 27 de enero de 2016; n°. 235555 de 26 de febrero de 2016; n°. 235951 de 3 de marzo de 2016; n°. 238167 de 4 de mayo de 2016; n°. 238222 de 5 de mayo de 2016; n°. 238489 de 11 de mayo de 2016; n°. 239123 de 26 de mayo de 2016; n°. 239190 de 27 de mayo de 2016.

La variación en la composición del accionariado de la Sociedad como consecuencia de la OPA de IC actualiza la información contenida en el apartado 18 del Documento de Registro del Folleto Informativo aprobado por la CNMV el 11 de diciembre de 2015.

d) Estructura accionarial.

Desde el pasado 26 de julio de 2016, la Sociedad está controlada, a los efectos del artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores y del artículo 42 del Código de Comercio, por IC.

El 28 de julio de 2016, IC declaró a la CNMV, mediante documento con registro de entrada número 2016092450, haber alcanzado el 26 de julio de 2016 un 61,048% en los derechos de voto de FCC como consecuencia de la oferta pública de adquisición de acciones formulada por la sociedad Control Empresarial de Capitales S.A. de C. V (que IC controla en un 99,99%) sobre FCC. Dicha OPA fue autorizada por la CNMV el 29 de junio de 2016 y fue ejecutada el 26 de julio de 2016.

Por consiguiente, al ostentar IC una participación mayoritaria de FCC (titular de forma directa e indirecta del 36,911% de los derechos de voto de REALIA), IC ha pasado a tener indirectamente un 36,911% de REALIA (además del 30,333% de forma directa).

La presente información actualiza al apartado 18 del Documento de Registro del folleto informativo aprobado por la CNMV el 11 de diciembre de 2015.

A fecha de la presente Nota sobre las Acciones, los accionistas significativos de la Sociedad son los siguientes:

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.	158.178.834	11.888.406	170.067.240	34,331%	2,580%	36,911
INVERSORA CARSO, S.A. DE C.V. ("IC")	139.759.216	170.067.240	309.826.456	30,333%	36,911%	67,244
JP MORGAN CHASE & CO		28.000.329	28.000.329		6,077%	6,077%

10.5.3 NNAV⁷ acción

Tras los cambios en su estructura de capital, las quitas obtenidas en los procesos de refinanciación y otros impactos menores, la Sociedad publicó junto a sus estados financieros a 30 de junio de 2016 un NNAV de 1,48 euros/acción.

El cálculo de NNAV a 30 de junio de 2016 (último publicado por la Sociedad), según la metodología EPRA (European Public Real Estate Association) es el siguiente:

El EPRA(1) Net Net Asset value (EPRA NNAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la Sociedad, ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA. En el caso de Realia, dichos ajustes, teniendo en cuenta que los fondos propios consolidados ya incorporan las plusvalías implícitas de los activos patrimoniales netas de impuestos, solamente consisten en la adición de las plusvalías implícitas de otros activos, deducidos los impuestos.

⁷ Ver glosario de APMs incluido en la sección 10.5.4 en relación a todas las referencias al NNAV de este apartado.

Datos tabla en millones de euros.

PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE				644,35
AJUSTES:	+	GAV Valor Liquidación Existencias y Particip. Financieras		427,86
	-	Valor Contable Existencias y Participac. Financieras		-388,05
	+	GAV Valor Liquidación Activos de Uso Propio		11,49
	-	Valor Contable Activos de Uso propio		-3,14
		Total Plusvalías implícitas		48,16
		Impuestos s/Plusvalías		-12,04
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO				680,47
Nº de acciones, deducida autocartera				460.141.398
NNAV por Acción (euros)				1,48
(1) EPRA: European Real Estate Association. Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de las mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario.				

“**GAV Valor de Liquidación**” es el valor de mercado de los activos, determinado por experto independiente (CB Richard Ellis según criterio RICS y TINSA según criterio ECO).

La Sociedad publicó el NNAV acción a 30 de junio de 2016 en el Informe de Resultados del Primer Semestre 2016, mediante hecho relevante nº. 241349 de 27 de julio de 2016.

10.5.4 Glosario de Alternative Performance Measures (APM's)

A continuación se incluye un glosario de las Alternative Performance Measures (APM's) contenidas en este documento, incluyendo la definición, cálculo y relevancia de las mismas para la Sociedad, de acuerdo a las recomendaciones de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas el 05 de Octubre de 2015 (ESMA

Guidelines on Alternative Performance Measures), y no auditadas.

