

## **Realia Business, S.A.**

Cuentas Anuales del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de  
2013, junto con el Informe de  
Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Realia Business, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Realia Business, S.A. al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 12 y 14 de la memoria adjunta en la que se menciona que en septiembre de 2013 la Sociedad culminó el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado a su negocio promotor. La Sociedad ha adquirido el compromiso, entre otros, de tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del citado préstamo en el período que resta hasta su vencimiento en 2016, bien mediante inversiones directas en la propia Sociedad o bien mediante la venta de activos.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con las cuentas anuales del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

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



Miguel Laserna Niño  
26 de febrero de 2014

## **Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 e Informe de Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría Independiente.



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de  
Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Realia Business, S.A. (la Sociedad Dominante) y Sociedades Dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013, 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. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria consolidada adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requieren el exámen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2013 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 2013, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 17 y 20 de la memoria consolidada adjunta en las que se menciona que la Sociedad Dominante culminó en septiembre de 2013 el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado a su negocio promotor. La Sociedad Dominante ha adquirido el compromiso, entre otros, de tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del citado préstamo en el período que resta hasta su vencimiento en 2016, bien mediante inversiones directas en la propia Sociedad Dominante o bien mediante la venta de activos.
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013. 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. N° S0692



Miguel Laserna Niño  
26 de febrero de 2014

# **Realia Business, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio  
anual terminado el 31 de diciembre de 2013  
e Informe de Gestión

REALIA BUSINESS, S.A.

**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>745.887</b>	<b>759.650</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota 12</b>	<b>202.331</b>	<b>208.847</b>
Inmovilizado intangible	Nota 5	86	86	<b>FONDOS PROPIOS-</b>			
Aplicaciones informáticas		86	86	Capital		73.769	66.570
<b>Inmovilizado material</b>	<b>Nota 6</b>	<b>738</b>	<b>819</b>	Prima de emisión		266.242	215.851
Inmuebles para uso propio		27	-	Reservas		322.110	322.419
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		711	819	Legal y estatutarias		15.291	15.291
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>Nota 7</b>	<b>7.296</b>	<b>7.680</b>	Otras reservas		306.819	307.128
Terrenos		2.600	2.620	<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>		<b>(1.208)</b>	<b>(1.571)</b>
Construcciones		3.904	4.174	Resultados de ejercicios anteriores		(394.422)	(97.645)
Otras instalaciones		792	886	Resultado del ejercicio		(64.160)	(296.777)
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>Notas 9.1 y 18.2</b>	<b>595.283</b>	<b>600.432</b>			<b>695.612</b>	<b>100.170</b>
Instrumentos de patrimonio		595.283	600.432	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 16.4</b>	<b>142.293</b>	<b>150.435</b>	Provisiones a largo plazo	<b>Nota 13.1</b>	8.921	11.963
<b>Otros activos no corrientes</b>		<b>191</b>	<b>198</b>	Deudas a largo plazo	<b>Notas 14 y 18.2</b>	602.176	-
				Deudas con entidades de crédito		174.959	-
				Otros pasivos financieros		427.217	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>446.411</b>	<b>572.069</b>	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	<b>Notas 14 y 18.2</b>	84.433	85.372
Existencias	Nota 10	397.177	459.217	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		84.433	85.372
Terrenos y solares		253.999	285.254	Pasivos por impuesto diferido	<b>Nota 16.5</b>	82	2.835
Obras en curso de ciclo corto		-	17.335			<b>294.355</b>	<b>1.022.702</b>
Obras en curso de ciclo largo		33.893	36.390	<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Edificios construidos		106.226	117.179	Provisiones a corto plazo	<b>Nota 13.1</b>	2.907	10.198
Anticipos a proveedores		3.059	3.059	Deudas a corto plazo	<b>Nota 14</b>	266.559	909.769
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>Nota 11</b>	<b>11.744</b>	<b>12.013</b>	Deudas con entidades de crédito		97.671	413.871
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		5.474	7.050	Otros pasivos financieros		168.888	495.898
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	<b>Nota 18.2</b>	4.240	2.217	<b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>Notas 14 y 18.2</b>	<b>1.503</b>	<b>71.015</b>
Deudores varios		887	1.512	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		1.503	71.015
Créditos con las Administraciones Públicas	<b>Nota 16.1</b>	1.143	1.234	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>Nota 15</b>	<b>23.386</b>	<b>31.531</b>
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>Notas 9.2 y 18.2</b>	<b>21.081</b>	<b>24.714</b>	Proveedores		10.754	16.802
Créditos a empresas		21.081	24.714	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	<b>Nota 18.2</b>	190	506
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>Nota 9.2</b>	<b>665</b>	<b>916</b>	Acreedores varios		1.640	3.336
Créditos a empresas		7	7	Personal		11	1
Otros activos financieros		658	909	Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>Nota 16.1</b>	4.352	2.737
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>3</b>	Anticipos de clientes	<b>Notas 10 y 15</b>	6.439	8.149
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 9.4</b>	<b>15.744</b>	<b>75.206</b>	Periodificaciones a corto plazo		-	189
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.192.298</b>	<b>1.331.719</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.192.298</b>	<b>1.331.719</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2013

