



Cuentas del
Grupo Consolidado
REALIA

2015

REALIA

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, junto con el Informe de Auditoría



Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España
Tel.: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de REALIA BUSINESS, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Realia Business, S.A. (en adelante “la Sociedad Dominante”) y Sociedades Dependientes (en adelante “el Grupo”), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2015 la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que considera necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros intermedios consolidados, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Párrafo de énfasis

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.

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 al cumplimiento de la totalidad de los hitos de pago previstos que se detallan en dicha Nota.

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.

Estas cuestiones no modifican nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Miguel Laserna Niño
26 de febrero de 2016



DELOITTE, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/00759
COPIA GRATUITA

Informe sujeto a la normativa
reguladora de la actividad de
auditoría de cuentas en España

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)
BALANCES CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Miles de euros)

ACTIVO	31/12/2015	31/12/2014 (*)	01/01/2014 (*)	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2015	31/12/2014 (*)	01/01/2014 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO (Nota 16):			
Activos intangibles (Nota 8)	31	47	347	Capital social	110.580	73.769	73.769
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	5.346	6.022	8.997	Prima de emisión	318.391	266.242	266.242
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	1.354.436	1.320.839	2.798.820	Reservas	69.559	146.416	146.491
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	47.323	44.500	41.441	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(675)	(675)	(1.208)
Activos financieros no corrientes (Nota 14.2)	1.250	12.984	12.374	Ajustes por valoración	(822)	(2.160)	(15.406)
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	120.817	120.569	149.641	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	17.205	(77.492)	-
Otros activos no corrientes (Nota 14.3)	8.880	9.038	8.723	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	514.238	406.100	469.888
Total activo no corriente	1.538.083	1.513.999	3.020.343	Intereses minoritarios (Nota 17)	227.948	224.601	640.345
				Total Patrimonio Neto	742.186	630.701	1.110.233
				PASIVO NO CORRIENTE			
				Provisiones no corrientes (Nota 18)	6.867	7.598	8.313
				Pasivos financieros no corrientes:			
				Deudas con entidades de crédito (Nota 19)	665.448	855.493	1.524.236
				Otros pasivos financieros no corrientes (Nota 19)	96.215	600.752	437.484
				Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	135.562	126.385	153.398
				Otros pasivos no corrientes (Nota 20.a)	16.008	16.017	20.258
				Total pasivo no corriente	920.100	1.606.245	2.143.689
				PASIVO CORRIENTE			
ACTIVO CORRIENTE				Provisiones corrientes (Nota 18)	1.462	1.538	3.500
Activos mantenidos para la venta	-	-	2.500	Pasivos financieros corrientes:			
Existencias (Nota 13)	376.345	402.876	450.087	Deudas con entidades de crédito (Nota 19)	104.359	97.020	144.778
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14.1)				Otros pasivos financieros corrientes (Nota 19)	454.206	219.986	204.559
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	11.945	12.384	44.581	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20.b)			
Otros deudores	93.060	3.673	3.289	Proveedores	6.810	8.272	12.093
Activos por impuesto corriente (Nota 21)	3.381	2.326	898	Otros acreedores	13.850	16.085	35.876
Otros activos financieros corrientes (Nota 14.2)	34.407	25.249	24.950	Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	1.267	1.046	122
Otros activos corrientes (Nota 14.3)	3.618	3.343	4.290	Otros pasivos corrientes (Nota 20.c)	469	502	17.034
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	183.870	617.545	120.946	Total pasivo corriente	582.423	344.449	417.962
Total activo corriente	706.626	1.067.396	651.541				
TOTAL ACTIVO	2.244.709	2.581.395	3.671.884	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.244.709	2.581.395	3.671.884

(*) Datos reexpresados no auditados conforme cambio criterio por aplicación de NIC 40 a valor razonable, véase Notas 2.g y 2.h

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2015.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)
CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2015

(Miles de euros)

	2015	2014 (*)
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23-a)	75.983	97.631
Otros ingresos de explotación (Nota 23-b)	18.831	17.716
Variación de existencias de productos terminados o en curso (Nota 13)	(14.177)	(36.394)
Aprovisionamientos (Nota 23-c)	(792)	(7.980)
Gastos de personal (Nota 23-d)	(8.971)	(9.118)
Otros gastos de explotación (Nota 23-c)	(30.522)	(30.927)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 23-i)	(11.596)	5.244
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario (Notas 4.vy 10)	115	39
Dotación a la amortización (Notas 8, 9)	(444)	(454)
Resultados por enajenación de inmovilizado (Notas 8 y 9)	(9)	-
Otros resultados	(7)	(61)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	28.411	35.696
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Notas 2.h, 2.i y 10)	26.757	(521)
Ingresos financieros (Nota 23-f)	5.306	5.054
Gastos financieros (Nota 23-f)	(24.778)	(43.583)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 23-f y 23-h)	36	(1.137)
RESULTADO FINANCIERO	(19.436)	(39.666)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11 y 23-e)	3.289	2.643
Resultados netos por deterioro de inmovilizado (Notas 9 y 10)	(2)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	39.019	(1.848)
Impuestos sobre beneficios (Nota 21)	(12.972)	(2.424)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	26.047	(4.272)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS (Nota 2.f, 2.i)	-	(107.606)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	26.047	(111.878)
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	17.205	(77.492)
Intereses minoritarios (Nota 17)	8.842	(34.386)
Beneficio por acción:		
De operaciones continuadas €/acc		
Básico	0,056	(0,253)
Diluido	0,056	(0,253)

(*) Datos reexpresados no auditados conforme cambio criterio por aplicación de NIC 40 a valor razonable, véase Notas 2.g y 2.h.

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2015.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2015
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	2015	2014 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	26.047	(111.878)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	594
Diferencias de conversión	18	102
Efecto impositivo	-	(120)
	18	576
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por coberturas de flujos de efectivo (Notas 23.f)	-	19.198
Efecto impositivo	-	(3.884)
		15.314
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	26.065	(95.988)
a) Atribuidos a la entidad dominante	17.223	(64.246)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	8.842	(31.742)

(*) Datos reexpresados no auditados conforme cambio criterio por aplicación de NIC 40 a valor razonable, véase Notas 2.g y 2.h.

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos del ejercicio 2015.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2015
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Miles de Euros										
	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores Propios	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2014	73.769	266.242	(72.313)	(1.208)	254.157	(13.144)	(2.262)	(35.353)	469.888	640.345	1.110.233
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	13.144	102	(77.492)	(64.246)	(31.742)	(95.988)
Distribución del resultado 2013:	-	-	(64.160)	-	28.807	-	-	35.353	-	-	-
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.367)	(13.367)
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(965)	(965)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con valores propios (Nota 16)	-	-	113	533	-	-	-	-	646	-	646
Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2.f)	-	-	-	-	(188)	-	-	-	(188)	(369.670)	(369.858)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014 (*)	73.769	266.242	(136.360)	(675)	282.776	-	(2.160)	(77.492)	406.100	224.601	630.701
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	18	17.205	17.223	8.842	26.065
Distribución del resultado 2014:	-	-	(41.327)	-	(36.165)	-	-	77.492	-	-	-
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.111)	(3.111)
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.131)	(2.131)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliaciones y reducciones de capital (Nota 16)	36.811	52.149	(90)	-	-	-	-	-	88.870	-	88.870
Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2.f)	-	-	-	-	(1.391)	-	1.320	-	(71)	(252)	(323)
Otros movimientos	-	-	-	-	2.116	-	-	-	2.116	(1)	2.115
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	110.580	318.391	(177.777)	(675)	247.336	-	(822)	17.205	514.238	227.948	742.186

(*) Datos reexpresados no auditados conforme cambio criterio por aplicación de NIC 40 a valor razonable, véase Notas 2.g y 2.h

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado consolidado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2015.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2015

(Miles de euros)

	2015	2014 (*)
1 Resultados antes de impuestos	39.019	(1.848)
2 Ajustes del resultado	1.536	34.382
a) Amortización del inmovilizado (Notas 8 y 9)	444	454
b) Otros ajustes del resultado	1.092	33.928
3 Cambios en el capital corriente	9.875	38.073
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes (Notas 13 y 14.1)	13.823	47.122
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 20)	(3.948)	(9.049)
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(4.690)	8.735
a) Cobro de dividendos	467	14.480
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(4.886)	(5.192)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	(271)	(553)
5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de explotación de actividades discontinuadas	-	3.572
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	45.740	82.914
1 Pago por inversiones:	(5.664)	(35.543)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	(5.455)	(34.766)
c) Otros activos financieros	(209)	(777)
2 Cobros por desinversiones:	783	541.325
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	378	38
c) Otros activos financieros	405	745
d) Otros activos (Nota 2.f)	-	540.542
3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	7.354	3.969
a) Cobros de intereses	5.290	5.505
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	2.064	(1.536)
4 Flujos netos de efectivo de las operaciones de inversión de actividades discontinuadas	-	(9.144)
B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	2.473	500.607
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	2.027	649
a) Emisión	(91)	-
b) Amortización	(2)	-
c) Adquisición	2.120	(1.059)
d) Enajenación	-	1.708
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(466.530)	(26.963)
a) Emisión	12.302	6.031
b) Devolución y amortización	(478.832)	(32.994)
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(4.076)	(4.247)
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(13.304)	(28.801)
a) Pagos de intereses	(12.562)	(30.479)
b) Otros cobros pagos por operacines de financiación	(742)	1.678
5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de financiación de actividades discontinuadas	-	(27.548)
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(481.883)	(86.910)
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	(5)	(12)
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	(433.675)	496.599
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	617.545	120.946
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	183.870	617.545

(*) Datos reexpresados no auditados conforme cambio criterio por aplicación de NIC 40 a valor razonable, véase Notas 2.g y 2.h

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2015.

Memoria Consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015

1. Actividad del Grupo Realia

Las Sociedades del Grupo detalladas en los Anexos I y II se dedican, fundamentalmente, a las actividades de promoción y explotación de negocios inmobiliarios. Al cierre del ejercicio 2015, dichas actividades se desarrollan en España, Portugal, Polonia y Rumanía.

La Sociedad matriz se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.L.U. y Planiges, S.A. (algunos minoritarios). Con fecha 14 de marzo de 2001 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. (sociedad absorbente) con las sociedades Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A. Unipersonal, Diagonal Sarriá, S.A. Unipersonal y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L. Unipersonal (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de marzo de 2001 y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas sociedades en sus reuniones de fecha 5 de abril de 2001. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realia Business, S.A. con la sociedad Sempreda, S.L. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con estas operaciones se ha desglosado en las cuentas anuales individuales de Realia Business, S.A. de los ejercicios correspondientes. Con fecha 5 de febrero de 2007, la Junta General de Accionistas de Realia Business, S.A., aprobó la reestructuración del Grupo, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada Realia Patrimonio, S.L.U., participada en un 100% por Realia Business, S.A., y a la que se aportó la actividad patrimonial del Grupo Realia.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business (en adelante Grupo Realia) del ejercicio 2015, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (que se detallan en los Anexos I y II), son formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración del 26 de febrero de 2016.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Realia al 31 de diciembre de 2015 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2015 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2014, formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 22 de junio de 2015. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2015, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Moneda de valoración

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

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2015 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

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

Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 31 de diciembre de 2015 (Notas 4.c, 4.f y 10).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2015 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

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

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas se presenta en el capítulo "Intereses minoritarios" del patrimonio neto del balance

de situación consolidado adjunto y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, respectivamente.

Negocios en gestión conjunta

Durante el ejercicio 2015 el Grupo ha desarrollado negocios de gestión conjunta mediante la participación en comunidades de bienes que se han integrado en los estados financieros consolidados adjuntos en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros (Anexo III).

Sociedades asociadas

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

Operaciones entre empresas del Grupo

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

e) Diferencias de primera consolidación

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

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (formado por Realia Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2015 y 2014 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se ha producido ninguna entrada al perímetro de consolidación del Grupo Realia.

Salidas del perímetro de consolidación

- Ejercicio 2015:

En el mes de abril de 2015, se ha procedido a la liquidación de la Sociedad Wilanow Realia SP, ZOO, de la que el Grupo era propietaria del 100% del capital. Dicha operación ha generado un beneficio de 36 miles de euros, que han sido registradas en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Adicionalmente ha generado una disminución de los fondos propios por importe de 71 miles de euros.

En el mes de julio de 2015, se ha procedido a la liquidación de la Sociedad Fomento Inmobiliario Levantino S.L. de la que el Grupo Realia tenía el 51% de las participaciones sociales. Dicha operación no ha generado resultado. Adicionalmente, esta variación ha supuesto una disminución de socios externos por importe de 252 miles de euros.

- Ejercicio 2014:

Mediante escritura de 5 de febrero de 2014 se eleva a público la disolución y liquidación de la compañía Mindaza, S.L.U., siendo liquidadora única a la sociedad Realia Business, S.A.

En el mes de mayo de 2014, la Junta General de Accionistas de la sociedad Realia Zarea SRL, acordó por unanimidad la disolución y liquidación de la misma, participada por el Grupo al 100%, generando una disminución en las reservas consolidadas de 209 miles de euros.

En el mes de mayo de 2014, la Sociedad alcanzó un acuerdo para la venta de la totalidad de su participación en el Grupo SIIC de París, que ascendía al 58,98% en el momento de la firma. El acuerdo contemplaba un precio de 22 euros por acción (558,9 millones de euros en total), a detracer los dividendos que el Grupo SIIC de París ha pagado hasta la fecha de cierre de la operación (14,5 millones de euros). Los costes asociados a dicha venta han ascendido a 4,4 millones de euros.

Con fecha de 18 de julio de 2014 se obtuvo la aprobación definitiva de la Comisión Nacional de la Competencia de Francia para poder materializar la operación de venta, haciéndose efectiva el 23 de julio de 2014. Esta operación ha generado un resultado atribuido a la Dominante negativo por importe de 67,9 millones de euros recogido en el epígrafe "Resultado por operaciones interrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, dicha pérdida recoge el efecto del cambio de criterio por aplicación de NIC 40 a Valor Razonable, véase Nota 2.i; clasificación que responde, siguiendo lo indicado por la NIIF 5, a la discontinuación de la totalidad de las operaciones del Grupo Realia Business en el mercado francés. Sin tener en cuenta la reexpresión a valor razonable de las inversiones inmobiliarias, esta operación genera un resultado positivo atribuido a la dominante de 4,2 millones de euros, como figuraba en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

En el mes de noviembre de 2014 se ha materializado la venta de la totalidad de su participación en la sociedad Setecampes, que ascendía al 50%. Al cierre del ejercicio 2013, el valor de dicha participación se encontraba ajustado a su precio de venta al existir un compromiso en firme de enajenación. En el ejercicio 2014 se ha reconocido una pérdida adicional por costes de la transacción de 95 miles de euros.

Otras variaciones en el perímetro de consolidación

- Ejercicio 2015:

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

En el mes de diciembre de 2015, Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (DUSE), realizó una reducción de capital contra prima de emisión de acciones y resultados de ejercicios anteriores con la finalidad de reestablecer el equilibrio patrimonial.

- Ejercicio 2014:

Con fecha de 24 de septiembre 2014, la sociedad Realia Business Portugal Unipessoal Lda. aprobó la realización de unas prestaciones suplementarias por el único socio por importe de 750 miles de euros con el objetivo de atender posibles déficit de tesorería, íntegramente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante del Grupo.

En el mes de octubre de 2014, la Sociedad Guillena Golf, S.L. realizó una ampliación de capital por importe de 30 miles de euros con una prima de emisión de 270 miles de euros, con el objetivo de

reestablecer el equilibrio patrimonial, íntegramente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante del Grupo.

En junio de 2014, la sociedad Wilanow Realia SP, realizó una ampliación de capital por importe de 1.886 miles de euros que fue atendida por la sociedad Realia Business mediante la compensación parcial del crédito que mantenían, lo que generó que el porcentaje de participación en esta sociedad pasase del 38,47% al 51,65%, minorando de esta forma el porcentaje de participación del otro socio, Realia Polska Inwestycje S.P., ZOO, pasando del 61,53% al 48,35%.

g) Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2014 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

En el ejercicio 2015 el Grupo ha decidido cambiar el criterio de registro contable para sus inversiones inmobiliarias, de coste a valor de mercado conforme lo indicado en la NIC 40. La información referida al ejercicio 2014 que se presenta en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, incluye la reexpresión, no auditada, exigida por el cambio de criterio aplicado, por lo que difieren de los incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2015 el Grupo ha decidido cambiar de criterio de registro contable para sus propiedades de inversión; de coste a valor de mercado, conforme a lo establecido en la NIC 40. Dicho cambio de criterio se ha efectuado con el objetivo de facilitar la comparabilidad con el resto de sociedades inmobiliarias cotizadas europeas, que utilizan mayoritariamente el criterio de valor de mercado y al entender que dicho método recoge de forma más veraz el valor del patrimonio del Grupo.

Asimismo, conforme a lo referido por la norma contable en caso de cambio de criterio contable, se presenta en el balance, una tercera columna correspondiente al inicio del ejercicio 2014 incluido a efectos comparativos.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se ha obtenido de las valoraciones realizadas por parte de expertos independientes (véase Nota 10). El efecto del cambio de criterio ha supuesto una reexpresión de las cuentas del ejercicio 2014, registrándose la variación anual de valor de las inversiones inmobiliarias en los epígrafes: "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas", este último, por la parte de la variación correspondiente al Grupo SIIC de París. Los impactos de dicho cambio han supuesto la contabilización de un resultado negativo de 75.494 miles de euros en el ejercicio 2014. Asimismo, el cambio de criterio ha supuesto un efecto en reservas netas de su efecto fiscal de 404.625 miles de euros; lo que ha supuesto un efecto total en Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2014 de 329.131 miles de euros. Los efectos de este cambio se detallan en la siguiente Nota 2.i.

i) Conciliación de los balances al 31 de diciembre de 2014 (aplicación NIC 40)

El detalle del balance consolidado al 31 de diciembre de 2014, que ha sido reexpresado debido al cambio de criterio de coste a valor de mercado es el siguiente:

	Miles de Euros				
	31.12.2014 (*) A valor de coste	Efecto 31/12/2013	Efecto 31/12/2014	31.12.2014 A valor de mercado	Referencia
Inversiones inmobiliarias	885.679	535.068	(99.908)	1.320.839	(a)
Inversiones en empresas asociadas	40.262	1.201	3.037	44.500	(b)
Resto de activos no corrientes	148.660	-	-	148.660	
Total Activos no corrientes	1.074.601	536.269	(96.871)	1.513.999	
Total Activos corrientes	1.067.396	-	-	1.067.396	
Total Activos	2.141.997	536.269	(96.871)	2.581.395	
Reservas en sociedades consolidadas	4.017	278.780	(21)	282.776	(c)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(39.614)	-	(37.878)	(77.492)	(e)
Resto patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	200.816	-	-	200.816	
Intereses minoritarios	136.351	125.845	(37.595)	224.601	(d)
Total Patrimonio neto	301.570	404.625	(75.494)	630.701	
Pasivos por impuesto diferido	16.118	131.644	(21.377)	126.385	(f)
Resto pasivos no corrientes	1.479.860	-	-	1.479.860	
Total Pasivos no corrientes	1.495.978	131.644	(21.377)	1.606.245	
Total Pasivos corrientes	344.449	-	-	344.449	
Total Pasivos	2.141.997	536.269	(96.871)	2.581.395	

(*) Obtenido de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, preparadas de acuerdo con los principios y normas de contabilidad aplicables a dicha fecha.