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURE	DEFINICION	RELEVANCIA	CALCULO DE APMS 3T/16
Earnings before interest and taxes (EBIT)	Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación	Ratio de especial relevancia para el análisis de los negocios e inversiones inmobiliarias	s/ cuenta de pérdidas y ganancias = -18.654 miles €
Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization (EBITDA)	Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación deducido el impacto de la variación de las provisiones de tráfico y de las dotaciones a la amortización.	Ratio de especial relevancia para el análisis de los negocios e inversiones inmobiliarias	Ebit (-18.654 miles €)+Dot. Amortización (285 miles €)+Variación provisiones tráfico(48.524 miles €)= 30.155 miles de €
Endeudamiento Financiero bruto (EFB)	Es la deuda con entidades de créditos corrientes y no corrientes más los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes, excluyendo de éstos la financiación procedente de préstamos participativos y las deudas por proveedores de inmovilizado.	Magnitud relevante que determina la situación financiera del Grupo Realia sin tener en cuenta la tesorería y equivalentes	Ent. crédito corrientes (598.428 miles €)+Ent. Crédito no corrientes (230.363 miles €)+otros pasivos financieros corrientes (114.007 miles €)+otros pasivos financieros no corrientes (0) - Préstamos participativos (0) - Prov. De inmovilizado (1.568 miles €) = 941.230 miles de €.
Endeudamiento Financiero Neto (EFN)	Es el endeudamiento financiero bruto menos el efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Magnitud relevante que determina la situación financiera del Grupo Realia sin tener en cuenta la tesorería y equivalentes	End. Financiero Bruto (941.230 miles €)- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (40.976 miles €) = 900.254 miles de €
Net Net Asset Value (NNAV) (Ultimo cálculo de 30/06/2016)	Se calcula en base al patrimonio neto atribuido a dominante, ajustado por las plusvalías implícitas de los activos de circulante y de uso propio valorados a mercado y deduciendo los impuestos que se devengarían por dichas plusvalías implícitas, teniendo en cuenta la normativa fiscal en el momento del cálculo. Ver 10.5.3	Ratio o indicador recomendado por EPRA (European Public Real Estate Association) en la determinación del valor de las sociedades patrimoniales inmobiliarias	Pat. Neto atrib. Dominante (644,35 millones €)+ Plusvalías activos circulante y uso propio (48,16 millones €)- Impuestos s/plusvalías (12,04 millones €) = 680,47 millones de €
Resultado por acción	Se determina como el cociente entre el resultado atribuible a la sociedad dominante del grupo Realia, y el número de acciones en circulación (deducida la autocartera), 460.141.398 ,al finalizar el periodo al que se refiere.	Indicador relevante para los inversores de la sociedades cotizadas.	Resultado atrib. a soc. dominante (89.165 miles €) / nº de acciones en circulación (460.141.398) = 0,203 € acción
Loan to Value (LTV)	Se determina como cociente entre el endeudamiento financiero neto EFN y el GAV valor de reposición de los activos (valor de mercado de los activos incrementado por los costes de transacción, determinado por experto independiente (CB Richard Ellis según criterio RICS y TINSA según criterio ECO)	Indicador del nivel de endeudamiento de la sociedad respecto al conjunto de sus activos afectos a la actividad	Endeudamiento Financ. Neto (900.254 miles €)/GAV valor de reposición (1.837.300 miles €) = 49%
Fondo de Maniobra	Se calcula como la diferencia entre el activo corriente y el pasivo corriente	Indicador de la capacidad de atender los pasivos a corto plazo o corrientes con la realización de los activos a corto o corriente.	Activo corriente s/balance (410.940 miles €)-Pasivo corriente s/balance (740.638 miles €) = 329.698 miles €

Desde la fecha del Folleto Informativo de la Sociedad aprobado por la CNMV con fecha 11 de diciembre de 2015 no se han producido hechos que afecten a la Sociedad distintos de los descritos en la presente Nota sobre Acciones o de los que se incorporan a ella por referencia, que puedan afectar la evaluación de los valores por el Inversor.

Madrid, a 2 de diciembre de 2016.

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.