# REALIA BUSINESS, S.A.

## CUENTA DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2013

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 17.1</b>	<b>25.097</b>	<b>27.595</b>
Ventas		22.294	24.321
Prestación de servicios		2.803	3.274
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>410</b>	<b>2.491</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		410	2.491
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>Nota 17.2</b>	<b>(39.596)</b>	<b>(251.265)</b>
Consumo de terrenos y solares		(3.732)	(2.911)
Trabajos realizados por otras empresas		(5.595)	(7.637)
Deterioro de terrenos y solares	<b>Nota 10</b>	<b>(30.269)</b>	<b>(240.717)</b>
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>Nota 10</b>	<b>(31.047)</b>	<b>(21.149)</b>
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(10.869)	(13.096)
Deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	<b>Nota 10</b>	<b>(20.178)</b>	<b>(8.053)</b>
<b>Gastos de personal</b>		<b>(8.568)</b>	<b>(8.303)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(7.140)	(6.668)
Cargas sociales	<b>Nota 17.4</b>	<b>(1.428)</b>	<b>(1.635)</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(1.682)</b>	<b>(15.632)</b>
Servicios exteriores		(8.892)	(8.583)
Tributos		(257)	(370)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>Nota 13.1</b>	<b>7.467</b>	<b>(6.679)</b>
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 5, 6 y 7</b>	<b>(509)</b>	<b>(508)</b>
<b>Excesos de provisiones</b>	<b>Nota 13.1</b>	<b>2.167</b>	<b>-</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>(43)</b>	<b>(1.864)</b>
Deterioros y pérdidas	<b>Nota 7</b>	<b>(46)</b>	<b>(1.818)</b>
Resultados por enajenaciones y otros	<b>Nota 6</b>	<b>3</b>	<b>(46)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>(63)</b>	<b>(31)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(53.834)</b>	<b>(268.666)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>Nota 17.5</b>	<b>25.481</b>	<b>11.509</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio	<b>Nota 9.1</b>	<b>6.647</b>	<b>10.097</b>
- En empresas del Grupo y asociadas		6.647	10.097
De valores negociables y otros instrumentos financieros		18.834	1.412
- En empresas del Grupo y asociadas		920	949
- En terceros		17.914	463
<b>Gastos financieros</b>	<b>Nota 17.5</b>	<b>(24.640)</b>	<b>(34.455)</b>
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas		(2.909)	(21.429)
Por deudas con terceros		(22.069)	(14.094)
Gastos financieros capitalizados	<b>Nota 10</b>	<b>338</b>	<b>1.068</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>Notas 9.1 y 17.5</b>	<b>(9.188)</b>	<b>(69.266)</b>
Deterioros y pérdidas		(9.188)	(71.888)
Resultados por enajenaciones y otros		-	2.622
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(8.347)</b>	<b>(92.212)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(62.181)</b>	<b>(360.878)</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 16.3</b>	<b>(1.979)</b>	<b>64.101</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(64.160)</b>	<b>(296.777)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(64.160)</b>	<b>(296.777)</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados correspondiente al ejercicio 2013.

## REALIA BUSINESS, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2013

#### A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	(64.160)	(296.777)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(6)	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(64.166)</b>	<b>(296.777)</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2013.