El detalle de los principales ajustes realizados en el cambio por criterio, son los siguientes:

- (a) Efecto en inversiones inmobiliarias (NIC 40). Incluye la reversión de las amortizaciones y provisiones.
- (b) Efecto en el valor de las participaciones por puesta en equivalencia.
- (c) Efecto en reservas, netas del efecto fiscal.
- (d) Efecto en los intereses minoritarios.
- (e) Efecto en el resultado atribuido a la dominante del ejercicio 2014.
- (f) Impacto fiscal del cambio de criterio.

El cambio de criterio de coste a valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2014 (*) A valor de coste	Efecto cambio de criterio 31/12/2014	31.12.2014 A valor de mercado	Referencia
Importe neto de la cifra de negocios	97.631	-	97.631	
Otros ingresos de explotación	17.716	-	17.716	
Variac. existencias de pdtos. terminados y en curso	(36.394)	-	(36.394)	
Aprovisionamientos	(7.980)	-	(7.980)	
Gastos de personal	(9.118)	-	(9.118)	
Otros gastos externos	(30.927)	-	(30.927)	
Variación de provisiones de tráfico	5.244	-	5.244	
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario	39	-	39	
Dotación a la amortización	(15.527)	15.073	454	(a)
Otros resultados	(61)	-	(61)	
Beneficio de explotación	20.623	15.073	35.696	
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	-	(521)	(521)	(b)
Resultado financiero	(39.666)	-	(39.666)	
Resultado de entidades por método de participación	(395)	3.038	2.643	(c)
Resultado netos por deterioro de inmovilizado	5.049	(5.049)	-	(d)
Resultado antes de impuestos	(14.389)	12.541	(1.848)	
Impuesto sobre las ganancias	(23.800)	21.376	(2.424)	(e)
Resultado del ejercicio de actividades continuadas	(38.189)	33.917	(4.272)	
Resultado de actividades interrumpidas	1.805	(109.411)	(107.606)	(f)
Resultado del ejercicio	(36.384)	(75.494)	(111.878)	
Atribuible a la Sociedad Dominante	(39.614)	(37.878)	(77.492)	
Intereses Minoritarios	3.230	(37.616)	(34.386)	(g)

(*) Obtenido de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, preparadas de acuerdo con los principios y normas de contabilidad aplicables a dicha fecha.

El detalle de los principales ajustes realizados por el cambio de criterio son los siguientes:

- (a) Reversión de la amortización del ejercicio 2014 para inversiones inmobiliarias.
- (b) Impacto en el resultado de la variación del valor de las inversiones inmobiliarias.
- (c) Impacto en los resultados de las sociedades valoradas por el método de la participación.
- (d) Recálculo de las pérdidas netas por deterioro.
- (e) Impacto fiscal del cambio de criterio.
- (f) Impacto de la variación del valor de las inversiones inmobiliarias del Grupo SIIC de París.
- (g) Impacto en el resultado de los intereses minoritarios.

j) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación de la pérdida del ejercicio 2015 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(31.456)
	(31.456)

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad Dominante no ha realizado distribución de dividendos a cuenta.

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia correspondientes al ejercicio 2015 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2015, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.354.436 miles de euros (véase Nota 10).

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

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

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

e) Arrendamientos

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

Arrendamientos financieros

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

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

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

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

Arrendamientos operativos

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

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma lineal.

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

Permutas de activos

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

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

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

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

f) Existencias

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

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

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

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

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

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

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

El valor en libros de las existencias del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2015, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

En este sentido, las valoraciones realizadas por expertos independientes han sido realizadas conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA 564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate) (véase Nota 13).

g) Deudores comerciales

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

h) Anticipos de clientes

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

i) Activos financieros

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

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

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

- Activos financieros negociables: son aquéllos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.
- Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el propio Grupo.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
- Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, no calificados como inversión a vencimiento o a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como "a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias".

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

j) Pasivo financiero y Patrimonio Neto

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

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

Diferencias de conversión

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

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

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

Acreedores comerciales

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

k) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones propias de la Sociedad Dominante se presentan minorando el Patrimonio Neto. Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad Dominante mantiene 610.000 acciones propias cuyo coste de adquisición asciende a 675 miles de euros (1,11 €/acción). No se han realizado transacciones con la autocartera durante el ejercicio 2015.; habiendo generado en 2014 las transacciones efectuadas una plusvalía de 113 miles de euros.

En la Nota 16 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2015.

l) Provisiones

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

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

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

m) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades están obligadas al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales sin causa justificada. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no había situaciones de esta naturaleza al 31 de diciembre de 2015.

n) Planes de pensiones y obligaciones similares

La Sociedad Dominante mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado, de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2015, asciende a 6.522 miles de euros (6.278 miles de euros en 2014). La aportación anual se registran con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidada (Nota 23.d). Igualmente el Grupo dispone de una póliza de seguro que cubre aquellas cantidades que exceden del máximo legal de aportación a fondos de pensiones de los trabajadores hasta el porcentaje establecido.

ñ) Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

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

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

Régimen fiscal en España

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

o) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

p) Costes por intereses

Los costes de financiación directamente imputables a la construcción de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han activado gastos financieros por este motivo.

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

q) Resultado de explotación

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

r) Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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

s) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2015 corresponden en su totalidad a las sociedades del Grupo Realia Polska Inwestycje, Z.O.O y Realia Contesti, S.R.L., no siendo significativos.

t) Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros	
	2015	2014
Existencias (Nota 13)	294.407	313.244
Total activos corrientes	294.407	313.244
Deudas con entidades de crédito	3.611	45.234
Otros pasivos financieros	1.991	210.834
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	3.544	3.706
Total pasivos corrientes	9.146	259.774

A 31 de diciembre de 2015, la totalidad del saldo que se encuentra registrado en 'Deudas con entidades de crédito' del cuadro superior se corresponde con préstamos hipotecarios. Asimismo, los importes registrados en "Otros pasivos financieros" responden a deudas financieras por préstamos hipotecarios cedidos a la SAREB. (véase Nota 19).

u) Costes repercutidos a inquilinos

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2015 y 2014 han ascendido a 15.789 y 16.672 miles de euros, respectivamente, se encuentra registrada en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 23.b).

v) Ventas de patrimonio inmobiliario

El Grupo registra en el epígrafe "Resultado por ventas de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias. En los ejercicios 2015 y 2014 corresponden a regularizaciones del precio, provenientes de operaciones de venta de activos en ejercicios anteriores, que han ascendido a 115 y 39 miles de euros, respectivamente.

w) Resultado de actividades interrumpidas

Una operación interrumpida es todo componente del Grupo que ha sido enajenado o se ha dispuesto de él por otra vía, o bien que ha sido clasificado como mantenido para la venta y, entre otras condiciones, representa una línea de negocio o un área significativa que puede considerarse separada del resto.

Para este tipo de operaciones, el Grupo incluye dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias y en una única partida denominada "Resultado del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas", tanto el resultado de las actividades interrumpidas como el resultado de la enajenación de la misma, ambos después de impuestos.

Adicionalmente, cuando se clasifican operaciones como interrumpidas, el Grupo presenta en la partida contable mencionada anteriormente el importe del ejercicio precedente correspondiente a las actividades que tengan el carácter de interrumpidas en la fecha de cierre del ejercicio al que corresponden las cuentas anuales.

5. Adopción de Normas e Interpretaciones de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2015

Durante el ejercicio anual 2015 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013).	Las modificaciones para clarificar los requisitos relativos a cómo deberían imputarse las contribuciones de empleados o terceros vinculadas al servicio a los periodos de servicio.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de febrero de 2015
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de febrero de 2015.

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados, haya dejado de aplicarse.

5.1 Normas no vigentes en el ejercicio 2015

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2015, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011) y contabilidad de coberturas y otras modificaciones (publicada en noviembre de 2013).	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y bajas en cuentas de NIC 39.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018 (1)
NIIF 10 y NIC 28: Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	Modificaciones introducidas sobre la venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	Sin fecha definida (1)
Modificaciones NIIF 10, NIIF12 y NIC 28: Sociedades de Inversión (Diciembre 2014)	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016 (1)
NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014).	La modificación especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Nueva norma de arrendamientos que sustituye a la NIC 17. Los arrendatarios incluirán todos los arrendamientos en balance como si fueran compras financiadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2019 (1)
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014).	Nueva norma de reconocimiento de ingresos. Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31. El nuevo modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque contractual muy distinto, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a cambios en el perfil de ingresos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018 (1)
NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014).	Aclaración sobre métodos de amortización y depreciación aceptables.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016 de forma prospectiva (1)
NIC 27 Modificaciones para contemplar la aplicación del método de puesta en equivalencia en estados financieros separados.	Modificaciones para contemplar la aplicación del método de puesta en equivalencia en estados financieros separados.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas anuales una vez entren en vigor. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

6. Beneficio básico y diluido por acción

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

De acuerdo con ello:

	2015	2014
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	17.205	(77.492)
Número medio ponderado de acciones en circulación	307.181.152	306.760.932
Beneficio básico por acción (euros)	0,056	(0,2526)

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

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

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Realia Business en vigor al cierre de los ejercicios 2015 y 2014; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2015 el Grupo Realia centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

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

Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican fundamentalmente en España, y hasta el mes de julio de 2014 también en Francia, aunque el Grupo Realia Business desarrolla actividades en otros países (Polonia, Rumanía y Portugal).

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

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

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

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto. El gasto del segmento debe incluir la proporción de los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

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

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

Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2015	2014 (*)	2015	2014 (*)	2015	2014 (*)	2015	2014 (*)
Ingresos:								
Ventas externas (1)	14.945	35.973	79.984	79.413	-	-	94.929	115.386
Ventas entre segmentos	1.896	1.918	409	456	(2.305)	(2.374)	-	-
Total ingresos	16.841	37.891	80.393	79.869	(2.305)	(2.374)	94.929	115.386
Resultados:								
Resultado de explotación-	(12.658)	(14.646)	41.069	50.342	-	-	28.411	35.696
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	17	806	26.740	(1.327)	-	-	26.757	(521)
Resultado financiero	(16.999)	(19.388)	(2.437)	(20.278)	-	-	(19.436)	(39.666)
Participación del resultado en empresas asociadas	(36)	(914)	3.325	3.557	-	-	3.289	2.643
Pérdidas netas por deterioro	(2)	-	-	-	-	-	(2)	-
Resultado antes de impuestos	(29.678)	(34.142)	68.697	32.294	-	-	39.019	(1.848)
Impuesto sobre Beneficios	3.824	(18.504)	(16.796)	16.080	-	-	(12.972)	(2.424)
Actividades interrumpidas	-	-	-	(107.606)	-	-	-	(107.606)
Intereses minoritarios	6	33	8.836	(34.419)	-	-	8.842	(34.386)
Resultado de segmento	(25.860)	(52.679)	43.065	(24.813)	-	-	17.205	(77.492)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.h.)

(1) Los ingresos del segmento "Alquileres de patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (véase Nota 4-v) y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4-u) y otros, dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23-a se desglosa el importe neto de la cifra de negocios por situación geográfica. Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2015	2014 (*)	2015	2014 (*)	2015	2014 (*)	2015	2014 (*)
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	45	28	6.564	39.849	-	-	6.609	39.877
Amortizaciones	(154)	(190)	(290)	(264)	-	-	(444)	(454)
Resultados netos por deterioro valor reconocidas en resultados	(2.074)	3.251	(10.866)	-			(12.940)	3.251
Inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	-	-	-
Existencias y otros activos	(2.074)	3.251	(10.866)	-	-	-	(12.940)	3.251
Balance de situación:								
Activo-								
Activo por segmentos	629.859	568.911	2.012.780	2.041.537	(445.253)	(74.553)	2.197.386	2.535.895
Participaciones en empresas Asociadas	16.855	16.890	30.468	28.610	-	-	47.323	45.500
Activo total consolidado	646.714	585.801	2.043.248	2.070.147	(445.253)	(74.553)	2.244.709	2.581.395
Pasivo-								
Pasivo por segmentos	646.714	585.801	2.043.248	2.070.147	(445.253)	(74.553)	2.244.709	2.581.395
Pasivo total consolidado	646.714	585.801	2.043.248	2.070.147	(445.253)	(74.553)	2.244.709	2.581.395

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.h.)

Información de segmentos secundarios

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

	Miles de Euros							
	Ingresos		Activos No Corrientes		Activos Totales		Adiciones a las Inversiones Inmobiliarias Inmovilizado Material y Activos Intangibles	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
España	94.705	105.949	1.537.998	1.513.916	2.237.703	2.572.709	6.609	32.739
Francia	-	-	-	-	-	-	-	7.138
Portugal	-	1.470	85	82	3.429	3.595	-	-
Resto	224	7.967	-	1	3.577	5.091	-	-
	94.929	115.386	1.538.083	1.513.999	2.444.709	2.581.395	6.609	39.877

8. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2015 y 2014 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
	Otros Activos Intangibles
Coste:	
Saldos al 31 de diciembre de 2013	3.863
Adiciones	32
Bajas	(57)
Variaciones de perímetro (Notas 2.f)	(1.502)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2.336
Adiciones	24
Bajas	(1.577)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	783
Amortización acumulada:	
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(3.516)
Dotaciones	(158)
Bajas	57
Variaciones de perímetro (Notas 2.f)	1.328
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(2.289)
Dotaciones	(39)
Bajas	1.576
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(752)
Activo intangible neto:	
Saldos al 31 de diciembre de 2014	47
Saldos al 31 de diciembre de 2015	31

El saldo a 31 de diciembre de 2015 y 2014 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Durante los ejercicios 2015 y 2014, el Grupo ha dotado gastos por amortización por activos intangibles por importes de 39 y 158 miles de euros, respectivamente, registrándolo en el epígrafe de "Dotación a la amortización", de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2015 y 2014 ascienden a un importe de 727 y 2.217 miles de euros respectivamente.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Construcciones, Plantas y Equipos	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2013	7.786	6.886	14.672
Adiciones	28	354	382
Retiros	-	(20)	(20)
Traspasos (Nota 10)	205	(183)	22
Variaciones de perímetro	(2.639)	(1.340)	(3.979)
Variaciones de tipo de cambio	-	(1)	(1)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	5.380	5.696	11.076
Adiciones	6	145	151
Retiros	-	(504)	(504)
Traspasos (Nota 10)	(544)	-	(544)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	4.842	5.337	10.179
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(1.507)	(4.038)	(5.545)
Dotaciones	(114)	(319)	(433)
Retiros	-	20	20
Variaciones de perímetro (Notas 2.f)	403	630	1.033
Variaciones tipo de cambio	-	1	1
Traspasos	(1)	1	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(1.219)	(3.705)	(4.924)
Dotaciones	(115)	(290)	(405)
Retiros	-	503	503
Traspasos	39	(1)	(38)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(1.295)	(3.493)	(4.788)
Pérdidas por deterioro:			
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(130)	-	(130)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(130)	-	(130)
Dotaciones	(3)	-	(3)
Traspasos	88	-	88
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(45)	-	(45)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	4.031	1.991	6.022
Saldos al 31 de diciembre de 2015	3.502	1.844	5.346

Dentro del epígrafe de “Construcciones, planta y equipo” se incluyen principalmente las oficinas utilizadas por el Grupo en España, de las sociedades Realia Patrimonio y Hermanos Revilla, registradas por un valor neto de 3.167 y 3.653 miles de euros, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de “Construcciones, planta y equipo” asciende a 865 y 1.083 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de los activos, “Net Asset Value”, incluidos en el detalle de “Construcciones, plantas y equipos” del Grupo al 31 de diciembre de 2015 calculado en función de valoraciones realizadas por expertos independientes, valorador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.d, asciende a 12.849 miles de euros (12.542 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

Durante los ejercicios 2015 y 2014, el Grupo ha dotado gastos por amortización de inmovilizado material por importe de 405 y 433 miles de euros, respectivamente, de los cuales un importe de 405 y 389 miles de euros, han sido registrados en el epígrafe de “Dotación a la amortización”, de la cuenta de resultados consolidada adjunta y 44 miles de euros de 2014 han sido registrados en el epígrafe “Resultados por operaciones interrumpidas”.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 ascienden a un importe de 2.519 y 2.672 miles de euros, respectivamente.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2015 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

10. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipo	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2013	2.628.871	169.949	2.798.820
Adiciones	29.423	10.040	39.463
Retiros	(11)	-	(11)
Traspasos	(259)	(22)	(281)
Traspasos. Activos No Corrientes Mantenido Venta	(13.434)	-	(13.434)
Traspasos de En Curso	156.979	(156.979)	-
Cambios de Valor Razonable	(130.597)	(48)	(130.645)
Variaciones perímetro (*)	(1.351.096)	(21.977)	(1.373.073)
Saldo a 31 de diciembre de 2014	1.319.876	963	1.320.839
Adiciones	1.524	4.912	6.436
Retiros	(13)	-	(13)
Traspasos	3.729	(3.312)	417
Cambios de Valor Razonable	26.757	-	26.757
Saldo a 31 de diciembre de 2015	1.351.873	2.563	1.354.436
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	1.319.876	963	1.320.839
Saldos al 31 de diciembre de 2015	1.351.873	2.563	1.354.436

(*) Salida del perímetro de consolidación de SIIC de París.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe registrado en la cuenta de resultados por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio ascienden a un ingreso de 26.757 registrados en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" y del ejercicio 2014 a un gasto de 521 miles de euros registrados en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" y un gasto de 130.124 miles de euros registrados en el epígrafe "resultado de operaciones interrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Inmuebles para arrendamiento

Las adiciones más significativas del ejercicio 2015 corresponden a las siguientes operaciones:

- La filial Hermanos Revilla, S.A. ha activado 1.299 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.
- La filial Realia Patrimonio, S.L.U. ha activado 224 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.

Las adiciones más significativas del ejercicio 2014 fueron las siguientes:

- La filial Hermanos Revilla, S.A. durante el ejercicio 2014 adquirió el inmueble situado en calle Goya 29 (Madrid), activándose un importe de 27.915 miles de euros, correspondientes al importe pagado por el inmueble, más los gastos asociados a la operación. Adicionalmente, se activaron 741 miles de euros derivados de las mejoras que llevaron a cabo en diversos edificios de su propiedad.

Los traspasos netos más significativos del ejercicio 2015, fueron los siguientes:

- Traspaso por la finalización de las obras de mejoras que se han llevado a cabo en diversos edificios de la Filial Hermanos Revilla, S.A, fundamentalmente en los edificios situados en la calle Goya, 29; Goya, 6 y 8; y en la calle Príncipe de Vergara, 132.

Durante el ejercicio 2015, no se han producido retiros significativos dentro de este epígrafe.

Los traspasos netos más significativos del ejercicio 2014, fueron los siguientes:

- Traspaso por la finalización de las obras del edificio Tour Les Miroirs - Quai D'Alsace propiedad de la Subgrupo SIIC de Paris, cuyo valor neto contable ascendía 143.425 miles de euros tras la finalización de los trabajos de mejora en los inmueble e instalaciones en el mes de enero de 2014.
- En Francia, se han formalizado la venta de los inmueble Grande Armée 43-47 (Paris) y Rouquier (Paris) pertenecientes al subgrupo SIIC de París, por importe de 8.565 y 6.000 miles de euros, respectivamente, cuyos valores netos traspasados ascendían a 7.519 y 5.423 miles de euros, respectivamente, generándose de esta forma unos beneficios netos de las operaciones de 642 y 517 miles de euros, respectivamente, (incluidos los costes de la venta), registrados en el epígrafe "Resultados por operaciones interrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.
- El importe de traspasos restante corresponde fundamentalmente a los trabajos terminados en los edificios pertenecientes a Grupo SIIC y a Hermanos Revilla en los que estaban llevando a cabo labores de rehabilitación.

Construcciones en curso y anticipos

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de "Construcciones en curso" del ejercicio 2015 corresponden fundamentalmente a:

- Realia Patrimonio S.L. ha activado 739 miles de euros por obras de mejoras en edificios de su propiedad.
- La filial Hermanos Revilla, S.A., ha activado 4.005 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad; una vez finalizadas las obras, parte de dichas activaciones, han sido traspasadas al epígrafe de "Inmuebles para arrendamiento".

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de "Construcciones en curso" del ejercicio 2014 correspondieron fundamentalmente a:

- Costes incurridos por importe de 2.822 miles de euros por el Subgrupo SIIC de Paris por las mejoras en el inmueble e instalaciones del inmueble Tour Les Miroirs - Quai D'Alsace y, posterior traspaso a explotación en el ejercicio por un total neto de 143.425 miles de euros.
- En Francia, se llevó a cabo la remodelación de varios edificios. Las activaciones del periodo ascendieron a 3.946 miles de euros.
- En España, se está llevando a cabo obras de reforma y mejora de varios inmuebles. Las activaciones del periodo ascendieron a 3.272 miles de euros.

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. En 2015, el Grupo no ha capitalizado intereses por este

concepto, habiendo capitalizado en el ejercicio 2014, intereses por 101 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe “Resultados por operaciones interrumpidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Medición del valor razonable y sensibilidad

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

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

La determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2015 y 2014, calculado en función de valoraciones realizadas por, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.354.436 y 1.320.839 miles de euros respectivamente.

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

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

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

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

	Rendimiento neto inicial medio (Net Initial Yield)	Tasa de descuento media
Oficinas	4,7%	8,3%
Centros comerciales	4,5%	10,2%
Otros activos	5,8%	8,5%

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad exigida, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en términos “Net Asset Value”, en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de Euros	
	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(37.773)	(28.330)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	46.955	35.216

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

Tipo de Activo	Miles de Euros	
	2015	2014
Oficinas	18.211	(1.398)
Centros comerciales	7.240	(3.926)
Otros activos	1.306	4.803
	26.757	(521)

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

	2015
Valoraciones a valor razonable recurrentes	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	1.000.932
Centros Comerciales	238.622
Otros activos	114.882
Total activos valorados a valor razonable	1.354.436

	2014
Valoraciones a valor razonable recurrentes	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	977.967
Centros Comerciales	229.656
Otros activos	113.216
Total activos valorados a valor razonable	1.320.839

Durante el ejercicio 2015 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Ubicación, grado de ocupación y usos

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

	M ² Alquilables S/R		% Ocupación	
	2015	2014	2015	2014
Madrid	249.292	267.592	93,09	90,93
Barcelona	32.321	32.321	84,23	91,98
Logroño	36.332	36.332	100,00	100,00
Sevilla (1)	8.735	8.735	88,14	82,13
Guadalajara	31.997	31.997	88,10	85,65
Resto	16.707	16.707	62,51	63,05
	375.384	393.684	91,10	90,04

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

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

	M ² Alquilables S/R		% Usos	
	2015	2014	2015	2014
Oficinas	226.191	244.853	60,26	62,20
Comercial	110.149	103.503	29,34	26,29
Otros (1)	39.044	45.328	10,40	11,51
	375.384	393.684	100,00	100,00

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

A 31 de diciembre de 2015, el edificio de "Los Cubos" (Madrid) propiedad de Realia Patrimonio S.L.U., se encuentra en proceso de rehabilitación de sus instalaciones para su puesta en alquiler durante el ejercicio 2016.

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2015 y 2014 a 79.876 y 79.381 miles de euros aproximadamente (véanse Notas 23.a y 23.b) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas, salvo las pérdidas por deterioro, ascendieron a 26.495 y 28.376 miles de euros, aproximadamente.

Las únicas inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria son:

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	2015	2014	2015	2014
Edificio c/ Salvador de Madariaga	85.000	85.000	14.233	17.792
Edificio Albasanz, 16	56.000	56.000	23.119	24.493
Total inversiones con carga hipotecaria	141.000	141.000	37.352	42.285

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

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

11. Inversiones en empresas asociadas

El epígrafe Inversiones en empresas asociadas a 31 de diciembre de 2015 y 2014 presenta el siguiente detalle, por sociedad:

	Miles de Euros	
	2015	2014
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	30.468	27.610
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	16.641	16.666
Studio Residence Iberia Investment. Inmobilir. S.A.	85	81
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	129	143
	47.323	44.500

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de las inversiones inmobiliarias de las sociedades integradas por puesta en equivalencia a su porcentaje de participación de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por el experto independiente (véase Nota 10). Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la valoración de las inversiones inmobiliarias en las sociedades integradas por puesta en equivalencia, a su porcentaje de participación asciende a 49.000 y 47.000 miles de euros, respectivamente. Dicho valor se ha visto incrementado en el valor de la participación del Grupo.

En cuanto a la valoración de las existencias de las sociedades integradas por puesta en equivalencia, a su porcentaje de participación asciende al 31 de diciembre de 2015 y 2014, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.f, asciende a 22.734 miles de euros en ambos ejercicios; sin considerar las existencias de Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. ya que se ha considerado nulo el valor de la participación.

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (33,36%)	Studio Residence Iberia Investment. Inmobilir. S.A. (50,00%)	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
Saldos a 1 de enero de 2014 (*)	24.053	17.149	96	-	143	41.441
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	3.557	(899)	(15)	-	-	2.643
Otras variaciones	-	416	-	-	-	416
Saldos a 31 de diciembre de 2014 (*)	27.610	16.666	81	-	143	44.500
Dividendos	(466)	-	-	-	-	(466)
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	3.325	(25)	3	-	(14)	3.289
Saldos a 31 de diciembre de 2015	30.469	16.641	84	-	129	47.323

(*) Datos reexpresados conforme al cambio de criterio a NIC 40 Valor Razonable.

Durante el ejercicio 2015, no se han producido variaciones de los % de dominio. Asimismo, la Sociedad Dominante no ha registrado deterioros por sus inversiones.

La Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.A., ha repartido en el ejercicio 2015, dividendos a su matriz Realia Patrimonio, S.A.U., por importe de 466 miles de euros.

El impacto del cambio de criterio de valoración de las propiedades de inversión a NIC 40 Valor Razonable, queda recogido dentro del resultado del ejercicio (véase Nota 23.e)

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 el desglose de activos, pasivos y principales cifras de la cuenta de resultados de las empresas asociadas, a su porcentaje de participación en el Grupo es el siguiente:

A cierre del ejercicio 2015:

	Miles de Euros					
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000,S.L. (33,36%)	Studio Residence Iberia Investment. Inmobilir.S.A. (50,00%)	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
Balance:						
Activos no corrientes	40.932	272	-	7.687	-	48.891
Activos corrientes	1.873	17.033	118	68.590	637	88.251
Total Activo	42.805	17.305	118	76.277	637	137.142
Patrimonio Neto	23.881	10.549	85	(14.425)	129	20.219
Pasivos no corrientes	994	2.084	-	-	-	3.078
Pasivos corrientes	17.930	4.672	33	90.702	508	113.845
Total Pasivo	42.805	17.305	118	76.277	637	137.142
Cuenta de Resultados:						
Ingresos	4.282	-	-	-	431	4.713
Resultado de explotación	1.916	(14)	(7)	(150)	(6)	1.739
Resultado antes de impuestos	1.343	(34)	(7)	(3.380)	(14)	(2.092)
Resultado del ejercicio	977	(25)	(7)	(2.535)	(14)	(1.604)

A cierre del ejercicio 2014

	Miles de Euros					
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000,S.L. (33,36%)	Studio Residence Iberia Investment. Inmobilir.S.A. (50,00%)	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	Total
Balance:						
Activos no corrientes	42.073	264	-	6.502	-	48.839
Activos corrientes	1.801	18.082	121	72.981	510	93.495
Total Activo	43.874	18.346	121	79.483	510	142.334
Patrimonio Neto	23.372	11.611	81	(8.079)	143	27.128
Pasivos no corrientes	958	2.084	-	-	-	3.042
Pasivos corrientes	19.544	4.651	40	87.562	367	112.164
Total Pasivo	43.874	18.346	121	79.483	510	142.334
Cuenta de Resultados:						
Ingresos	5.557	-	-	-	18	5.575
Resultado de explotación	1.668	(13)	(15)	(98)	8	1.550
Resultado antes de impuestos	761	(42)	(15)	(3.845)	-	(3.141)
Resultado del ejercicio	519	(82)	(15)	(3.156)	-	(2.734)

12. Negocios de gestión conjunta

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

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

Las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2015 y 2014, de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes (incluidos en el Anexo III), que se integran en los estados financieros de Realia Business son las que se relacionan a continuación:

	Miles de euros	
	UTES y CB	
	2015	2014
Importe neto de la cifra de negocios	618	1.492
Resultado de Explotación	72	389
Activos no corrientes	1	1
Activos corrientes	6.906	7.354
Pasivos no corrientes	24	24
Pasivos corrientes	148	307

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de inmovilizado material para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de inmovilizado material formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

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

13. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2015 y 2014, mayoritariamente de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2015			2014		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	672.873	(411.339)	261.534	672.265	(392.988)	279.277
Materiales diversos	6	-	6	6	-	6
Obras en curso de construcción de ciclo largo	49.045	(16.172)	32.873	49.047	(15.080)	33.967
Edificios construidos	96.799	(17.772)	79.027	110.968	(24.380)	86.588
Anticipos a proveedores	2.905	-	2.905	3.038	-	3.038
	821.628	(445.283)	376.345	835.324	(432.448)	402.876

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y 2014, calculado en función de las valoraciones realizadas en 2015 y 2014 por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 420.599 y 447.979 miles de euros, respectivamente. En consecuencia, debido a las aplicaciones por venta y a

los deterioros/reversiones registrados por dichas existencias hasta su valor de mercado, el Grupo se ha registrado una pérdida neta de deterioro por importe de 12.940 miles de euros (beneficio neto de 3.251 miles de euros en el ejercicio 2014) (Nota 23.i).

La valoración de las existencias titularidad de sociedades de la rama de promoción han sido realizadas por expertos independientes, se han llevado a cabo siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate). Para el cálculo de dicho valor de mercado, se ha utilizado el método de comparación y el residual dinámico. Mediante el método de comparación, el valor del suelo objeto de la valoración se obtiene mediante un análisis del mercado inmobiliario de comparables basado en informaciones concretas sobre transacciones reales recientes y ofertas firmes de suelo comparable y homogéneo con el de objeto de análisis y valoración. En la selección indicada se ha contrastado previamente aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplen las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados, como los que pudieran incluir elementos especulativos. Mediante el método residual dinámico, el valor del suelo a día de hoy se calcula considerando los flujos futuros asociados a dicho suelo, tanto cobros como pagos, en base hipótesis de precios y periodos de urbanización, construcción y comercialización.

En el caso de las existencias pertenecientes a las sociedades de la rama patrimonial del Grupo, en los ejercicios 2015 y 2014 la metodología utilizada en las valoraciones para determinar el valor razonable de las existencias del Grupo se determina de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS), publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores.

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

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

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 en los epígrafes de existencias, sin considerar los deterioros, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Edificios Construidos	Elementos Incorporables	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2013	685.992	-	50.565	146.172	68	882.797
Variaciones en el tipo de cambio	(358)	-	(10)	(32)	-	(400)
Adiciones	2.369	-	30	(2.619)	2	(218)
Bajas	(16.983)	-	(293)	(32.553)	(64)	(49.893)
Traspasos	1.245	-	(1.245)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2014	672.265	-	49.047	110.968	6	832.286
Variaciones en el tipo de cambio	(112)	-	(7)	-	-	(119)
Adiciones	843	-	47	(95)	1	796
Bajas	(165)	-	-	(14.074)	(1)	(14.240)
Traspasos	42	-	(42)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2015	672.873	-	49.045	96.799	6	818.723

Terrenos y solares

Durante el ejercicio 2015, no se han producido variaciones significativas en el epígrafe de "Terrenos y solares".

Con anterioridad a 2014, la Sociedad Dominante adquirió en ejercicios anteriores un terreno en Valdemoro (R7) por el que pagó 3.790 miles de euros, quedando el importe restante de la compra-venta sujeto al cumplimiento de una condición suspensiva por parte del vendedor. Ante el incumplimiento contractual de las obligaciones de la parte vendedora, la Sociedad Dominante interpuso una demanda para la resolución judicial del contrato, habiéndose emitido sentencia firme por el Tribunal Supremo, por la que se establece la ineficacia del contrato de compra y obliga a la vendedora a abonar a la actora la parte del precio abonado por dicha compraventa junto con las costas e intereses.

Con fecha 11 de febrero de 2014 el Juzgado de Primera Instancia de Madrid emite auto donde se le adjudica el terreno R8 en Valdemoro por importe de 1.500 miles de euros; dicho auto fue recurrido por la otra parte y desestimado por el juzgado, hasta que el 13 de noviembre de 2014 se emite el testimonio de adjudicación que permite su inscripción en el Registro de la Propiedad. Esta adjudicación, por importe de 1.500 miles de euros junto con otros embargos realizados por importe de 130 miles de euros, han dejado un saldo pendiente de cobro al cierre del ejercicio por un importe de 2.160 miles de euros. Por otro lado, la sentencia del Tribunal Supremo, reconocía por los intereses y costas del procedimiento un importe de 1.137 miles de euros (Nota 23.h), los cuales fueron deteriorados al cierre del ejercicio 2014 en su totalidad, al considerar su dudosa recuperabilidad. Durante el ejercicio 2015 se ha solicitado, y aceptado por el juzgado, el embargo de nuevas propiedades.

Adicionalmente, a cierre del ejercicio 2015, el valor razonable de la obligación de entrega futura del activo denominado Teatinos no ha sufrido variaciones de valor; por lo que el Grupo no ha registrado correcciones valorativas por este concepto, manteniéndose el valor razonable de la misma en 0,6 millones de euros.

Durante el ejercicio 2014 la filial Wilanow Realia SP. Z.O.O. (actualmente liquidada Véase Nota 2-f) procedió a la venta de su terreno en Varsovia (Polonia) por importe total de 7.648 miles de euros, cuyo valor neto contable ascendía a 7.423 miles de euros (12.041 miles de euros de coste y 4.618 miles de euros de deterioro), obteniéndose un beneficio de 225 miles de euros.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2015 y 2014 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 6.706 y 7.164 miles de euros, respectivamente, de los cuales, 3.764 y 4.001 miles de euros se encuentran registrados como "Anticipos de clientes" en el epígrafe de "Acreedores comerciales" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 20.b). Los importes que se han materializado en cobros ascienden 219 y 321 miles de euros, respectivamente, el resto son compromisos derivados de operaciones de permutas de activos.

El procedimiento de la compañía en relación con las garantías o avales de cobertura sobre los anticipos recibidos de clientes prevé que la totalidad de los anticipos recibidos de clientes se encuentren avalados de acuerdo a lo establecido en la ley 57/1968.

Anticipos a proveedores

El detalle del epígrafe de “Anticipos a proveedores” a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Realia Business, S.A.:		
Valdebebas	2.887	3.020
El Molar	18	18
Total compra de suelos	2.905	3.038

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que a 31 de diciembre de 2015 y 2014 no se había producido transmisión de la propiedad al Grupo Realia Business.

No se espera que se pongan de manifiesto minusvalías en relación con el valor de los compromisos por adquisición de suelo relacionados con estos anticipos.

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. Durante el ejercicio 2015 y 2014, no se han capitalizado gastos financieros por este motivo.

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

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 261.117 y 274.835 miles de euros respectivamente, que sirven de garantía hipotecaria del préstamo sindicado suscrito en 2009, así como de préstamos bilaterales con Kutxa Bank y Grupo Santander, suscritos por la matriz Realia Business, S.A. y las participadas Realia Business Portugal Lda y Retingle, S.L. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales han quedado sin efecto las garantías hipotecarias del préstamo sindicado de la matriz; al haberse cumplido las condiciones suspensivas pactadas en el contrato de Financiación Sindicada (véase Nota 19).