## REALIA BUSINESS, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2013

#### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011</b>	<b>66.570</b>	<b>215.851</b>	<b>322.846</b>	<b>(2.208)</b>	<b>(66.931)</b>	<b>(30.714)</b>	<b>505.414</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	(296.777)	(296.777)
<b>Operaciones con accionistas:</b>							
- Distribución de resultado 2011	-	-	-	-	(30.714)	30.714	-
- Operaciones con acciones propias (netas) (Nota 12.2)	-	-	(427)	637	-	-	210
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012</b>	<b>66.570</b>	<b>215.851</b>	<b>322.419</b>	<b>(1.571)</b>	<b>(97.645)</b>	<b>(296.777)</b>	<b>208.847</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	(6)	-	-	(64.160)	(64.166)
<b>Operaciones con accionistas:</b>							
- Aumentos de capital (Nota 12)	7.199	50.391	-	-	-	-	57.590
- Operaciones con acciones propias (netas) (Nota 12.2)	-	-	(303)	363	-	-	60
- Distribución de resultado 2012	-	-	-	-	(296.777)	296.777	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013</b>	<b>73.769</b>	<b>266.242</b>	<b>322.110</b>	<b>(1.208)</b>	<b>(394.422)</b>	<b>(64.160)</b>	<b>202.331</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2013.



# REALIA BUSINESS, S.A.

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2013

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(36.653)</b>	<b>(32.258)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(62.181)</b>	<b>(360.878)</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>50.975</b>	<b>350.034</b>
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	509	508
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6,7,9.1, 9.2 y 10	59.475	322.404
- Variación de provisiones	Nota 13.1	(8.165)	6.753
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	(3)	46
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	(2.622)
- Ingresos financieros		(25.481)	(11.509)
- Gastos financieros		24.640	34.454
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>5.059</b>	<b>(5.511)</b>
- Existencias	Nota 10	11.932	3.354
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 11	1.463	(176)
- Otros activos corrientes		3	30
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 15	(8.146)	(8.960)
- Otros pasivos corrientes		(193)	241
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(30.506)</b>	<b>(15.903)</b>
- Pagos de intereses		(21.075)	(26.486)
- Cobros de dividendos	Nota 9.1	6.647	10.097
- Cobros de intereses		890	868
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(15.166)	(382)
- Otros cobros/(pagos) de activ. Explotación		(1.802)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>5.063</b>	<b>5.659</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(1.131)</b>	<b>(5.389)</b>
- Empresas del Grupo y asociadas		(1.028)	(5.062)
- Inmovilizado intangible	Nota 5	(74)	(13)
- Inmovilizado material	Nota 6	(25)	(90)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(4)	-
- Otros activos financieros		-	(224)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>6.194</b>	<b>11.048</b>
- Empresas del Grupo y asociadas		5.929	10.893
- Inmovilizado material	Nota 6	7	14
- Inversiones inmobiliarias		-	18
- Otros activos financieros		258	123
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(27.872)</b>	<b>92.160</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>54</b>	<b>210</b>
- Emisión de instrumentos de patrimonio		(6)	-
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 12.2	(723)	(334)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 12.2	783	544
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(27.926)</b>	<b>91.950</b>
- Disposición de deudas con entidades de crédito	Nota 14	-	93.356
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 14	1.701	-
- Emisión de otras deudas		9	10
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 14	(24.078)	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 14	(1.083)	(1.416)
- Devolución y amortización de otras deudas		(4.475)	-
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>(59.462)</b>	<b>65.561</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		<b>75.206</b>	<b>9.645</b>
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		<b>15.744</b>	<b>75.206</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2013.

# **REALIA Business, S.A.**

Memoria del  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2013

## **1. Actividad de la empresa**

La Sociedad se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Mantenimiento Integral, S.L. y Planigesa, S.A. Con fecha 14 de marzo de 2001 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realía Business, S.A. (sociedad absorbente) con las sociedades Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A. Unipersonal, Diagonal Sarriá, S.A. Unipersonal y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L. Unipersonal (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de marzo de 2001 y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas sociedades en sus reuniones de fecha 5 de abril de 2001. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realía Business, S.A. con la sociedad Sempreda, S.L. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2005.

Con fecha 5 de febrero de 2007, teniendo en cuenta la voluntad de la Sociedad de formar parte del Mercado de Valores durante el ejercicio 2007, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la reestructuración del Grupo Realía, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada "REALIA PATRIMONIO, S.L." Sociedad Unipersonal, cuyo único socio es la propia REALIA Business, S.A., y a la que se aporta la actividad patrimonial del Grupo Realía. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2007.

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

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

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### **2.1 Imagen fiel**

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad y sus Adaptaciones sectoriales.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como las modificaciones a éste introducidas por el R.D. 1159/2010, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio 2013.