Deterioros de existencias

Los movimientos que han afectado a los deterioros de las existencias en los ejercicios 2015 y 2014 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Saldo inicial	(432.448)	(435.768)
Aplicación venta suelos (Nota 23.i)	-	4.618
Dotaciones netas terrenos (Nota 23.i)	(18.445)	(5.323)
Aplicaciones/reversiones netas promoción en curso y terminados (Nota 23.i)	5.504	3.956
Variaciones por tipo de cambio	106	69
Saldo final	(445.283)	(432.448)

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

14. Otros activos**14.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

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

	Miles de Euros	
	2015	2014
Cientes y deudores	6.734	7.667
Cientes y efectos impagados	13.715	13.719
Cientes de dudoso cobro	1.085	1.081
Deterioro de clientes	(9.589)	(10.083)
Deudores diversos	4.574	4.404
Deterioros de deudores	(711)	(828)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)	237	97
Activos por impuestos corrientes (Nota 21)	3.381	2.326
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos (Nota 16)	88.960	-
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	108.386	18.383

El saldo de “Clientes y deudores” al cierre del ejercicio 2015 corresponde principalmente a facturas pendientes de emitir por las sociedades patrimoniales por la linealización de las carencias y bonificaciones de los contratos de alquiler por importe de 5.823 miles de euros (6.092 miles de euros en el ejercicio 2014), de acuerdo al tratamiento contable en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 17).

El saldo registrado en el epígrafe “Accionistas (socios) por desembolsos exigidos”, recoge la parte suscrita y no desembolsada por los socios del importe nominal del capital social ampliado, por importe de 36.811 miles de euros, más la prima de emisión; que asciende a 52.149 miles de euros (véase Nota 16). Dicho desembolso se ha hecho efectivo en enero de 2016.

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

14.2 Activos financieros corrientes y no corrientes

Los epígrafes “Activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2015		2014	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	32.975	11.734	23.033
Otros	1.250	1.432	1.250	2.216
Total otros activos financieros	1.250	34.407	12.984	25.249

Al 31 de diciembre de 2015, los activos financieros corrientes recogen los siguientes créditos;

- El crédito y los intereses pendientes de pago que la sociedad Retingle, S.L. tiene concedido a la sociedad Inmosineris, S.L (su otro socio); por importe de 11.649 miles de euros, cuyo vencimiento se encuentra establecido en enero de 2016. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales dicho préstamo se encuentra renovado hasta el 17 de abril de 2017.

- El crédito con vencimientos en 2016, y los intereses pendientes de pago que ascienden a 16.501 miles de euros, que la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.L. tiene concedido a la sociedad As Cancelas, S.L

- Los créditos y los intereses pendientes de pago que la Sociedad Dominante tiene concedidos a las sociedades Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. y Ronda Norte Denia, S.L., que ascienden a 4.438 y 387 miles de euros, respectivamente.

- A 31 de diciembre de 2014, los activos financieros corrientes se desglosaban en :- el crédito con vencimientos en 2015, y los intereses pendientes de pago que ascienden a 18.002 miles de euros, que la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.L. tiene concedido a la sociedad As Cancelas, S.L.;

- Los créditos y los intereses pendientes de pago que la Sociedad Dominante tiene concedidos a las sociedades Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. y Ronda Norte Denia, S.L., que ascienden a 4.417 y 370 miles de euros, respectivamente; y el crédito y los intereses pendientes de pago, que ascienden a 245 miles de euros, que la sociedad Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. tenía concedido a la sociedad Estudios de Investigación, Servicio, S.L. (su otro socio).

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

14.3 Otros activos corrientes y no corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen fundamentalmente como activos corrientes los gastos anticipados generados que ascienden a 3.618 y 3.344 miles de euros en los ejercicios 2015 y 2014, respectivamente y como activos no corrientes se recoge fundamentalmente las fianzas y depósitos a largo plazo en los Órganos de Administración Pública, que al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 ascienden a 8.880 y 9.038 miles de euros, respectivamente.

15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Miles de Euros	
	2015	2014
Depósitos disponibles a corto plazo con Ent. crédito asociadas (Nota 24)	-	306.709
Depósitos disponibles a corto plazo con Ent. crédito ajenas.	180.154	173.895
Tesorería – Ent. crédito ajenas.	3.716	5.060
Tesorería – Ent. crédito asociadas (Nota 24)	-	131.881
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	183.870	617.545

Al cierre del ejercicio 2015, determinadas sociedades del Grupo mantienen depósitos a corto plazo de elevada liquidez en entidades financieras por importe conjunto de 180.154 miles de euros. No existen restricciones a la disponibilidad, salvo por importe de 164 miles de euros.

16. Patrimonio Neto

El estado de cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2015 y 2014, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida en los ejercicios. Al cierre del ejercicio 2015, el capital social de la Sociedad Dominante se compone de:

- 307.370.932 acciones, todas ellas al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.
- 153.380.466 acciones de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, comprometidas la suscripción pero pendientes de inscripción al cierre del ejercicio. Tras la inscripción en el registro mercantil gozan de iguales derechos políticos y económicos y están admitidas a cotización desde el 20 de enero de 2016.

Al 31 de diciembre de 2015, se encuentran comprometidas la suscripción de 152.950.101 acciones lo que supone un 99,72% del total de las acciones ofrecidas en el marco de la ampliación de capital acordado en el Consejo de Administración de fecha 3 de diciembre de 2015. Las restantes acciones, 430.365, se suscribieron en los primeros días del ejercicio 2016, estando garantizada la suscripción total de las acciones no suscritas en el período de suscripción preferente desde el momento inicial por el accionista Inversora Carso, S.A.

Con esta ampliación, el capital social de la Sociedad Dominante se amplía en un importe nominal de 36.811 miles de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 153.380.466 acciones ordinarias, de nueva emisión de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas. La prima de emisión asciende a 0,34 euros por acción, lo que supone una prima global de 52.149 miles de euros. El desembolso y la inscripción en el Registro mercantil de la nueva ampliación se produjeron en Enero de 2016.

El capital social está representado por 460.751.398 acciones al 31 de diciembre de 2015, según el siguiente detalle:

	31.12.2015					
	Miles de euros					
	% Participación Inscritas	Importe de capital desembolsado	% Participación Pendientes de inscribir	Importe de capital pendiente de desembolsar	Total Importe Capital	Total % de Participación tras ampliación de capital
Inversora Carso, S.A. de C.V.	26,00%	19.181	4,31%	14.332	33.513	30,31%
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	34,31%	25.309	-	12.654	37.963	34,33%
Asesoría Financiera y de Gestión (Grupo FCC)	2,22%	1.635	-	818	2.453	2,22%
Per Gestora Inmobiliaria S.L. (Grupo FCC)	0,36%	267	-	133	400	0,36%
Resto (Bolsa)	37,11%	27.377	-	8.874	36.251	32,78%
	100%	73.769	4,31%	36.811	110.580	100%

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2015 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 0,76 y 0,72 euros por acción, respectivamente.

Capital social

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

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

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

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

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

El día 22 de diciembre de 2015, Inversora Carso, S.A de C.V., anunció que se subroga en la posición que la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) tenía en el préstamo participativo firmado con la Sociedad Realia Business, S.A. (Nota 19)

Con fecha 15 de febrero de 2016, la Sociedad Dominante del Grupo Realia y la Sociedad Inversora Carso, S.A de C.V., han decidido establecer, el día 3 de mayo de 2016, como nueva fecha de apertura de la ventana de capitalización de dicho préstamo. En el caso de optar por la Capitalización voluntaria, Inversora Carso, S.A. de C.V. deberá comunicarlo con al menos cinco días de antelación a la mencionada fecha.

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

Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

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

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 su importe asciende a 15.291 miles de euros. En el ejercicio 2014 esta reserva se encontraba completamente constituida, situación que ha cambiado en el ejercicio 2015 como consecuencia de la ampliación de capital realizada.

Otras reservas

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.877 y 262.964 miles de euros respectivamente.

Las reservas indisponibles, ascienden al importe de 43.877 miles de euros, de las que 43.764 miles de euros se generaron el 15 de junio de 2000 por un traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produa Este, S.A., actualmente Realia Business, S.A. y un importe de 113 miles de euros constituidas con motivo de la entrada en el euro en el ejercicio 2002.

Adicionalmente, existen 'Resultados negativos de ejercicios anteriores' por importe negativo de 499.909 miles de euros.

Valores propios

En el ejercicio 2010, la Sociedad Dominante firmó un contrato de gestión de su autocartera con una entidad especializada. La colocación en el mercado de dichas acciones, no ha generado una plusvalía en el ejercicio 2015; habiendo generado 113 miles de euros en 2014, que fue registrada en el epígrafe 'Reservas' del balance consolidado adjunto.

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2014	610.000	675
Adquisiciones	-	-
Retiros	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	610.000	675

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2015 es de 1,11 €/acción, al igual que en 2014.

Reserva en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	2015	2014
Realia Business, S.A. y ajustes de consolidación	(18.195)	(2.863)
Subgrupo Planigesá	122.175	115.129
Wilanow Realia	-	(947)
Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U	6.204	(1.110)
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(4)	(685)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	1.880	2.175
Realia Polska SP ZOO	(1.080)	(1.222)
Studio Residence Iberia	56	71
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	4.967	1.877
Realia Contesti, S.R.L	1.243	1.422
Realia Zarea, S.R.L	-	(686)
Guillena Golf, S.L.U	(2)	-
Servicios Índice, S.A.	(1.079)	(1.040)
Realia Patrimonio, S.L.U	130.541	170.024
Valaise, S.L.U	8	15
Retingle, S.L	622	616
Total	247.336	282.776

17. Intereses minoritarios

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

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2013	640.345
Variaciones del perímetro de consolidación	(369.670)
Ajustes por valoración	2.644
Distribución de dividendos	(14.332)
Resultado del ejercicio 2014	(34.386)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	224.601
Variaciones del perímetro (Nota 2.f)	(253)
Distribución de dividendos	(5.242)
Resultado del ejercicio 2015	8.842
Saldo al 31 de diciembre de 2015	227.948

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, los "Intereses minoritarios", por sociedad, son los siguientes:

	Miles de euros	
	2015	2014
Subgrupo Planigesá	211.311	207.659
Servicios Índice, S.A.	5.271	5.312
Retingle, S.L.	11.366	11.398
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	-	232
Saldo al 31 de diciembre de 2015	227.948	224.601

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

	Sociedad	Porcentaje de Participación	
		2015	2014
Nozar, S.A.	Servicios Índice, S.A	39,92%	39,92%
Ecohabitalia S.L.U.	Planiges, S.A.	23,48%	-
Gestión de Inmuebles y Solares, S.L.	Planiges, S.A.	-	23,48%
Inmosirenis, S.L.U.	Retingle, S.L.	49,90%	49,90%

18. Provisiones

Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2013	5.928	2.385	8.313
Dotaciones	88	1.508	1.596
Traspasos de corto plazo	477	-	477
Aplicaciones/ reversiones	(1.046)	(250)	(1.296)
Variaciones del perímetro (Nota 2)	-	(1.492)	(1.492)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	5.447	2.151	7.598
Dotaciones	189	134	323
Traspasos de corto plazo	(483)	-	(483)
Aplicaciones/ reversiones	-	(571)	(571)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	5.153	1.714	6.867

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

Durante el ejercicio 2015 se ha procedido a la dotación de 189 miles de euros de la provisión por garantías para afrontar sus responsabilidades en el parque de viviendas con cobertura. Dicha dotación se encuentra registrada en el epígrafe 'Variación de provisiones de tráfico' de la cuenta de resultados consolidada adjunta (Nota 23.i).

El importe registrado en "Otras Provisiones", corresponde parte a la estimación realizada por el Grupo para hacer frente a posibles responsabilidades derivadas de litigios derivados de reclamaciones realizados por terceros. Durante el ejercicio 2015 el Grupo ha dotado y revertido provisiones por esta naturaleza por importe de 134 y 571 miles de euros respectivamente; de estas reversiones 267 miles de euros fueron aplicados a su finalidad y 304 miles de euros de "Excesos de provisiones" registrándolo en el epígrafe de "Variación de provisiones de tráfico" de la cuenta de resultados consolidada adjunta (Nota 23.i).

Durante el ejercicio 2014 el Grupo dotó provisiones por esta naturaleza por importe de 1.508 miles de euros, registrada en el epígrafe de "Variación de provisiones de tráfico" de la cuenta de resultados consolidada adjunta (Nota 23.i).

Provisiones corrientes

Durante el ejercicio 2015, el Grupo ha procedido a la reversión de un importe de 559 miles de euros de los que 472 miles de euros corresponden a la provisión de garantías, al considerar que la provisión creada era suficiente para afrontar sus responsabilidades de acuerdo al desarrollo de una menor actividad que hace que el parque de

viviendas con cobertura se vaya reduciendo y 78 miles de euros corresponde a la reversión derivada de la disolución y liquidación de la compañía Fomento Inmobiliario Levantino S.L, que se encuentran registrada en el epígrafe de “Variación de provisiones de tráfico” de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Durante el ejercicio 2014, el Grupo ha procedido a la reversión de un importe de 1.325 miles de euros por exceso de provisión (Nota 23-i), que se encuentra registrada en el epígrafe de “Variación de provisiones de tráfico” de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

19. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2015	2014
No corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	666.993	602.953
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito asociadas (Nota 24)	-	255.651
Préstamos y otras deudas con terceros.	96.406	600.957
(Gastos de formalización)	(1.736)	(3.316)
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes	761.663	1.456.245
Corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	104.653	85.517
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito asociadas (Nota 24)	-	11.086
Préstamos y otras deudas con terceros	388.360	214.950
Préstamo participativo empresa asociada	61.291	
Proveedores inmovilizado	2.211	1.057
Efectos a pagar	-	1.210
(Gastos de formalización)	(482)	(202)
Intereses	532	3.339
Otros	2.000	49
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes	558.565	317.006
Total	1.320.228	1.773.251

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las deudas con entidades financieras y con terceros clasificadas por las garantías prestadas tienen la siguiente composición:

Préstamos y Créditos Corrientes y No Corrientes	Miles de Euros			
	2015		2014	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Garantía personal y otras garantías	31.000	18.055	33.000	19.955
Garantía hipotecaria	51.446	50.354	62.367	61.275
Garantías Sindicado sin recurso Patrimonio	750.544	750.544	838.268	838.268
Garantías Sindicado con recurso Promoción	437.459	437.459	791.617	791.617
Gastos de formalización		(2.218)		(3.518)
Intereses de deudas corrientes		528		3.335
Endeudamiento financiero bruto bancario		1.254.722		1.710.932
Préstamo participativo		61.291		59.999
Intereses de préstamos participativos		4		4
	1.270.449	1.316.017	1.725.252	1.770.935

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle es el siguiente:

Préstamos y Créditos Corrientes y No Corrientes	Miles de Euros	
	2015	2014
Hipotecario subrogable	13.002	18.991
Deuda sin recurso al accionista	805.951	900.507
Crédito sindicado promoción	437.459	791.617
Préstamo participativo	61.291	59.999
Gastos de formalización	(2.218)	(3.518)
Intereses	532	3.339
Total	1.316.017	1.770.935

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

	Miles de Euros	
	2015	2014
2015	-	58.824
2016	549.233	906.360
2017	720.757	771.078
2018	24.599	12.674
2019	5.510	5.585
2020 y siguientes	18.136	19.932
Gastos de formalización	(2.218)	(3.518)
	1.316.017	1.770.935

En los importes reflejados en las tablas anteriores no está deducido el importe de 72,418 miles de euros de la quita otorgada por los acreedores financieros a la compañía, cuya aplicación está pendiente del cumplimiento de las condiciones suspensivas y resolutorias acordadas en el acuerdo de financiación del 10 de diciembre de 2015

A 31 de diciembre de 2015, el Grupo ya no presenta saldo dispuesto en el epígrafe de "Préstamos y otras deudas con entidades de crédito asociadas"; debido a que, con fecha 3 de junio de 2015, Corporación Industrial Bankia, S.A.U. deja de ser Accionista del Grupo (véase Nota 16). El importe de deuda dispuesto, a 31 de diciembre de 2015 con dicha entidad asciende a 238.823 miles de euros (265.821 miles de euros en 2014, véase Nota 24).

Al 31 de diciembre de 2015 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Préstamos y otras deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" en el balance de situación adjunto y ascienden a 2.218 miles de euros (3.518 miles de euros en 2014).

Préstamos sindicados – Patrimonio en renta

En abril de 2007, la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U., procedió a la reestructuración de la deuda financiera, mediante la suscripción de un crédito sindicado, con recurso limitado a los activos, con 2 entidades que posteriormente cedieron parte de su posición a otras 14 adicionales, hasta llegar a un total de 16 entidades de crédito, por importe máximo inicial de 1.087.000 miles de euros, que tras diversas amortizaciones se ha visto reducido al finalizar el ejercicio 2015 a un importe máximo de 750.544 miles de euros, importe que no considera los gastos de formalización de deudas, que al cierre del ejercicio 2015 ascienden a 1.700 miles de euros. El tipo de interés aplicable varía en función del ratio "Loan to value" (importe del préstamo respecto al valor de mercado bruto de los activos). A cierre del ejercicio 2015, el crédito se encuentra instrumentado en un único tramo, correspondiendo la fecha de vencimiento final en 2017.

Con fecha 31 de diciembre de 2015, la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U., ha procedido a amortizar de manera anticipada préstamo sindicado por importe de 54.078 miles de euros.

En junio de 2013, y en virtud de los requerimientos descritos en las disposiciones adicionales octava y novena de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, y el artículo 48 del RDL 1559/2012, de 15 de noviembre, la entidad financiera Caixa Catalunya S.A., procedió a traspasar el total de la deuda financiera con Realia Patrimonio S.L.U. a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), por lo

que el Grupo procedió, consecuentemente, a reclasificar dicha deuda al apartado “Otros pasivos financieros corrientes” por importe conjunto de 10.405 miles de euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2014 se procedió a registrar el traspaso de deuda correspondiente a las operaciones realizadas por las entidades financieras y asimilados. En concreto, en julio 2014, Banco de Sabadell, S.A. procedió a traspasar el total de su deuda financiera sindicada con Realia Patrimonio, S.A.U. por importe de 10.303 miles de euros, a la entidad financiera Goldman Sachs International Bank.

Asimismo, en febrero 2014, Liberbank, S.A. procedió a traspasar el total de su deuda financiera sindicada con Realia Patrimonio, S.A.U. por importe de 7.804 miles de euros, a la entidad financiadora Citibank International Limited. Por último, en octubre de 2014, Hypothekenbank Frankfurt AG procedió a traspasar el total de su deuda financiera sindicada con Realia Patrimonio, S.A.U. a las entidades financiadoras AXA France IARD, AXA Insurance UK y MML Dublin Mortgage Loans por importe de 16.597 miles de euros, 7.972 miles de euros y 26.943 miles de euros, respectivamente. En consecuencia, el Grupo procedió, consecuentemente, a reclasificar dicha deuda al apartado “Otros pasivos financieros corrientes” por importe conjunto de 59.316 miles de euros.

Adicionalmente, por el cumplimiento de las cláusulas de dicho préstamo sindicado, con fecha 30 de junio de 2014 se procedió a amortizar anticipadamente un importe de 7.286 miles de euros con cargo al 50% del ratio de Flujo de Caja Libre, y un importe de 1.078 miles de euros por fondos pendientes de reinversión obtenidos por la venta de determinados inmuebles del Subgrupo SIIC de Paris.

En febrero de 2015 Westdeutsche ImmobilienBank AG, ha cedido su participación en el contrato de crédito por 51.513 miles de euros a Erste Abwicklungsanstalt. En consecuencia, el grupo procedió a reclasificar dicha deuda a “otros pasivos financieros corrientes”.

El importe dispuesto del mismo al cierre del ejercicio 2015 es de 750.544 miles de euros, correspondiendo el 12,3% a entidades financiadoras, el 1,2% al SAREB y el resto a entidades financieras de primer nivel. El tipo de interés de referencia es el Euribor más un margen de 60 básicos.

Durante la vigencia del mencionado contrato sindicado de la sociedad Realia Patrimonio, se deben cumplir diversos ratios relativos a coberturas de la carga financiera y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios, referenciados a Realia Patrimonio, cumpliéndose al cierre del ejercicio 2015 los ratios establecidos.

Préstamo sindicado – Promoción

Con fecha 27 de septiembre de 2013, la Sociedad Dominante formalizó, tras cumplir con las condiciones suspensivas previstas en el contrato de financiación, el acuerdo firmado el 26 de julio, referente a la extensión y reestructuración de la deuda de su negocio residencial con los Bancos que constituyen el Sindicato Bancario, titular de la deuda de 846.341 miles de euros a la fecha. Este acuerdo fue informado favorablemente y sin reservas por el experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil. Asimismo, acorde con el marco de obligaciones de dicho acuerdo de reestructuración, el Grupo contrató en el mes de noviembre de 2013 a un banco de inversión de reconocido prestigio internacional para llevar a cabo el proceso organizado de captación de fondos exigido por el contrato de financiación.

Como garantías de este préstamo sindicado, la Sociedad Dominante mantiene pignorado el 100% de la participación sobre su filial Realia Patrimonio, S.L.U. con el límite del 95% de los derechos económicos, y otorgó prenda sobre derechos de crédito derivados de los préstamos con empresas del Grupo y garantía hipotecaria de primer grado sobre suelos propiedad de la Sociedad Dominante. El mencionado préstamo establece ciertos supuestos de amortización anticipada obligatoria, entre los que destacan que, en el supuesto en que se realice un aumento de capital en la Sociedad Dominante que no dé lugar a un cambio de control, las aportaciones dinerarias se deberán destinar íntegramente a la amortización anticipada de la financiación, excepto las cantidades necesarias para cubrir posibles desviaciones de caja previstas en el plan de negocio. Asimismo, deberá ir destinado a amortización anticipada del préstamo sindicado, el 60% de los ingresos netos por venta de activos no hipotecados, el 100 % en el supuesto de los activos hipotecados y los dividendos recibidos de las sociedades participadas, a excepción de los dividendos recibidos de Realia Patrimonio, S.L.U., que podrá ir destinado al cumplimiento del plan de negocio.

Dentro de la negociación con los acreedores financieros de la matriz, Realia Business, S.A, el 10 de diciembre se alcanzó un acuerdo por el que el total de la deuda por el préstamo sindicado por importe de 802,7 Mn €

quedará reducida en un 9% si se cumplen las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda. Los hitos de pago se han distribuido en cuatro, a razón de un 50% de la deuda en Diciembre 2015, un 12,15% que se pagará el 29 de Enero de 2016, el 12,85% que se pagará el 29 de Febrero de 2016 y el 25% restante el 30 de Mayo de 2016.

Con fecha 10 de diciembre de 2015, la Sociedad Dominante firmó un acuerdo de novación con los acreedores financieros del préstamo sindicado por la deuda existente con estas entidades, que a la fecha de la firma del contrato ascendía a 802.759 miles de euros, con la finalidad de cumplir con el plan de viabilidad financiera a corto y medio plazo y reducir significativamente el endeudamiento financiero.

Dicho contrato establece el vencimiento del préstamo el 30 de mayo de 2016, fijándose el siguiente calendario de pagos:

	Importe deuda e intereses PIK	Importe de deuda con descuento de 9% quita
11 de diciembre de 2015	401.339	365.218
29 de enero de 2016	97.759	88.961
29 de febrero de 2016	103.453	94.143
30 de mayo de 2016	202.094	183.905
	804.645	732.227

Asimismo, se acuerda una quita sobre la deuda existente del 9% que se aplicará a los hitos de pago a abonar por la Sociedad Dominante, lo que supone un importe total de 72.418 miles de euros que será aplicable siempre que no incurra en supuesto de vencimiento y se cumplan las condiciones suspensivas y resolutorias requeridas para el descuento de cada cuota y se encuentre corriente de pago. Con fecha 11 de diciembre de 2015 la Sociedad Dominante realizó el primer pago establecido en el calendario por importe de 365.218 miles de euros.

Las condiciones suspensivas establecidas en el contrato son:

- Condición suspensiva 1: Consiste en que Inversora Carso, S.A. de C.V. otorgue y entregue a las Entidades Financiadoras las siguientes Garantías Corporativas:
 - ✓ Garantía Corporativa de reintegración que valora los posibles riesgos derivados de una posible acción de reintegración (regulada en el artículo 71 de la ley Concursal) en caso de que se declarase el concurso de acreedores de la Sociedad Dominante.
 - ✓ Garantía Corporativa de Pago, para garantizar todas las obligaciones de pago del Financiado.

Ambas garantías han sido cumplidas a la firma del acuerdo de refinanciación.

- Condición suspensiva 2: Consiste en que, no más allá del 31 de enero de 2016, el Financiado ponga a disposición de las Entidades financiadoras un Aval Bancario por importe no inferior a 202.094 miles de euros. El Aval Bancario será devuelto en el momento en que la Cuarta cuota sea satisfecha.

Con fecha 29 de enero de 2016, la Sociedad Dominante procedió al pago del segundo y tercer hito establecido en el nuevo calendario por importe de 183.104 miles de euros, quedando de esta forma pendiente de pago el cuarto y último de los hitos de pago de la deuda por importe de 183.905 miles de euros, ambos importes deducida la quita del 9% acordada con los acreedores financieros. La Sociedad Dominante ha entregado en esta misma fecha un aval que cubre la cantidad restante, que tras la aplicación de la quita acordada supone un importe de 183.905 miles de euros, con vencimiento el 30 de mayo de 2016. En consecuencia, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales han quedado sin efecto los compromisos financieros (covenants) pactados en el contrato de Financiación Sindicada de 30 de septiembre de 2009, cumplidas las condiciones suspensivas y se ha procedido a la cancelación de todas las garantías asociadas al mismo.

El préstamo sindicado devenga un tipo de interés referenciado al Euribor a 1 mes más un margen del 0,5% pagadero al final de cada periodo de interés. Asimismo, el préstamo sindicado devenga un tipo de interés capitalizable y pagadero al vencimiento que asciende a un 1,5% anual sobre el saldo medio del importe pendiente de amortización durante cada periodo de intereses. En el ejercicio 2015, se han capitalizado los intereses PIK, devengados por importe de 14.458 miles de euros como mayor importe del principal.

Préstamo participativo

La firma del contrato de Refinanciación suscrito por la Sociedad Dominante y detallado en el párrafo anterior, supuso la renovación del préstamo participativo que los accionistas de referencia del momento (Fomento de Construcciones y Contratas y Corporación Financiera Caja Madrid) habían otorgado a la Sociedad Dominante, aplazándose el vencimiento del mismo hasta el 1 de julio de 2016; fijándose un devengo de intereses a un tipo fijo del 0,5%, más un variable máximo del 2%.

Con fecha 22 de diciembre de 2015, Inversora Carso, S.A de C.V. se subrogó en la posición que la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) tenía en este préstamo participativo.

De este modo, al 31 de diciembre de 2015, el importe dispuesto del préstamo que la Sociedad Dominante mantiene con Inversora Carso, S.A. de C.V. tras la compra realizada por el accionista al anterior titular, Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) asciende a 61.291 miles de euros. Con fecha 15 de febrero de 2016, la Sociedad Dominante del Grupo Realia y la Sociedad Inversora Carso, S.A de C.V., han decidido establecer, el día 3 de mayo de 2016, como nueva fecha de apertura de la ventana de capitalización del tramo convertible libremente de dicho préstamo.

Según lo establecido por el contrato, el resto del préstamo podrá ser objeto de capitalización o quita de acuerdo a los términos contractuales.

Préstamos hipotecarios y otros

Como consecuencia del acuerdo de refinanciación del crédito sindicado, la Sociedad Dominante negoció con una de las entidades financieras la bilateralización de su deuda por importe de 16.238 miles de euros a la fecha, con vencimiento hasta 27 de septiembre de 2016, fijándose un devengo de intereses referenciado al Euribor con un margen de 200 puntos básicos. La Sociedad Dominante debe abonar un diferencial de 50 puntos básicos durante la vida del préstamo, siendo los restantes 150 puntos básicos capitalizables anualmente y pagaderos al vencimiento final del préstamo en 2016. Al cierre del ejercicio el saldo vivo del préstamo hipotecario asciende a 4.636 miles de euros.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad Dominante mantiene otro préstamo hipotecario por un importe total dispuesto de 4.792 miles de euros.

La sociedad Hermanos Revilla S.A. mantiene a 31 de diciembre de 2015, préstamos con garantías hipotecarias por un límite que asciende a 38.000 miles de euros, de los que se encuentra dispuesto 37.352 miles de euros (42.284 miles de euros a cierre del ejercicio 2014).

Asimismo, la sociedad Hermanos Revilla S.A. tiene a 31 de diciembre de 2015 tiene concedidas pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 31.000 miles de euros, de los que se encuentra dispuesto 55 miles de euros (19.955 miles de euros a cierre del ejercicio 2014).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2015 las sociedades Realia Business Portugal y Retingle mantiene dos préstamos hipotecarios por un importe total dispuesto de 3.574 miles de euros (4.686 miles de euros al cierre de 2014).

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad Dominante ha cerrado un acuerdo con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) respecto al préstamo hipotecario por importe de 526 miles de euros, con la finalidad de proceder a su amortización anticipada total con una quita del 52%.

El tipo de interés medio vigente a 31 de diciembre de 2015 aplicable al conjunto de endeudamiento bancario y asimilado (deuda bancaria cedida al SAREB y a entidades financiadoras) del Grupo es del 0,98%, El interés

medio ponderado de los pasivos financieros corrientes y no corrientes en el ejercicio 2014, considerando la totalidad de los gastos financieros (Nota 23.f), asciende al 1,88%.

20. Otros pasivos

a) Otros pasivos no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Otros pasivos a pagar no corrientes	2.404	2.404
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	13.604	13.613
	16.008	16.017

b) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	918	1.006
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	3.120	3.120
Proveedores	2.772	4.146
Anticipos de clientes (Notas 13 y 4-h)	3.764	4.001
Acreedores	6.360	6.846
Hacienda pública acreedora (Nota 21)	3.726	5.238
Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	1.267	1.046
	21.927	25.403

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

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

c) Periodo medio de pago a proveedores

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

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	55,1
Ratio de operaciones pagadas	55,2
Ratio de operaciones pendientes de pago	54,6
	Miles de euros
Total pagos realizados	30.649
Total pagos pendientes	6.257

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

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2015 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio.

d) Otros pasivos corrientes

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

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

Desde el ejercicio 2007, el Grupo tributa en régimen de consolidación fiscal, siendo la Sociedad Dominante la matriz del Grupo Fiscal. El grupo de consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley

27/2014, de 27 de noviembre, está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital (véase Anexo I).

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

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

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

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Impuestos anticipados	-	-	31.168	31.454	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	70.274	70.092	-	-	-	-
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	-	-	19.375	19.023	-	-	-	-
H.P. por IVA/IGIC	237	97	-	-	591	1.544	-	-
H.P. por devolución de impuestos	3.381	2.326	-	-	-	-	-	-
H.P. acreedora Impto. Sociedades	-	-	-	-	1.267	1.046	-	-
H.P. acreedora por IRPF	-	-	-	-	399	259	-	-
Organismos de Seguridad Social	-	-	-	-	99	100	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	2.637	3.335	-	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	135.562	126.385
	3.618	2.423	120.817	120.569	4.993	6.284	135.562	126.385

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

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

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2015 y 2014 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Saldo al 31 de diciembre de 2013	149.641	21.755
Derivados	(4.004)	-
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	(23.867)	-
Provisiones gastos	(127)	-
Provisiones cartera	-	(985)
Ajustes consolidación	(2.997)	(3.167)
Libertad de amortización	-	(39)
Fondo de comercio	-	(1.121)
Gastos financieros no deducibles	981	-
Gastos amortización no deducibles	965	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 2.i)	-	110.267
Otros	(23)	(324)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	120.569	126.385
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	534	-
Provisiones gastos	1.981	-
Ajustes consolidación	(336)	(30)
Libertad de amortización	-	786
Gastos financieros no deducibles	(1.661)	-
Gastos amortización no deducibles	(269)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 2.i)	-	8.466
Otros	(1)	(45)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	120.817	135.562

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, a cierre de los ejercicios 2015 y 2014 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Activos Diferidos		Pasivos Diferidos	
	2015	2014	2015	2014
Créditos por pérdidas a compensar	70.274	70.092	-	-
Créditos por deducc. pdtes. Aplicar	19.375	19.024	-	-
Provisiones de gastos	2.830	849	-	-
Eliminaciones intragrupo	229	565	-	-
Gastos financieros no deducibles	25.851	27.512	-	-
Gastos amortización no deducibles	2.144	2.413	-	-
Otros	114	114	-	-
Cartera de valores	-	-	69	69
Plusvalías	-	-	5.604	5.604
Ajustes de consolidación	-	-	4.798	4.827
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 2.i)	-	-	118.733	110.267
Libertad de amortización	-	-	5.008	4.222
Otros	-	-	1.350	1.396
Total	120.817	120.569	135.562	126.385

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			39.019
Diferencias permanentes:			(21.916)
Recargos y sanciones	270	-	
Otros ajustes de consolidación	-	(36.124)	
Reasignación de valores	174	-	
Diferencias temporales no activadas	18.471	(4.949)	
Otros ajustes	242		
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:			5.149
Libertad de amortización	-	(3.623)	
Provisiones por deterioro existencias e inmovilizado	8.898	-	
Otros	-	(126)	
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:			(12.078)
Libertad de amortización	612	-	
Gastos financieros no deducibles	-	(9.297)	
Amortizaciones no deducibles	-	(953)	
Compensación de bases activadas	-	(897)	
Provisiones para gastos	-	(378)	
Cartera de valores	-	(1.083)	
Otros		(81)	
Compensación de bases impositivas negativas de ejercicios anteriores no activadas	-	(40)	(40)
Base imponible (resultado fiscal)			10.134

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

El gasto por Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2015 asciende a 12.972 miles de euros de gasto (2.424 miles de euros de gasto en el ejercicio 2014) tal como se ha recogido en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas. A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Base contable del impuesto	39.019	(1.850)
Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	(3.280)	(3.460)
Diferencias permanentes	686	1.052
Ajustes de consolidación	(32.843)	(8.721)
Compensación bases imponible negativas no activadas	(40)	(11)
Bases imponible no activadas (*)	2.017	44.800
Diferencias temporales no activadas	11.504	(27.593)
Resultado contable ajustado	17.063	4.217
Cuota	4.778	1.265
Deducciones	(15)	-
Impuesto sobre Sociedades devengado	4.763	1.265
Ajustes a la imposición	8.209	1.158
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	12.972	2.424
Créditos por pérdidas a compensar y deducciones pendientes	1.218	1.175
Activos y pasivos diferidos derivados del impuesto del ejercicio	(1.882)	2.254
Ajustes al Impuesto de Sociedades ejercicios anteriores	(8.209)	(1.159)
Hª Pª Deudora por devolución de impuesto	1.465	1.918
Aplicación de retenciones y pagos a cuenta	(4.270)	(5.544)
Hª Pª Acreedora por impuestos	(1.294)	(1.068)

(*) Durante los ejercicios 2015 y 2014, el Grupo ha procedido a registrar créditos fiscales con el límite del importe recuperable en base a la mejor estimación de los Administradores (Nota 4-ñ) de la Sociedad Dominante.

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Impuesto corriente	(2.823)	(3.266)
Impuesto diferido	(10.149)	842
Total gasto por impuesto	(12.972)	(2.424)

Durante el ejercicio 2014 se aprobó la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, cuyas modificaciones más significativas han sido las siguientes:

- Las bases imponible negativas pueden ser compensadas sin limitación temporal frente a los 18 años de la legislación anterior. Se limita su compensación a la base imponible en el ejercicio 2015 en función de su facturación, el 60% de la base imponible del ejercicio 2016 y 70% de la base imponible de los ejercicios siguientes.
- El tipo impositivo se reduce del 30% vigente al 28% para el ejercicio 2015 y 25% para los ejercicios siguientes.

El detalle de las bases imponible pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2015	2014
1998	61	61
1999	393	393
2000	177	177
2001	830	830
2002	185	185
2003	547	547
2004	-	-
2005	586	586
2006	500	653
2007	527	1.668
2008	65.294	66.576
2009	29.933	30.235
2010	64.514	64.514
2011	67.064	67.806
2012	249.164	250.669
2013	32.638	36.519
2014	33.642	37.037
2015	6.574	-
	552.629	558.456

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los administradores estiman posible su recuperación (ver Nota 4.ñ), siendo el importe de las bases imponibles no activadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2015 de 271.534 miles de euros.

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

Año origen	Miles de Euros			
	Deducciones Pendientes de Aplicar			
	2015	2014	Activada 2015	Activada 2014
2008	2.288	2.288	2.288	2.288
2009	6.217	6.217	6.217	6.217
2010	325	325	325	325
2011	5.675	5.675	5.675	5.675
2012	3.000	3.000	3.000	3.000
2013	1.283	1.283	1.218	1.218
2014	1.825	1.313	309	301
2015	342	-	343	-
	20.955	20.101	19.375	19.024

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios 2012 a 2015 para todos los impuestos Estatales, salvo para el Impuesto de Sociedades que también tiene abierto el 2011. Del resto de las sociedades dependientes que forman el Grupo, todas tienen abiertos a inspección todos los impuestos estatales que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios y cinco para el impuesto sobre sociedades.