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

La Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realía Business del ejercicio 2013 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 25 de febrero de 2014. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2012, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Realía Business, S.A. celebrada el 26 de junio de 2013 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

## **2.2 Principios contables**

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

## **2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2013, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

## **2.4 Agrupación de partidas**

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

## **2.5 Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2012.

### **3. Aplicación del resultado**

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

	Miles de Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(64.160)
<b>Total</b>	<b>(64.160)</b>

### **4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2013, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### ***a) Inmovilizado intangible***

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

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

#### **Deterioro de valor de activos intangibles y materiales**

Al cierre de cada ejercicio (para el caso del fondo de comercio o activos intangibles de vida útil indefinida) o siempre que existan indicios de pérdida de valor (para el resto de los activos), la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable deducidos los costes de venta y el valor razonable.

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

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

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

#### ***b) Inmovilizado material***

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

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

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

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

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

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

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

#### **c) Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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

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

#### **d) Arrendamientos**

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

##### **Arrendamiento operativo**

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

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

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

### **Arrendamiento financiero**

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

#### **e) Permutas de activos**

Se entiende por “permuta de activos” la adquisición de activos materiales, inversiones inmobiliarias, intangibles o existencias 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 resultados.

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

#### **f) Instrumentos financieros**

##### **f.1) Activos financieros**

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c) Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
- d) Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados: se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa la empresa en el momento del reconocimiento inicial, debido a que dicha designación elimina o reduce de manera significativa asimetrías contables, o bien dichos activos forman un Grupo cuyo rendimiento se evalúa, por parte de la Dirección de la Sociedad, sobre la base de su valor razonable y de acuerdo con una estrategia establecida y documentada.
- e) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- f) Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

- g) Fianzas entregadas: corresponden, principalmente, a los importes desembolsados, a los propietarios de los locales arrendados, a compañías suministradoras, a Ayuntamientos u otras Entidades Urbanísticas como garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren razonablemente de su valor razonable.

*Valoración inicial -*

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

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

*Valoración posterior -*

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

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

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera), netas del efecto impositivo.

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

Se consideran empresas del Grupo aquéllas en las que se posee más del 50% del capital social o cuando los estatutos sociales u otros acuerdos otorgan a Realía Business, S.A. el control de la sociedad, y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20% y existe influencia significativa en la gestión.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades, sobre las que tiene participación directa, que se detallan en la Nota 9.1. Las principales magnitudes de las cuentas anuales del Grupo Realía, correspondientes al ejercicio 2013, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Total activo:	3.141.688	3.371.168
Patrimonio neto:		
- De la Sociedad dominante	191.108	157.846
- De los accionistas minoritarios	514.500	509.130
Importe neto de la cifra de negocios	165.948	175.824
Resultado del ejercicio		
- De la Sociedad dominante	(51.025)	(319.230)
- De los accionistas minoritarios	29.806	(4.209)

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos



resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de resultados.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para ajustar los activos financieros a su valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de resultados.

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

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

#### f.2) Pasivos financieros

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

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

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

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

#### f.3) Instrumentos de patrimonio

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

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

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

### **g) Existencias**

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

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

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y desde el 1 de enero de 2008, los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor razonable, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspasa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. Se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación.

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación al 31 de diciembre de 2013, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

#### ***h) Transacciones en moneda extranjera***

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

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

#### ***i) Impuestos sobre beneficios***

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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

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

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

Desde el ejercicio 2007 la Sociedad está acogida al régimen de tributación de Grupos de sociedades, de acuerdo con el RD ley 4/2004, de 5 de marzo, siendo Realia Business, S.A. la Sociedad Dominante del Grupo.

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

#### ***j) Ingresos y gastos***

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

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

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

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

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

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

#### ***k) Provisiones y contingencias***

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

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus

consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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

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

#### ***l) Indemnizaciones por despido***

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no había situaciones de esta naturaleza al 31 de diciembre de 2013.

#### ***Expediente de regulación temporal de empleo***

En agosto de 2013, la Sociedad presentó ante la Dirección General de Empleo del Ministerio de Empleo y Seguridad Social la documentación relativa al expediente de regulación de empleo, que se ha llevado a cabo durante el segundo semestre del ejercicio. El coste total por indemnización ha ascendido a 1.532 miles de euros, y se encuentra registrado en el epígrafe de "Sueldos, salarios y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

#### ***m) Compromisos por pensiones***

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. El Plan se encuentra adscrito al Fondo de Pensiones Ahorro Madrid IX, cuyas Entidades Gestora y Depositaria son Caja Madrid de Pensiones, S.A., E.G.F.P. y Caja de Ahorros de Madrid, S.A., respectivamente. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2013 asciende a 5.731 miles de euros, ascendiendo el gasto del ejercicio a 315 miles de euros (véase Nota 17.4). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

#### ***n) Negocios conjuntos***

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

La integración de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes se ha realizado practicando la homogeneización, las conciliaciones y reclasificaciones necesarias, así como las oportunas eliminaciones tanto de los saldos activos y pasivos, como de los ingresos y gastos recíprocos.