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

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

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Avales ante clientes (Ley 57/1968)	-	33
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	2.941	3.763
	2.941	3.796

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

23. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Ejercicio 2015

	Miles de Euros			
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Total	%
Madrid	5.554	51.108	56.662	74,57%
Cataluña	1.504	4.212	5.716	7,52%
Valencia	1.075	-	1.075	1,41%
Andalucía	3.485	816	4.301	5,66%
Baleares	1.164	-	1.164	1,54%
Castilla y León	964	87	1.051	1,38%
Castilla La Mancha	2	3.729	3.731	4,91%
Murcia	-	930	930	1,22%
Resto de comunidades	-	1.163	1.163	1,54%
Exterior	190	-	190	0,25%
TOTAL	13.938	62.045	75.983	100%

Ejercicio 2014

	Miles de Euros			
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Total	%
Madrid	11.589	50.636	62.225	63,74%
Cataluña	4.990	4.278	9.268	9,49%
Valencia	484	-	484	0,50%
Andalucía	3.322	805	4.127	4,23%
Canarias	648	-	648	0,66%
Baleares	3.942	-	3.942	4,04%
Castilla y León	1.326	114	1.440	1,47%
Castilla La Mancha	4	3.637	3.641	3,73%
Murcia	-	1.258	1.258	1,29%
La Rioja	-	1.174	1.174	1,20%
Exterior	9.424	-	9.424	9,65%
TOTAL	35.729	61.902	97.631	100%

El Grupo ha cerrado el ejercicio 2015 con unas ventas de promociones, solares y otros, registradas en la cuenta de resultados, de 13.938 miles de euros (35.729 miles de euros en el ejercicio 2014).

Las rentas netas procedentes de arrendamientos de inmuebles y otros servicios obtenidos durante los ejercicios 2015 y 2014 ascendieron a 62.045 y 61.902 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos por IPC del ejercicio 2014 y sucesivos, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Menos de un año	61.384	63.429
Entre dos y cinco años	122.054	124.171
Más de cinco años	79.594	85.291
	263.032	272.891

b) Otros ingresos de explotación

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

	Miles de Euros	
	2015	2014
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros (Nota 4u)	15.789	16.672
Ingresos por servicios diversos		
Procedente de arrendamiento	2.042	807
Procedente de promociones	1.000	237
Total otros ingresos	18.831	17.716

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos

El desglose del importe registrado como “Aprovisionamientos” en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2015 y 2014 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Compras de terrenos y solares	(1.050)	(5.237)
Variación de existencias	730	13.948
Obras y servicios realizados por terceros	(472)	(731)
Total aprovisionamientos	(792)	7.980

La tipología de estos consumos corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a uso residencial así como anexos tales como plazas de garaje y locales comerciales.

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

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2015 y 2014 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Arrendamientos y cánones	57	92
Reparaciones y conservación	7.961	8.450
Servicios profesionales independientes	391	66
Seguros	489	497
Servicios bancarios y similares	43	81
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	705	677
Suministros	3.458	3.301
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	10.244	10.522
Otros tributos	7.116	7.230
Otros gastos de gestión corriente	58	11
Total otros gastos externos	30.522	30.927

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Sueldos, salarios y asimilados	7.497	7.527
Cargas sociales	993	1.028
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	244	287
Otros gastos sociales	237	276
Total gastos de personal	8.971	9.118

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

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2015 y 2014 ha sido de 99 y 100 personas respectivamente. La distribución por categorías al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, es la siguiente:

	Número Medio de Empleados				
	2015				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	37	24	13	37	-
Técnicos y titulados grado medio	9	9	-	9	-
Administrativos y asimilados	20	5	15	19	1
Resto personal asalariado	33	33	-	33	-
	99	71	28	99	1

	Número Medio de Empleados				
	2014				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	39	26	13	39	-
Técnicos y titulados grado medio	9	9	-	9	-
Administrativos y asimilados	20	5	15	19	1
Resto personal asalariado	32	32	-	32	-
	100	72	28	99	1

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 asciende a 98 y 99 respectivamente.

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

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

	Miles de Euros	
	2015	2014
Entidades asociadas		
Ronda Norte Denia, S.L.	(14)	-
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	3.325	3.557
Studio Residence Iberia Investment. Inmobiliar. SA	3	(15)
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(25)	(899)
Total	3.289	2.643

f) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	2015	2014
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	3.763	2.579
Otros ingresos financieros	1.543	2.475
	5.306	5.054
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(24.692)	(30.520)
Gastos netos asociados a derivados	-	(12.948)
Gastos financieros capitalizados (Nota 4.p)	-	-
Otros	(86)	(115)
	(24.778)	(43.583)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 23-h)	36	(1.137)
Resultado financiero	(19.436)	(39.666)

Durante el ejercicio 2015 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros conforme a la NIC 23.

g) Aportación al resultado consolidado

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

Sociedad	Miles de Euros					
	2015			2014		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Integración global:						
Realia Business, S.A.	(30.679)	-	(30.679)	(51.011)	-	(51.011)
Valaise	(4)	-	(4)	(7)	-	(7)
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(157)	-	(157)	(410)	-	(410)
Servicios Índice, S.A.	(41)	(40)	(81)	(38)	(38)	(76)
Subgrupo Planiges	4.263	8.835	13.098	12.327	12.826	25.153
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	20	20	40	5	5	10
Portfolio Grandes Áreas Comerciales S.A.U.	12.146	-	12.146	8.092	-	8.092
Retingle, S.L.	27	27	54	66	65	131
Realia Polska Inwestycje, ZOO	(19)	-	(19)	(94)	-	(94)
Wilanow Realia SP ZOO	(5)	-	(5)	(236)	-	(236)
Grupo SIIC de París	-	-	-	(67.878)	(47.244)	(115.122)
Realia Patrimonio, S.L.U.	30.109	-	30.109	19.746	-	19.746
Realia Contesti	(1.306)	-	(1.306)	(199)	-	(199)
Realia Zarea	-	-	-	(27)	-	(27)
Guillena Golf	(438)	-	(438)	(471)	-	(471)
Puesta en equivalencia:						
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	3.325	-	3.325	3.557	-	3.557
Studio Residence Iberia Investiment. Imobiliar. SA	3	-	3	(15)	-	(15)
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(25)	-	(25)	(899)	-	(899)
Ronda Norte Denia, S.L.	(14)	-	(14)	-	-	-
	17.205	8.842	26.047	(77.492)	(34.386)	(111.878)

h) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

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

	Miles de Euros	
	2015	2014
Deterioros y pérdidas (Nota 13)	-	(1.137)
Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro (Nota 2.f)	36	-
	36	(1.137)

i) Variación de provisiones de tráfico

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

	Miles de Euros	
	2015	2014
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 13)	5.505	(705)
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 13)	(18.445)	3.956
Exceso de provisiones (Nota 18)	308	1.325
Provisiones netas de tráfico	1.036	668
	(11.596)	5.244

24. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2015:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC Construcción	-	-	-	-	49	49	-	-	-
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	37	37	-	-	-	-	460	460
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	192	-	192
Fomento Constr. y Contratas	-	-	-	-	-	-	27	-	27
CB Turó del Mar	-	1	1	-	-	-	-	-	-
Internacional Tecair	-	-	-	-	128	128	-	-	-
Inversora Carso	-	-	-	-	61.295	61.295	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A	-	-	-	-	-	-	-	403	403
Acciona (UTE La Minilla)	-	-	-	-	53	53	-	-	-
Studio Residence	25	-	25	-	23	23	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	143	388	531	-	-	-	-	-	-
Inmob. Rúst. Y Urbana	14.786	4.847	19.633	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	22.699	16.552	39.251	-	-	-	-	-	-
	37.653	21.825	59.478	-	61.458	61.548	219	863	1.082

El Grupo mantenía los siguientes saldos con empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2014:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
Bankia (Notas 15, 19 y 20)	-	438.586	438.586	254.767	11.054	265.821	-	1	1
FCC Construcción	-	-	-	-	49	49	-	-	-
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	158	158	-	549	549
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	260	-	260
Fomento Constr. y Contratas	-	1	1	-	-	-	27	-	27
Serv. Especiales de Limpieza, S.A	-	-	-	-	-	-	-	403	403
Sist. Vehículos de Alta Tecnología	-	-	-	-	-	-	1	-	1
Studio Residence	81	-	81	-	29	29	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	143	371	514	-	-	-	-	-	-
Inmob. Rúst. Y Urbana	16.666	4.827	21.493	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	23.727	18.062	41.789	-	-	-	-	-	-
	40.617	461.847	502.464	254.767	11.290	266.057	288	953	1.241

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

	Miles de Euros	
	Empresas Asociadas	
	2015	2014
Compras asociadas a terrenos	29	74
Ingresos por arrendamiento	3.487	3.060
Servicios prestados	281	305
Otros Ingresos	454	704
Servicios recibidos	(1.526)	(1.842)
Intereses cargados	(2.410)	(9.439)
Intereses abonados	727	2.586

Durante el ejercicio 2015 y 2014, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

25. Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC. Salvo lo indicado a continuación:

- Mediación y Diagnósticos, S.A., Participaciones Y Cartera de Inversión, S.L. y Inmogestión y Patrimonios, S.A. se abstuvieron de votar en el acuerdo relativo a la aprobación del Informe del Consejo de Administración al que se refiere el artículo 24 del Real Decreto 1.066/2007, en relación con la Oferta Pública de Adquisición de acciones formulada por Hispania Real, Socimi, S.A.U.
- D. Gerardo Kuri Kaufmann se abstuvo de asistir y votar el acuerdo relativo a la aprobación del Informe del Consejo de Administración al que se refiere el artículo 24 del Real Decreto 1.066/2007, en relación con la Oferta Pública de Adquisición de acciones formulada por Inversora Carso, S.A. de C.V., por considerar que se encontraba en una situación de conflicto de intereses.

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2015 y 2014 por el número medio de miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realia Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2015

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Sueldos	Retribución Variable	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Consejo de Administración	8,3	1.978	-	467	16	34	2
Alta dirección	5,3	1.077	-	-	41	5	4
	13,6	3.055	-	467	57	39	6

Ejercicio 2014

	Miles de Euros						
	Nº Personas	Sueldos	Retribución Variable	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Otros
Consejo de Administración	10,0	1.094	223	656	25	40	4
Alta dirección	5,0	1.042	475	-	54	5	5
	15,0	2.136	698	656	79	45	9

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

27. Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2015 y 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, así como los honorarios por servicios facturados por otras empresas de auditoría y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Ejercicio 2015

	Servicios Prestados por el Auditor Deloitte y por Empresas Vinculadas	Otros Auditores
Servicios de auditoría	167	-
Otros servicios de verificación	21	-
Total servicios de auditoría y relacionados	188	-
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	96
Otros servicios	172	-
Total servicios profesionales	360	96

Ejercicio 2014

	Servicios Prestados por el Auditor Deloitte y por Empresas Vinculadas	Otros Auditores
Servicios de auditoría	168	-
Otros servicios de verificación	27	-
Total servicios de auditoría y relacionados	195	-
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros servicios	160	141
Total servicios profesionales	355	141

28. Información sobre medioambiente

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

Durante el ejercicio 2015 el Grupo ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 115 miles de euros.

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

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

29. Gestión de riesgos

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

Gestión de capital

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

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

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

1. - Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
2. - Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.

3. - Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgos financieros

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

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

Siguiendo esta política de riesgos las coberturas realizadas por el Grupo Realia Business, en inicio, no tienen finalidad especulativa sino una finalidad exclusivamente de cobertura de la operación principal.

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

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 14,0 millones de euros, que la compañía ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,3 millones de euros. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo, y se mantiene en niveles semejantes al ejercicio precedente. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

A lo largo del 2014, aparecieron signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrado en mejoría de la demanda en producto muy bien localizado y del segmento alto, así como una mejora en la financiación, sobre todo a particulares o a proyectos de autopromoción, continuando la falta de financiación directa a las sociedades promotoras, esta tendencia se ha visto ratificada en 2015 y la fuerte liquidez del sistema financiero, así como los

bajos tipos de interés ha permitido que aparezcan nuevas posibilidades de financiación, incluido el sector inmobiliario, pero todo ello con unos criterios muy restrictivos y selectivos en términos de deudor.

Dentro de la negociación con los acreedores financieros de la matriz Realia, el 10 de Diciembre se ha alcanzado un acuerdo por el que el total de la deuda por el préstamo sindicado, a esa fecha, por importe de 802.759 miles de euros, quedará reducida en un 9% de si se cumplen las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda. Los hitos de pago se han distribuido en cuatro, a razón de un 50% de la deuda que fueron pagados en Diciembre 2015, un 12,15% que se pagará el 29 de Enero de 2016, el 12,85% que se pagará el 29 de Febrero de 2016 y el 25% restante el 30 de Mayo de 2016.

A fecha de elaboración de estas cuentas los pagos de fecha 29 Enero 2016 y 29 Febrero 2016 se han abonado y el último pago ha sido avalado debidamente, por lo que los actuales acreedores financieros han levantado todas las garantías reales y pignoraticias que tenían sobre los activos de Realia y acciones de Realia Patrimonio, y por tanto, se han cumplido todas las condiciones suspensivas establecidas en el acuerdo de refinanciación, quedando el último plazo para el cumplimiento de las condiciones resolutorias y que la quita pactada sea cierta y tome efectividad en el ejercicio 2016.

La sociedad matriz Realia ha elaborado un plan de viabilidad financiera en el que se pone de manifiesto la existencia de liquidez para hacer frente a sus compromisos de pago.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para el ejercicio 2016 del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos, ampliación de capital y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos o de activos, arroja una previsión de cobros de 255,7 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 169,0 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 86,7 millones de euros que irán destinados repago de deuda, junto con la actual posición de tesorería.

Riesgo de tipo de cambio

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realia Business ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa.

Dada la escasa actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2015 el endeudamiento financiero neto del Grupo Realia Business ascendía a 1.132 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Millones €	2015
Deuda bruta bancaria	
Deuda financiera sin recurso	803,7
Deuda financiera con recurso	450,4
Préstamo participativo (Ppal. +Inter.)	61,3
Tesorería y equivalentes	(183,8)
Intereses	0,5
Endeudamiento neto financiero	1.132,1

El endeudamiento neto reflejado incluye el importe de 72,4 M € de quita otorgada por los acreedores financieros a la matriz cuya aplicación estaba pendiente del cumplimiento de las condiciones suspensivas y resolutorias acordadas en el acuerdo de financiación de 10 de diciembre.

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

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto bancario (1) / Valor Gross Activos (LTV)	56,4
Ratio Cobertura	
EBITDA/Rtdo. financiero (2)	1,12

(1) Incluye deuda financiera bancaria cedida a fondos y excluye préstamos participativos.

(2) Rtdo. financiero ajustado por intereses PIK.

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

Riesgo de concentración

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

- Fuentes de financiación: El Grupo Realia Business obtiene financiación de 16 Entidades Financieras y 7 asimiladas, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de dos préstamos sindicados
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realia Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realia Business, préstamos, créditos y operaciones sindicadas, entre otros.
- Divisa: El Grupo Realia Business gestiona cuentas de resultados en distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

Riesgos de mercado

El paso del tiempo en la profunda crisis inmobiliaria y financiera que se sufre, hace que se atisben signos de recuperación en el mercado, y para determinadas zonas y enclaves geográficos la oferta se sitúe por debajo de la demanda; no obstante, sigue habiendo mucho producto residual en el mercado que deberá ser absorbido con el transcurso del tiempo, y en esos casos sigue perdurando el ajuste de precios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. Realia cree en la recuperación del sector, aunque de forma pausada y selectiva.

Por lo que respecta al mercado de alquileres, se observa una recuperación comedida de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial ha sido record en el año 2015.

Por todo ello, Realia estima que sus esfuerzos los debe encaminar hacia la creación de valor en el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario la hace tener una posición destacada; todo ello sin descuidar el potencial de creación de valor que tiene que parecer en el área residencial, si la actividad y márgenes se recuperan; pues la depreciación sufrida en los valores de los activos residenciales y suelo, los hacen muy atractivos.

Riesgos en materias de índole legal y fiscal

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

Riesgos económicos

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

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

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

Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal

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

Riesgos en materia de protección de los consumidores y usuarios

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

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

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

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

A pesar de la situación del mercado, es estratégico para Realia el continuar con la gestión urbanística de suelos en distintos ámbitos que crearán valor a los mismo y a la compañía y que redundará en la cuenta de resultados cuando la situación de mercado se reestablezca.

30. Hechos posteriores

Durante el ejercicio 2015 y hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho relevante adicional a los ya incluidos en las notas de la memoria.

INFORME DE GESTION REALIA BUSINESS S.A CONSOLIDADO 2015**EL GRUPO DE SOCIEDADES: ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO:**

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

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

a) ACTIVIDAD PATRIMONIAL: Desarrollada a través participaciones en Sociedades, normalmente dependientes de Realia Patrimonio S.L. (participada 100% por Realia Business).

La actividad patrimonial se desarrolla en España, principalmente con activos ubicados en Madrid y Barcelona y Sevilla.

b) ACTIVIDAD DE PROMOCION Y GESTION DE SUELO: Se desarrolla bien directamente por Realia Business S.A., o a través de sociedades, con participaciones de control o significativas
Esta actividad inmobiliaria, se realiza en España, Portugal, Polonia y Rumania. Dentro de España la actividad se centra en las siguientes zonas geográficas:

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

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

La Sociedad matriz Realia Business S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo de Madrid y que entre sus accionistas más significativos se encuentra el Grupo FCC con una participación del 36,91 % y de la sociedad mexicana Inversora Carso, S.A. de capital variable con una participación del 30,31 %.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

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

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

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

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

VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

Durante el presente ejercicio 2015, se han producido las siguientes alteraciones dentro del inmovilizado financiero:

Altas:

Ninguna

Bajas:

En Abril 2015 se produjo la disolución de la sociedad Wilanow Realia SP ZOO que se encontraba “en liquidación” y de la que Realia poseía directa e indirectamente el 100%.

En Julio 2015, se formalizó la disolución de la sociedad Fomento Inmobiliario Levantino S.L., de la que Realia ostentaba el 51%.

Variaciones:

En Mayo de 2015, se realizó una ampliación de Capital para reponer el equilibrio patrimonial de la participada Guillena Golf S.L.U. Dicha ampliación fue suscrita enteramente el único socio Realia Business, por lo que esta ampliación no ha supuesto ningún cambio en el método y % de consolidación. En el mes de Junio 2015 se produjo en Guillena Golf S.A.U. una reducción de capital y la constitución de una reserva voluntaria indisponible de igual cuantía.