Siendo las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2013, de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes que se integran en los estados financieros de Realia Business las que se relacionan a continuación:

	<b>Miles de Euros</b>
	<b>Uniones Temporales de Empresas, Agrupaciones de Interés Económico y Comunidades de Bienes</b>
Importe neto de la cifra de negocios	7.377
Resultado de explotación	(6.357)
Activos	18.915
Pasivos	9.318

De las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes que integran el balance y cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013, ninguna se ve sometida a auditoría.

**o) Transacciones con vinculadas**

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

**5. Inmovilizado intangible**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2013 y 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	<b>Miles de Euros</b>		
	<b>Aplicaciones Informáticas</b>	<b>Otro Inmovilizado Intangible</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Coste -</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>2.017</b>	-	<b>2.017</b>
Adiciones	6	7	13
Traspasos	8	(7)	1
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>2.031</b>	-	<b>2.031</b>
Adiciones	74	-	74
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>2.105</b>	-	<b>2.105</b>
<b>Amortización acumulada -</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>(1.897)</b>	-	<b>(1.897)</b>
Dotaciones	(47)	-	(47)
Traspasos	(1)	-	(1)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>(1.945)</b>	-	<b>(1.945)</b>
Dotaciones	(74)	-	(74)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>(2.019)</b>	-	<b>(2.019)</b>
<b>Activo intangible neto -</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>86</b>	-	<b>86</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>86</b>	-	<b>86</b>

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 1.713 miles de euros y 1.712 miles de euros, respectivamente, que seguían en condiciones de uso.

## 6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2013 y 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Inmuebles para uso propio	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	TOTAL
<b>Coste -</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	-	4.568	121	4.689
Adiciones	-	64	-	64
Retiros	-	(2.615)	-	(2.615)
Traspasos	-	152	(121)	31
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	-	2.169	-	2.169
Adiciones	-	14	-	14
Retiros	-	(82)	-	(82)
Traspasos (Nota 7)	73	-	-	73
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	73	2.101	-	2.174
<b>Amortización acumulada -</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	-	(3.767)	-	(3.767)
Dotaciones	-	(139)	-	(139)
Retiros	-	2.587	-	2.587
Traspasos	-	(31)	-	(31)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	-	(1.350)	-	(1.350)
Dotaciones	-	(119)	-	(119)
Retiros	-	79	-	79
Traspasos (Nota 7)	(3)	-	-	(3)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	(3)	(1.390)	-	(1.393)
<b>Pérdidas por deterioro-</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	-	-	-	-
Dotaciones	(43)	-	-	(43)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	(43)	-	-	(43)
<b>Activo material neto -</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	-	819	-	819
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	27	711	-	738

Al cierre del ejercicio 2013, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle

	Miles de Euros	
	2013	2012
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	938	972
<b>Total</b>	<b>938</b>	<b>972</b>

Durante los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad procedió a dar de baja elementos del inmovilizado que habían entrado en desuso, cuyo valor neto contable se ha registrado en el epígrafe "Resultados por enajenación y otras" de las cuentas de resultados adjunta.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2013 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## **7. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2013 y 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Terrenos y Solares	Inmuebles para Arrendamiento	Otras Instalaciones	Total Inversiones Inmobiliarias
<b>Coste:</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>5.408</b>	<b>10.459</b>	<b>3.287</b>	<b>19.154</b>
Retiros	-	-	(76)	(76)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>5.408</b>	<b>10.459</b>	<b>3.211</b>	<b>19.078</b>
Adiciones	-	4	-	4
Trasposos (Nota 6)	-	(73)	-	(73)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>5.408</b>	<b>10.390</b>	<b>3.211</b>	<b>19.009</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>-</b>	<b>(727)</b>	<b>(436)</b>	<b>(1.163)</b>
Dotaciones	-	(199)	(123)	(322)
Trasposos	-	-	57	57
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>-</b>	<b>(926)</b>	<b>(502)</b>	<b>(1.428)</b>
Dotaciones	-	(199)	(116)	(315)
Traspaso (Nota 6)	-	3	-	3
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>-</b>	<b>(1.122)</b>	<b>(618)</b>	<b>(1.740)</b>
<b>Pérdidas por deterioro:</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>(2.260)</b>	<b>(4.291)</b>	<b>(1.601)</b>	<b>(8.152)</b>
Dotaciones	(528)	(1.068)	(222)	(1.818)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>(2.788)</b>	<b>(5.359)</b>	<b>(1.823)</b>	<b>(9.970)</b>
Dotaciones	(59)	(122)	(6)	(187)
Reversiones	39	117	28	184
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>(2.808)</b>	<b>(5.364)</b>	<b>(1.801)</b>	<b>(9.973)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias netas:</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>2.620</b>	<b>4.174</b>	<b>886</b>	<b>7.680</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>2.600</b>	<b>3.904</b>	<b>792</b>	<b>7.296</b>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existen elementos totalmente amortizados.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 y 2012, calculado en función de tasaciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, asciende a 7,3 y 7,7 millones de euros, respectivamente.

Desde el ejercicio 2012, dicho valor de mercado se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes, realizadas siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de



marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate).

Durante el ejercicio 2013 se han dotado provisiones netas por depreciación de inversiones inmobiliarias para adecuar su valor contable hasta su valor de mercado por importe de 3 miles de euros.

#### *Ubicación y uso*

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

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

#### *Ingresos y gastos relacionados:*

En los ejercicios 2013 y 2012 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, en su totalidad del campo del golf, ascendieron a 150 miles de euros en ambos ejercicios (Nota 17.1), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas se repercutieron a la Sociedad Guillena Golf, S.L, participada al 100% por Realía Business, S.A.

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 no existe ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

## **8. Arrendamientos**

### **8.1 Arrendamiento operativo (arrendatario)**

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad tiene contratado con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal (Miles de Euros)	
	2013	2012
Menos de un año	354	348
Entre dos y cinco años	233	580
Más de cinco años	-	-
<b>Total</b>	<b>587</b>	<b>928</b>

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

### **8.2 Arrendamiento operativo (arrendador)**

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal (Miles de Euros)	
	2013	2012
Menos de un año	88	88
Entre uno y cinco años	-	-
Más de cinco años	-	-
<b>Total</b>	<b>88</b>	<b>88</b>

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas respectivamente como ingreso en los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Cobros mínimos por arrendamiento	150	150
<b>Total neto</b>	<b>150</b>	<b>150</b>

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

### **9.1 Inversiones financieras a largo plazo**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y/o asociadas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

*Ejercicio 2013*

	Miles de Euros	
	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Instrumentos de patrimonio	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	595.283	595.283
<b>Total</b>	<b>595.283</b>	<b>595.283</b>

*Ejercicio 2012*

	Miles de Euros	
	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Instrumentos de patrimonio	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	600.432	600.432
<b>Total</b>	<b>600.432</b>	<b>600.432</b>

1) Participación:

Compañía	% participación			
	2013		2012	
	Directa	Efectiva	Directa	Efectiva
<b>GRUPO</b>				
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	-	-	0,58%	100,00%
Servicios Índice, S.A.	50,50%	50,50%	50,50%	50,50%
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
Noralia, S.A.	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Retingle, S.L.	50,10%	50,10%	50,10%	50,10%
Valaise, S.L.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Wilanow Realia SP., ZOO	38,47%	100,00%	22,13%	100,00%
Mindaza, S.L.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Patrimonio, S.L.U.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Contesti S.R.L.	68,83%	100,00%	68,83%	100,00%
Realia Zarea S.R.L.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Guillena Golf S.L.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SIIC de París	00,00%	58,98%	00,00%	58,98%
<b>ASOCIADAS</b>				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	33,36%	33,36%	33,36%	33,36%
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (DUSE)	30,52%	33,36%	30,52%	33,42%
Ronda Norte Denia, S.L.	32,63%	32,63%	32,63%	32,63%

2) Situación patrimonial:

A 31.12.2013:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	8.000	(70)	(16)	2.824	10.808	-
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. (b)	699	75	86	(322)	463	-
Noralia S.A. (b)	5.700	35	(3.233)	(45.022)	(42.555)	-
Realia Business Portugal Unipersonal Lda. (b)	250	(287)	(357)	3.573	3.466	-
Retingle, S.L. (b)	21.481	456	434	1.186	23.101	251
Valaise S.L.U. (b)	10	(5)	(3)	18	25	299
Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (b)	4.463	469	668	(4.976)	155	-
Wilanow Realia SP, ZOO (b)	6.851	(29)	(474)	(4.480)	1.897	-
Mindaza S.L.U. (b)	60	-	-	(8)	52	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	100.000	12.744	26.905	490.549	617.454	6.097
Realia Contesti, SR.L (b)	3.997	(21)	(2)	1.492	5.487	-
Realia Zarea, S.R.L (b)	2.163	(13)	(12)	(79)	2.072	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	342	(530)	(536)	498	304	-
<b>TOTAL GRUPO</b>	<b>154.016</b>	<b>12.824</b>	<b>23.460</b>	<b>445.253</b>	<b>622.729</b>	<b>6.647</b>
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(40)	(99)	33.879	33.800	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (b)	2.228	(349)	(8.341)	(10.017)	(16.130)	-
Ronda Norte Denia, S.L. (b)	475	24	-	(36)	439	-
<b>TOTAL ASOCIADAS</b>	<b>2.723</b>	<b>(365)</b>	<b>(8.440)</b>	<b>23.826</b>	<b>18.109</b>	<b>-</b>
	<b>156.739</b>	<b>12.459</b>	<b>15.020</b>	<b>469.079</b>	<b>640.838</b>	<b>6.647</b>

(a) Cuentas anuales auditadas por Deloitte, S.L.

(b) Cuentas anuales no auditadas.

A 31.12.2012:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Asuntos Generales Inmobiliarios S.A. (b)	4.147	(16)	(200)	10.019	13.966	-
Servicios Índice, S.A. (b)	8.000	(9)	45	2.779	10.824	-
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. (b)	699	(95)	(58)	(263)	378	187
Noralia S.A. (b)	5.700	(17.477)	(42.826)	(1.307)	(38.433)	-
Realia Business Portugal Unipersonal Lda. (b)	250	(186)	(301)	3.874	3.823	-
Retingle, S.L. (b)	21.481	543	556	1.131	23.168	252
Valaise S.L.U. (b)	10	425	299	18	327	250
Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (b)	4.463	(248)	(232)	(4.758)	(527)	-
Wilanow Realia SP, ZOO (b)	5.420	(694)	403	(5.369)	454	-
Mindaza S.L.U. (b)	60	(1)	-	(8)	52	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	100.000	16.089	21.453	456.076	577.529	9.408
Realia Contesti, SR.L (b)	3.997	(31)	(11)	1.535	5.521	-
Realia Zarea, S.R.L (b)	2.163	(12)	(9)	(69)	2.085	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	289	(702)	(505)	529	313	-
<b>TOTAL GRUPO</b>	<b>156.679</b>	<b>(2.414)</b>	<b>(21.386)</b>	<b>464.187</b>	<b>599.480</b>	<b>10.097</b>
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(45)	(162)	34.041	33.899	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (b)	2.228	(441)	(5.143)	(4.874)	(7.789)	-
Ronda Norte Denia, S.L. (b)	475	33	-	(36)	439	-
<b>TOTAL ASOCIADAS</b>	<b>2.723</b>	<b>(453)</b>	<b>(5.305)</b>	<b>29.131</b>	<b>26.549</b>	<b>-</b>
Grupo 14 Inmobiliarias por la Excelencia	4	7	7	36	47	-
<b>OTRAS PARTICIPACIONES</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>36</b>	<b>47</b>	<b>-</b>
	<b>159.406</b>	<b>(2.860)</b>	<b>(26.684)</b>	<b>493.354</b>	<b>626.076</b>	<b>10.097</b>

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

## 3) Inversiones:

A 31.12.2013:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del ejercicio	Deterioro acumulado	TOTAL
Asuntos Generales Inmobiliarias S.A.	-	(5)	-	-
Servicios Índice, S.A.	6.498	-	-	6.498
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	357	44	(120)	237
Noralía, S.A.	2.907	-	(2.907)	-
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	7.449	(717)	(5.077)	2.372
Retingle, S.L.	10.762	-	-	10.762
Valaise, S.L.	10	-	-	10
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	6.037	643	(5.226)	811
Wilanow Realia SP	3.107	(1.285)	(2.369)	738
Mindaza, S.L.	60	-	(8)	52
Realia Patrimonio, S.L.U.	552.960	-	-	552.960
Realia Contesti S.R.L.	12.258	(851)	(9.328)	2.930
Realia Zarea S.R.L.	2.171	(13)	(96)	2.075
Guillena Golf S.L.	3.418	(537)	(3.114)	304
<b>TOTAL GRUPO</b>	<b>607.994</b>	<b>(2.721)</b>	<b>(28.245)</b>	<b>579.749</b>
Ronda Norte Denia, S.L.	155	-	(12)	143
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	61.401	-	(61.401)	-
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	(4.788)	(4.788)	15.391
<b>TOTAL ASOCIADAS</b>	<b>81.735</b>	<b>(4.788)</b>	<b>(66.201)</b>	<b>15.534</b>
<b>OTRAS PARTICIPACIONES</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>689.729</b>	<b>(7.509)</b>	<b>(94.446)</b>	<b>595.283</b>