Por último, en Diciembre 2015 la sociedad DUSE en la que Realia Business participa en un 30,52% realizó una reducción de capital contra prima de emisión de acciones y resultados de ejercicios anteriores. Esta operación no ha supuesto ningún cambio en el % de participación e integración en el grupo Realia.

CAMBIO DE CRITERIO CONTABLE:

Especial mención merece el cambio de criterio en la política contable de reflejo de las inversiones inmobiliarias. En este ejercicio 2015 se ha procedido a aplicar la NIC 40, que ha hecho que el grupo presente sus inversiones inmobiliarias a “valor razonable”, contra los ejercicios precedentes que se reflejaban a precio de coste.

El valor razonable se obtiene y es fijado a partir de la tasación realizada por un experto independiente cualificado profesionalmente.

Conforme a la NIC 8, párrafo 19 este cambio en la política contable ha supuesto su aplicación retrospectiva a los estados financieros de lo que forma parte este informe, es decir, Diciembre 2014 y Diciembre 2015.

PERIODO MEDIO DE PAGO

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

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	55,1
Ratio de operaciones pagadas	55,2
Ratio de operaciones pendientes de pago	54,6
	Miles de euros
Total pagos realizados	30.649
Total pagos pendientes	6.257

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

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

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

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

Así mismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales abreviadas) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2015 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio.

EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS -MAGNITUDES SIGNIFICATIVAS:

Todas las magnitudes significativas de los distintos negocios del grupo Realia se han visto influenciadas por una serie de factores de mercado, tales como:

1º) la moderación de la caída de valor de los suelos, aunque la falta de transacciones significativas, continúa.

2º) Se ha reactivado la demanda de viviendas, sobre todo en determinadas plazas y dentro de segmentos y zonas muy concretas.

3º) Ha habido una gran actividad inversora en España, en todos los segmentos patrimonialistas (oficinas, centros comerciales, logístico, hotelero) que ha hecho que los precios, y consecuentemente los valores de los activos se hayan incrementado.

4º) El alquiler de los distintos productos camina hacia la normalidad de contratación, y aunque los precios finales no recojan esas expectativas, sí que se nota una relajación en la demanda de los requerimientos que los clientes exigían para la contratación (carencias, ayudas implantación...).

A nivel consolidado con los ajustes y aplicación de la NIC 40 de forma retrospectiva a 2014; las principales magnitudes no contables y su evolución en M. € han sido las siguientes:

MAGNITUDES ECONOMICAS FINANCIERAS

	Millones de euros		
	2015	2014	% Var.
INGRESOS	94,9	115,4	-17,8%
Alquileres	77,8	78,6	-1,0%
Venta de activos (resultado)	0,1	0,0	200,0%
Promociones	13,1	27,4	-52,2%
Suelo	0,1	7,7	-98,3%
Otros Patrimonio	2,1	0,8	154,0%
Otros Promociones	1,7	0,9	85,5%
MARGEN BRUTO	52,2	42,1	24,0%
Alquileres	55,7	54,7	1,9%
Venta de activos (resultado) y otros	0,2	0,2	-26,1%
Promociones	-3,7	-8,1	54,2%
Suelo	0,0	-4,8	-100,0%
GASTOS GENERALES	-11,7	-11,2	-4,7%
Área Patrimonio	-4,1	-4,4	6,0%
Área Promociones	-7,6	-6,8	-11,5%
EBITDA	40,5	30,9	31,0%
Área Patrimonio	51,8	50,5	2,4%
Área Promociones	-11,3	-19,6	42,5%
AMORTIZACIONES, PROVISIONES Y OTROS	-12,1	4,8	351,7%
Área Patrimonio	-10,8	-0,1	-9818,1%
Área Promociones	-1,3	4,9	126,1%
BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION	28,4	35,7	-20,4%
Área Patrimonio	41,0	50,4	-18,7%
Área Promociones	-12,6	-14,7	14,7%
RESULTADO VALORACION INV.INMOB V. RAZONABLE	26,8	-0,5	-5235,4%
Área Patrimonio	26,8	-1,3	-2116,2%
Área Promociones	0,0	0,8	0,0%
RESULTADO FINANCIERO NETO	-19,4	-39,7	51,0%
Área Patrimonio	-2,4	-20,3	88,0%
Área Promociones	-17,0	-19,4	-12,3%
DETERIORO INVER. INMOBILIARIAS	0,0	0,0	100,0%
Área Patrimonio	0,0	0,0	0,0%
Área Promociones	0,0	0,0	0,0%

RTDO .PUESTAS EN EQUIVALENCIA	3,3	2,6	24,3%
Área Patrimonio	3,3	3,6	6,7%
Área Promociones	0,0	-0,9	96,2%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	39,0	-1,8	2221,8%
Área Patrimonio	68,6	32,4	-111,9%
Área Promociones	-29,6	-34,2	13,5%
IMPUESTO DE SOCIEDADES	-13,0	-2,5	-429,5%
Área Patrimonio	-16,8	16,1	-204,7%
Área Promociones	3,8	-18,5	120,7%
RTDO (BDI) ACTIVIDADES CONTINUADAS	26,1	-4,3	707,4%
Área Patrimonio	51,8	48,4	-7,0%
Área Promociones	-25,8	-52,7	51,1%
RTDO. DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS	0,0	-107,6	-100,0%
Área Patrimonio	0,0	-107,6	-100,0%
Área Promociones	0,0	0,0	0,0%
RTDO.CONOLIDADO DEL EJERCICIO	26,1	-111,9	123,3%
Área Patrimonio	51,8	-59,2	-187,6%
Área Promociones	-25,8	-52,7	51,1%
BDI ATRIBUIBLES A SOCIOS EXTERNOS	8,8	-34,4	125,7%
Área Patrimonio	8,8	-34,4	125,7%
Área Promociones	0,0	0,0	0,0%
BDI ATRIBUIBLES A DOMINANTE	17,2	-77,5	122,2%
Área Patrimonio	43,0	-24,8	273,5%
Área Promociones	-25,8	-52,7	51,1%

Del análisis del cuadro precedente podemos destacar:

Cifra de Ingresos:

La cifra de ingresos se ha reducido un 17,8% respecto a la del 2014, y se ello es debido a:

a) Una caída del 62,3 % en la cifra de ingresos por venta de promociones de viviendas y de suelos para desarrollo, pues el grupo Realia ha mantenido una política de venta de estos activos bajo la perspectiva de recuperación de precios y de la propia actividad de venta que se espera se consolidará próximamente, con lo que aquellos productos que tienen recorrido al alza en precios y márgenes para el Grupo, se les ha aplicado una política de venta más restrictiva. También ha influido que no se ha vendido ningún suelo para desarrollo, contrariamente a lo que ocurrió en 2014.

b) Los ingresos por arrendamiento solo se redujeron un 1,0 %, como consecuencia de dos tendencias distintas, un incremento del 0,1% en las rentas y una caída de los ingresos por repercusión de gastos de los edificios a los inquilinos del 5,3%, todo ello fruto de la política de optimización de costes de mantenimientos de los edificios, así como la implantación de políticas de ahorro energético.

Margen Bruto:

Alcanza los 52,2 M. €, frente a los 42,1 M. € de 2014, lo que conlleva una mejora de dicho ratio en el 24%, y con las siguientes contribuciones:

a) Los alquileres han mejorado entorno al 1,9% debido a la política de contención de gastos de mantenimiento de los edificios.

b) El margen de las entregas de unidades inmobiliaria en el área de promoción se ha visto mejorada en un 54,2%, por haberse entregado unidades con mejoras de precios de venta respecto a años anteriores. La reversión de posibles provisiones que tuvieran dichos activos vendidos, no forman parte de este margen bruto, sino que dicha provisión aparece en esta cuenta analítica en la variación positiva de las provisiones.

Gastos Generales:

Se ha continuado con la política de contención y eliminación de gastos no operativos que viene realizando desde hace varios ejercicios, ello nos ha llevado a que los gastos generales recurrentes han disminuido un 3,5% sobre los de 2014, pasando a ser de 10,5 M. €, frente a los 10,9 del año precedente. Sin embargo en 2015 se han producido una serie de gastos extraordinarios no recurrentes, debido a informes de expertos sobre las opas y contraopas presentadas a Realia, así como otros gastos de servicios de profesionales externos con motivo de los acuerdos de reestructuración de la deuda de la matriz Realia, que todos ellos han supuesto 1,2 M.€, frente a los 0,3 del año precedente, por lo que en el conjunto de gastos generales soportado (recurrentes y extraordinarios) se han incrementado en un 4,7% frente a 2014.

Ebitda:

Este indicador ha alcanzado la cifra de 40,5 M. € y que supone un incremento del 31,0% respecto a 2014, año que alcanzó la cifra de 30,9 M. €. Este incremento es el sumatorio de las mejoras en los márgenes del área de promociones y de patrimonio, por los factores expuestos anteriormente.

Amortizaciones y Provisiones:

Las amortizaciones que se recogen en la cuenta de explotación solo son de activos a los que no es aplicable la NIC 40 y son susceptibles de amortización, tales como el inmovilizado inmaterial e inmovilizado material de mobiliario, equipos de oficina e informática, así como inmuebles destinados a uso propios.

Por otro lado, las provisiones por deterioro de existencias, inmovilizado y por otras operaciones comerciales (litigios, insolvencias...) han supuesto un impacto de 11,6 M € en 2015. Se desglosan en;

- a) Provisiones por deterioro de existencias que han ascendido a 12,9 M. €, como resultado de las nuevas valoraciones ECO realizadas por experto independiente a diciembre 2015 y que ha supuesto una bajada media de aproximadamente el 3,5%. Realia tiene contabilizados todos sus activos de existencias a valores históricos, no habiendo sufrido revalorizaciones por fusiones o puesta de valor a mercado, y con la valoración realizada pretende ajustar dichos valores a los criterios más restrictivos de valoración de activos.
- b) Por otro lado, la sociedad en el ejercicio 2015 ha revertido provisiones de litigios, insolvencias y otros riesgos de carácter comercial, que ha supuesto un impacto positivo en la cuenta de resultados de 1,0 M. €. Este ajuste obedece fundamentalmente al análisis pormenorizado de los riesgos que puede tener la sociedad por todos los pleitos de "atención de postventa" o con las administraciones locales por liquidación de tasas y tributos locales. Asimismo ha revertido "excesos de provisiones" por importe de 0,3 M. €.
- c) Como consecuencia de la aplicación de la NIC 40 las provisiones por deterioro de inversiones inmobiliarias no han sufrido variación en 2015.

Beneficio neto de explotación:

El beneficio neto de explotación, que ha sido de 28,4 M. €, se ha reducido un 20,4% respecto al 2014 cuyo resultado neto ascendió a 35,7 M. € (ajustado por la aplicación de NIC 40)). Este decremento se debe a las dotaciones de provisiones realizadas en 2015 por deterioro de existencias, principalmente en el suelo Valdeapa (Guadalajara), donde se ha considerado que ante la falta de PGOU del término municipal sus expectativas urbanísticas se han reducido drásticamente, este deterioro ha supuesto -10,9 M.€, que han ido directamente contra el resultado neto del grupo.

Resultado Financiero Neto:

La deuda neta bancaria y asimilada del grupo (deuda bancaria cedida a Fondos de Inversión) se ha reducido durante 2015 en 22,5 M. €, y asciende a 1.070,8 M. €. Esta bajada se justifica fundamentalmente por la generación de caja neta y su aplicación al servicio de la deuda.

Dentro de la negociación con los acreedores financieros de la matriz Realia, se ha alcanzado un acuerdo por el que el total de la deuda del préstamo sindicado, por importe de 802,7 M. € M. € quedará reducida en un 9% de si se cumplen las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda. Los hitos de pago se han distribuido en cuatro, a razón de un 50% de la deuda que fueron pagados en Diciembre 2015, un 12,15% que se pagará el 29 de Enero de 2016, el 12,85% que se pagará el 29 de Febrero de 2016 y el 25% restante el 30 de Mayo de 2016.

A fecha de elaboración de este informe los pagos de fecha 29 Enero 2016 y 29 Febrero 2016 se han abonado y el último pago ha sido avalado debidamente, por lo que los actuales acreedores financieros han levantado todas las garantías reales y pignoraticias que tenían sobre los activos de Realia y acciones de Realia Patrimonio, y por tanto, se han cumplido todas las condiciones suspensivas establecidas en el acuerdo de refinanciación, quedando el último plazo para el cumplimiento de las condiciones resolutorias y que la quita pactada sea cierta y tome efectividad en el ejercicio 2016 .

El resultado financiero neto negativo del grupo ha sido de -19,4 M. €, frente a los -39,7 M. € del ejercicio 2014 (ajustado). Esta significativa diferencia obedece a dos razones:

1º) La disminución de la deuda y mantenimiento de la bajada de los tipos de interés. Así como la finalización el 30 de Junio 2014 de todas las coberturas de tipos de interés que tenía el grupo y que penalizó notablemente el coste financiero del año 2014.

2º) Por la quita de 0,25 M. € obtenida por la compra en el año 2015 a la SAREB, de un préstamo hipotecario sobre dos viviendas de Camporeal (Madrid).

Respecto al origen, distribución, características e importes del conjunto de la deuda financiera, véase el apartado "Estructura financiera".

En relación al préstamo participativo que la sociedad tenía desde 2009 con Corporación Financiera Caja Madrid, y que fue cedido a Sareb, por un importe que ascendía, a 31 de Diciembre 2014, a 60,0 M. € ha sido vendido por Sareb a la sociedad Inversora Carso (accionista de la matriz Realia) el pasado Diciembre de 2015, por lo que ésta sociedad se ha subrogado en todos los derechos y obligaciones que le otorga dicho contrato de préstamo. Uno de los derechos que le otorga el préstamo al prestamista es la posibilidad de capitalizarlo en determinadas ventanas, o solicitar su reembolso aplicando una importante quita.

Resultado Neto Atribuible:

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido positivo en 17,2 M. €, frente a 77,5 M. € de pérdidas del año 2014 (ajustado por aplicación de la NIC 40). Esta mejora del resultado negativo, con independencia de los impactos comentados en las notas anteriores, se ve influenciado por:

1º) La revalorización de la inversiones inmobiliarias a valor razonable (NIC 40) que ha supuesto un resultado neto, del efecto impositivo, de 20,1 M € en 2015.

2º) Por la existencia en 2014 de dos factores que le afectaron negativamente y que no se producen en 2015, que son: a) La regularización contra resultados del impacto negativo producido por la rebaja fiscal del tipo de I.S. desde el 30% al 25% y b) Aplicación con efecto retrospectivo de la NIC 40 a los EEEF de 2014 y que hace aflorar un resultado negativo de 107,6 M.€ (antes de impuestos) por la venta de SIIC de Paris y que pasan a compensar el impacto positivo en fondos propios del grupo por la aplicación retrospectiva de la NIC 40.

El grupo fiscal de Realia desde 2012, y continuando una postura de prudencia, tiene créditos fiscales sin activar, bases imponibles y deducciones, por importe de 65,5 M €, a pesar del largo plazo de recuperabilidad que tienen dichos créditos y que se irán aflorando a medida que las plusvalías implícitas de los activos consoliden dichos créditos contra futuros incremento de valor.

Datos patrimoniales y de cartera:

La evolución de los datos patrimoniales y de la cartera de preventas en la actividad de promoción se resume:

Área de Patrimonio

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Edificios en explotación (m2)	400.574	418.856
Edificios en rehabilitación (m2)	18.324	-
Total explotación y curso M2	418.898	418.856
% Ocupación edif. en explotación	91,5%	90.5%
Reserva de suelo (M2)	127.977	123.744

La superficie en explotación se ha reducido en un 4,4% por haber pasado el activo Edificio Los Cubos (Madrid) a situación de activo en rehabilitación, tras la salida a finales de año del único inquilino que ocupaba la totalidad del edificio.

Área de Promociones

Preventas netas del periodo	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>%Var</u>
En Millones de €	12,8	29,4	-56,5%
En unidades	69	133	-48,1%

El ritmo de preventas en unidades se ha reducido en un 48,3% debido a la política de ventas que el grupo ha establecido para sus activos de promoción y que se ha expuesto anteriormente (véase apartado de "cifra de ventas").

La cartera de preventas de unidades inmobiliarias al cierre de 2015 alcanza el importe de 3,2 M. €, que corresponde a 17 unidades inmobiliarias. La reserva de suelo asciende a los 1,9 M. de m² edificables.

Situación Financiera:

El endeudamiento financiero neto bancario y asimilado (deuda cedida a algunos Fondos de Inversión)), con los intereses devengados a cierre de 2015 en miles de euros, tiene el siguiente detalle:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	
Préstamo Sindicado Área Promoción	437.889	794.733	Vto. Mayo 2016
Préstamo Sindicado Realia Patrimonio	748.851	835.388	Vto. Abril 2017
Préstamos Hipotecario y Subrogables	49.928	60.821	Vto. medio 5 años
Préstamos Bilaterales	18.054	19.990	Vto. medio 2 años
Tesorería y Equivalentes	(183.870)	(617.545)	
TOTAL ENDEUD.FINANCIERO NETO BANCARIO	1.070.852	1.093.387	

La deuda financiera neta y asimilada reflejada incluye el importe de 72,4 M € de quita otorgada por los acreedores financieros a la compañía cuya aplicación está pendiente del cumplimiento de las condiciones suspensivas y resolutorias acordadas en el acuerdo de financiación de 10 de diciembre.

La reducción de la deuda neta bancaria, viene justificado principalmente por la generación de caja y su aplicación al servicio de la Deuda. Asimismo se ha producido una aplicación de tesorería de 365 M.€ a amortizar deuda del Préstamo Sindicado afecto al Área de Promoción.

Dentro de la negociación con los acreedores financieros de la matriz Realia, el 10 de Diciembre se ha alcanzado un acuerdo por el que el total de la deuda del préstamo sindicado, a esa fecha, por importe de 802,7 M. € quedará reducida en un 9% de si se cumplen las condiciones que se impusieron para el repago der la deuda. Los hitos de pago se han distribuido en cuatro, a razón de un 50% de la deuda que fueron pagados en Diciembre 2015, un 12,15% que se pagará el 29 de Enero de 2016, el 12,85% que se pagará el 29 de Febrero de 2016 y el 25% restante el 30 de Mayo de 2016.

A fecha de elaboración de este informe los pagos de fecha 29 Enero 2016 y 29 Febrero 2016 se han abonado y el último pago ha sido avalado debidamente, por lo que los actuales acreedores financieros han levantado todas las garantías reales y pignoratias que tenían sobre los activos de Realia y acciones de Realia Patrimonio, y por tanto, se han cumplido todas las condiciones suspensivas establecidas en el acuerdo de refinanciación, quedando el último plazo para el cumplimiento de las condiciones resolutorias y que la quita pactada sea cierta y tome efectividad en el ejercicio 2016.

El endeudamiento financiero neto bancario y asimilado (deuda cedida a fondos de inversión) no incluye el préstamo participativo concedido por Corporación Financiera Caja Madrid, cedido a Sareb y actualmente en poder de Inversora Carso (véase apartado "Resultado Financiero neto") y que asciende a 61,3 M.€..

Respecto a la cobertura de la deuda bruta, el Grupo Realia no tiene cubierta mediante instrumentos de cobertura, ningún riesgo de cambio de tipo de interés; habiendo finalizados todos en Junio 2014.

Valoración de Activos:

La valoración de los activos afectos al negocio de suelo y promoción de viviendas, atribuidos a Realia Business S.A., ha sido realizada por expertos independientes en los términos establecidos en la disposición ECO/805/2003 y modificada por las órdenes EHA/3011/2007 y EHA/564/2008. Respecto a los activos afectos al área patrimonial (alquiler de oficinas, centros comerciales y resto de activos) ha sido realizada igualmente por expertos independientes bajo las normas RICS. Un resumen de dichas valoraciones es:

	2015		2014	
	GROSS	NET	GROSS	NET
Millones €				
Valoración activos Patrimonio	1.455,2	1.415,8	1.418,8	1.380,0
Valoración activos Promoción y Suelo	443,3	442,9	470,7	469,9
TOTAL VALOR ACTIVOS	1.898,5	1.858,6	1.889,5	1.849,9

(1) En el valor Gross de los activos no se deducen los gastos de adquisición por un potencial comprador.

El descenso de la valoración de los activos de promoción y suelo, obedece fundamentalmente a tres factores;

a) A las ventas de producto terminado realizadas

b) A un descenso en las valoraciones de suelos (metodología ECO) derivadas de las situación de mercado y que en términos like for like se puede decir que se ha situado en torno al 3,5% de caída.

Los activos destinados al arrendamiento en España se han visto muy demandados por una alta corriente inversora que se ha materializado en importantes operaciones de compraventa. Estas operaciones han influido positivamente como referentes de valor para el resto de activos. En el Portfolio del grupo Realia, tomando en cuenta valor gross de los activos, ha supuesto un incremento de 36,4 M. € de valor, equivalente al 2,6%,

Considerando el valor gross de los activos y enfrentados al importe de la deuda neta bancaria del Grupo Realia, debemos destacar el bajo LTV (Loan to value) que se sitúa en torno al 56,4%, pero si nos referimos exclusivamente al LTV del área de patrimonio, éste asciende a 53,6%.

Patrimonio Neto:

La aplicación de la NIC 40, con valoración net de los activos, ha supuesto un importante cambio en el patrimonio neto atribuido a dominante del grupo, pues dentro del apartado reservas de consolidación, éstas se han incrementado en 240,9 M. € por plusvalías netas (después de impuestos diferidos) al valorarse a "valor razonable".

Al cierre del ejercicio se encontraba en curso una ampliación de capital por 153.380.466 acciones que representaba un incremento del 50% del capital social vigente, por un importe de 88,9 M. € con una prima de 0,34 € por acción. La ampliación está garantizada por Inversora Carso.

Al cierre de la ampliación y como hecho posterior a los EEEF de 2015; la ampliación ha sido cubierta en su totalidad, habiéndose Inversora Carso adjudicado 430.365 acciones pendientes de suscribir. Tras la ampliación la situación accionarial está compuesta por FCC con un 36,911%; Inversora Carso con un 30,306% y el resto en free float con un 32,783%.

El patrimonio neto atribuido a dominante del Grupo Realia al cierre de ejercicio es de 514,2 M. €, que supone un incremento de 108,1M. € respecto a 2014 (ajustada con aplicación NIC 40), habiéndose producido los siguientes movimientos de variación del mismo:

Patrimonio neto dominante 31/12/14 (ajustada por NIC 40)	406.100 M €
Resultado 2015	17.205
Ampliación capital + prima de emisión	88.870
Otros Ajustes	2.063
Patrimonio neto dominante 31/12/15	514.238 M €

En términos de triple net, el NAV de los activos a 31 diciembre 2015 asciende a 1.858,6 M. €, que enfrentada a los valores contables de los mismos, pone de manifiesto unas plusvalías netas atribuibles a dominante de 302,1 M. €, que sumado a los fondos propios de Realia, da un NNAV después de impuestos de 551,9 M. €, lo que supone un NNAV (después de impuestos) por acción de 1,2 € por acción (deducida la autocartera).

Recursos Humanos:

Entre las distintas sociedades del grupo, solamente la sociedad matriz Realia Business, y las sociedades Realia Patrimonio, Hermanos Revilla y Realia Polska tienen personal, con un total global de 99 personas.

A 31 de diciembre el desglose de personal era el siguiente:

	Plantilla	Temporales
Realia Business	44	1
Realia Patrimonio	4	
Hnos Revilla (1)	48	
Realia Polska	1	
TOTAL	97	1

(1) Incorpora 36 personas adscritas a servicios de conserjería de edificios.

Durante el año 2015 la plantilla total del grupo se ha mantenido estable respecto a 2014.

Datos bursátiles:

Los parámetros bursátiles del 2014 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre de 2014 (€/acción)	0,51
Cotización al cierre de 2015 (€/acción)	0,76
Variación de cotización (%)	49,0%
Capitalización bursátil al cierre (Millones €)	233.601.908
Cotización máxima del periodo	0,87
Cotización mínima del periodo	0,46
Efectivo medio diario negociado (Millones €)	452.928
Volumen Medio diario contratación (acciones)	637.521

Al cierre del ejercicio Realia tenía una autocartera de 610.000 acciones que representan el 0,198 % del total de acciones y a un precio medio de 1,106 € por acción.

Al cierre del ejercicio se encontraba en curso una ampliación de capital por 153.380.466 acciones que representaba un incremento del 50% del capital social vigente, por un importe de 88,9 M. € con una prima de 0,34 € por acción. La ampliación está garantizada por Inversora Carso.

Al cierre de la ampliación y como hecho posterior a los EEEF de 2015; la ampliación ha sido cubierta en su totalidad, habiéndose Inversora Carso adjudicado 430.365 acciones pendientes de suscribir. Tras la ampliación la situación accionarial está compuesta por FCC con un 36,911%, Inversora Carso con un 30,306% y el resto en free float con un 32,783%.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo. Respecto a los riesgos de crédito, tipos de interés, liquidez y riesgo de cambio, podemos exponer que:

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

Los riesgos de índole financiero, más significativos pueden ser:

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 14,0 millones de euros, que la compañía ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,3 millones de euros. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo

no es significativo, y se mantiene en niveles semejantes al ejercicio precedente. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

A lo largo del 2014, aparecieron signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrado en mejoría de la demanda en producto muy bien localizado y del segmento alto, así como una mejora en la financiación, sobre todo a particulares o a proyectos de autopromoción, continuando la falta de financiación directa a las sociedades promotoras, esta tendencia se ha visto ratificada en 2015 y la fuerte liquidez del sistema financiero, así como los bajos tipos de interés ha permitido que aparezcan nuevas posibilidades de financiación, incluido el sector inmobiliario, pero todo ello con unos criterios muy restrictivos y selectivos en términos de deudor.

Dentro de la negociación con los acreedores financieros de la matriz Realia, el 10 de Diciembre se ha alcanzado un acuerdo por el que el total de la deuda por el préstamo sindicado, a esa fecha, por importe de 802,7 M. € quedará reducida en un 9% de si se cumplen las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda. Los hitos de pago se han distribuido en cuatro, a razón de un 50% de la deuda que fueron pagados en Diciembre 2015, un 12,15% que se pagará el 29 de Enero de 2016, el 12,85% que se pagará el 29 de Febrero de 2016 y el 25% restante el 30 de Mayo de 2016.

A fecha de elaboración de este informe los pagos de fecha 29 Enero 2016 y 29 Febrero 2016 se han abonado y el último pago ha sido avalado debidamente, por lo que los actuales acreedores financieros han levantado todas las garantías reales y pignoraticias que tenían sobre los activos de Realia y acciones de Realia Patrimonio, y por tanto, se han cumplido todas las condiciones suspensivas establecidas en el acuerdo de refinanciación, quedando el último plazo para el cumplimiento de las condiciones resolutorias y que la quita pactada sea cierta y tome efectividad en el ejercicio 2016.

La sociedad matriz Realia ha elaborado un plan de viabilidad financiera en el que se pone de manifiesto la existencia de liquidez para hacer frente a sus compromisos de pago.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para el ejercicio 2016 del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio recurrente, dividendos, ampliación de capital y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos o de activos, arroja una previsión de cobros de 255,7 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 169,0 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 86,7 millones de euros que irán destinados repago de deuda, junto con la actual posición de tesorería.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2015 el endeudamiento financiero neto del Grupo Realia Business ascendía a 1.132,1 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Millones €	2015
Deuda bruta bancaria	
Deuda bancaria sin recurso	803,7
Deuda bancaria con recurso	450,5
Préstamo participativo (Ppal. +Inter.)	61,3
Tesorería y equivalentes	(183,9)
Intereses	0,5
Endeudamiento neto (*)	1.132,1

El endeudamiento neto reflejado incluye el importe de 72,4 M € de quita otorgada por los acreedores financieros a la matriz cuya aplicación estaba pendiente del cumplimiento de las condiciones suspensivas y resolutorias acordadas en el acuerdo de financiación de 10 de diciembre.

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

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto bancario (1) / Valor gross Activos (LTV)	56,4
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero (2)	3,97

(1) Incluye deuda financiera bancaria cedida a Fondos de Inversión y excluye préstamos participativos.

(2) Gasto financiero ajustado por intereses PIK.

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

Riesgo de tipo de cambio

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realia Business ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa.

Dada la escasa actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

Otros Riesgos:

Riesgo de Mercado: El paso del tiempo en la profunda crisis inmobiliaria y financiera que se sufre, hace que se atisben signos de recuperación en el mercado, y para determinadas zonas y enclaves geográficos la oferta se sitúe por debajo de la demanda; no obstante, sigue habiendo mucho producto residual en el mercado que deberá ser absorbido con el transcurso del tiempo, y en esos casos sigue perdurando el ajuste de precios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. Realia cree en la recuperación del sector, aunque de forma pausada y selectiva, tal y como se ha expuesto en la nota "cifra de ingresos".

Por lo que respecta al mercado de alquileres, se observa una recuperación comedida de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial ha sido record en el año 2015.

Por todo ello, Realia estima que sus esfuerzos los debe encaminar hacia la creación de valor en el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario la hace tener una posición destacada; todo ello sin descuidar el potencial de creación de valor que tiene que parecer en el área residencial, si la actividad y márgenes se recuperan; pues la depreciación sufrida en los valores de los activos residenciales y suelo, los hacen muy atractivos.

Investigación y Desarrollo:

La actividad productiva del Grupo Realia Business se desarrolla en áreas donde las inversiones en Investigación y Desarrollo son muy limitadas y la sociedad no ha realizado inversiones en estos campos.

PREVISIONES PARA EL AÑO 2016

Las grandes líneas de actuación del grupo Realia para 2016, se deben centrar en:

- a) Optimización y racionalización de todos los gastos y costes del grupo.
- b) Mejora y potenciación de los ingresos
- c) Mejora de la rentabilidad de todos sus activos (promoción y patrimonio)
- d) Finalización de la estructura financiera de la sociedad, basada en 3 pilares:
 - Cumplimiento del acuerdo alcanzado con los actuales acreedores de la matriz Realia Business.
 - Mejora de los recursos propios, que se producirá por la vía de ampliaciones de capital y por capitalización del grupo,
 - Renegociación de un nuevo contrato de financiación del área de patrimonio, el actual finaliza en Abril 2017

Área de Promociones:

Para 2016 se hará una gestión activa de venta de todos aquellos productos que por su tipología y ubicación posibiliten una recuperación de precios. Asimismo se analizará la viabilidad de acometer hasta tres proyectos de nuevos desarrollos en zonas donde existe demanda efectiva de producto

Como se ha dicho en este informe de gestión, la continua depreciación que han sufrido los activos de suelo, han puesto a estos a unos valores muy atractivos para que puedan crear valor para la compañía, por lo que a pesar de la situación del mercado, es estratégico para Realia el continuar con la gestión urbanística de suelos en distintos ámbitos pues redundará positivamente en la cuenta de resultados cuando la situación de mercado adquiera una normalidad en sus transacciones, y por tanto hay que seguir atentos a oportunidades de enajenación de activos de suelo.

Área de Patrimonio:

El grupo Realia tiene canalizado su actividad patrimonial a través del subgrupo de sociedades de Realia Patrimonio (100% de Realia Business), teniendo una superficie alquilable de 400.574 m2 y con una ocupación del 91,5%. Aparte de dicha superficie, el subgrupo Realia Patrimonio tiene 18.324 m2 en rehabilitación y 127.977 m2 de edificabilidad en suelos para futuros desarrollos.

Para el año 2016, el grupo tiene como objetivos fundamentales el análisis y la puesta en marcha de aquellas actuaciones necesarias y posibles para la optimización de ingresos y gastos de todos y cada uno de los activos en renta.

Otro objetivo fundamental, es el inicio y conclusión del proceso de refinanciación de la actual estructura financiera de Realia Patrimonio S.L.U que tiene vencimiento el Abril de 2017, lo que supondrá dar de nuevo una estabilidad financiera a la compañía a largo plazo, aprovechando las favorables circunstancias de los mercados financieros que en estos momentos existen y que se estima continuaran en 2016.

Durante 2015, se ha producido en el mercado un boom de inversiones y rotación de activos, con yields muy atractivos y que han dinamizado el sector y que se espera continúe en 2016; por lo que analizando la tipología de activos que posee el Grupo Realia, donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades, permitirá al Grupo Realia, al igual que en ejercicios anteriores seguir contando con elevados niveles de ocupación, incremento de sus rentabilidades y creación de valor para el accionista.

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

ANEXO I :

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PROCENTAJE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	Miles de Euros			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	Datos entidad participada 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADOS (d)	
SOCIEDADES CONSOLIDADAS POR INTEGRACIÓN GLOBAL								
REALIA BUSINESS PORTUGAL UNIPESSOAL LDA	Avda. Libertade, 249 (Lisboa)	REALIA BUSINESS, S.A	Promoción Inmobiliaria	100,00%	1.871	250	1.620	-157
REALIA POLSKA INWESTYCJE SP, ZOO (S.L. POLONIA) (b)	Ul Pulawska, 182 (Vasovia)	REALIA BUSINESS, S.A	Promoción Inmobiliaria	100,00%	321	4.463	-4.403	-19
RETINGLE, S.L.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A	Promoción Inmobiliaria	50,10%	10.762	21.481	1.296	143
SERVICIOS INDICE, SA	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A	Promoción Inmobiliaria	50,50%	6.498	8.000	2.649	-81
VALAISE, S.L.U.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A	Prestación serv. Inmob		10	10	4	-4
REALIA PATRIMONIO, S.L.U (*)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A	Arrendamiento		960	100.000	259.081	32.849
REALIA CONTESTI, S.R.L (c)	Candiano Popescu, 63c (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.997	3.997	-1.204	-1.306
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A	Prestación de servicios	100,00%	0	4	-12	-438
PORTFOLIO DE GRANDES ÁREAS COMERCIALES, S.A.U. (*)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	100,00%	33.592	19.100	6.888	7.513
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	10,04%	37.940	54.881	175.893	17.846
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	PLANIGESA, S.A.	Arrendamiento	51,00%	57.600	54.881	175.893	17.846
HERMANOS REVILLA, S.A. (a) (*)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	BOANE 2003, S.A.U.	Arrendamiento	4,76%	8.414	54.881	175.893	17.846
BOANE 2003, S.A.U. (a)	Ps Castellana, 41 (Madrid)	HERMANOS REVILLA, S.A	Arrendamiento	100,00%	13.913	7.961	767	405
PLANIGESA, S.A. (a)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U	Arrendamiento	76,00%	44.564	46.878	19.996	-6.811

(a) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Planigesa.

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

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

(d) Incluido el resultado del ejercicio 2015.

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

ANEXO II :

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PROCENTAJE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	Datos entidad participada 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADOS	
EMPRESAS ASOCIADAS								
STUDIO RESIDENCE IBERIA, S.A.	R. de Meladas, 380 (Molezos - Sta. Mª de Feira - Portugal)	REALIA BUSINESS PORTUGAL UNIPessoal LDA.	Promoción Inmobiliaria	50%	25	50	119	7
DESARROLLO URBANISTICO SEVILLA ESTE, S.L.	Avd. San Fco. Javier 20 (Sevilla)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	30,52%	0	1.392	-38.455	-11.074
RONDA NORTE DENIA, SL	Pso. Alameda 34 (Valencia)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	32,63%	129	475	-79	-43
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.	C/ Ayala,3 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	33,36%	15.363	20	34.707	-101
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Ps Castellana, 216 (Madrid)	PORTFOLIO DE GRANDES ÁREAS COMERCIALES, S.A.U.	Arrendamiento	50%	22.176	900	46.862	2.686

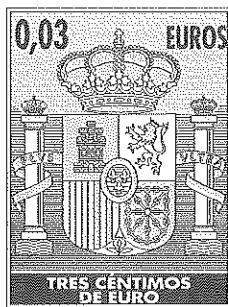
(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

ANEXO III: Detalle UTE's y CB's. Ejercicio 2015

Nombre	Miles de euros	% Participación	Sociedad en la que se integra
	Cifra de Negocios Global		
Comunidades de Bienes:			
Comunidad de Bienes Turó del Mar	1.236	50,00%	Realia Business, SA



CLASE 8.ª



OL5994497

Las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA BUSINESS, S.A. correspondiente al Ejercicio de 2015, han sido formulados por el Consejo de Administración de la entidad el día 26 de febrero de 2016, y se identifican por ir extendidos en el reverso de ochenta y ocho (88) hojas de papel timbrado numeradas correlativamente de la OM2576983 a la OM2576896, ambos inclusive.

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

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

Los Sres. Consejeros, en señal de conformidad, firman la presente hoja de papel timbrado nº OL5994497 por ambas caras.

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

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

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.
Rpte.: Dª ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ
Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva
Vocal de la Comisión de Nombramientos y
Retribuciones

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

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

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

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