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

A 31.12.2012:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del ejercicio	Deterioro acumulado	TOTAL
Asuntos Generales Inmobiliarios	93	(1)	(12)	81
Servicios Índice, S.A.	6.498	-	-	6.498
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	357	(164)	(164)	193
Noralia, S.A.	2.907	(2.907)	(2.907)	-
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	7.449	(209)	(4.360)	3.089
Retingle, S.L.	10.762	-	-	10.762
Valaise, S.L.	10	-	-	10
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	6.037	(1.799)	(5.869)	168
Wilanow Realia SP	1.199	(1.084)	(1.084)	115
Mindaza, S.L.	60	-	(8)	52
Realia Patrimonio, S.L.U.	552.960	-	-	552.960
Realia Contesti S.R.L.	12.258	(878)	(8.477)	3.781
Realia Zarea S.R.L.	2.171	(10)	(83)	2.088
Guillena Golf S.L.	2.890	(505)	(2.577)	313
<b>TOTAL GRUPO</b>	<b>605.651</b>	<b>(7.557)</b>	<b>(25.541)</b>	<b>580.110</b>
Ronda Norte Denia, S.L.	155	-	(12)	143
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	61.401	(61.401)	(61.401)	-
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	-	-	20.179
<b>TOTAL ASOCIADAS</b>	<b>81.735</b>	<b>(61.401)</b>	<b>(61.413)</b>	<b>20.322</b>
Grupo 14 Inmobiliarias por Excelencia	-	-	-	-
<b>OTRAS PARTICIPACIONES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>687.386</b>	<b>(68.958)</b>	<b>(86.954)</b>	<b>600.432</b>

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2013 son las que se detallan a continuación:

**a) Ampliación de capital en Wilanow Realia SP, ZOO:**

En el mes de diciembre de 2013, la Sociedad Wilanow Realia SP ZOO, capitalizó parte de su deuda con la Sociedad, mediante una ampliación de capital por importe de 1.908 miles de euros, alcanzando su participación directa el 38,47%.

**b) Ampliación de capital en Guillena Golf S.L.:**

En el mes de octubre de 2013, la Sociedad Guillena Golf, S.L. capitalizó su deuda con la Sociedad, mediante una ampliación de capital por importe de 53 miles de euros, más una prima de emisión de 475 miles de euros, íntegramente suscrita y desembolsada por la Sociedad.

**c) Venta de la participación en Asuntos Generales Inmobiliarios S.A.:**

En el mes de septiembre de 2013, se ha producido la enajenación de la participación de la Sociedad Asuntos Generales Inmobiliarios S.A., que ascendía al 0,58%, a la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio S.L.U. La venta de dicha participación se ha realizado al valor neto contable de la misma, 73 miles de euros, sin que haya aflorado resultado en la misma.



#### **d) Liquidación Noralia S.A.:**

En el mes de mayo de 2013, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Noralia S.A. acordó por unanimidad la liquidación de la misma, de la cual la Sociedad es propietaria de un 51%. La fecha efectiva de la extinción ha correspondido al 10 de enero de 2014. Dicha operación no ha generado resultado alguno, ya que el valor en libros de dicha participación se encontraba totalmente deteriorado.

#### **9.2 Inversiones financieras a corto plazo y en empresas del Grupo y Asociadas**

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

##### *Ejercicio 2013*

Instrumentos financieros a corto plazo	Miles de Euros	
	Créditos, derivados y otros	Créditos con empresas Grupo/asociadas (Nota 18.2)
Préstamos y partidas a cobrar	7	21.081
Otros activos financieros	658	-
<b>Total</b>	<b>665</b>	<b>21.081</b>

##### *Ejercicio 2012*

Instrumentos financieros a corto plazo	Miles de Euros	
	Créditos, derivados y otros	Créditos con empresas Grupo/asociadas (Nota 18.2)
Préstamos y partidas a cobrar	7	24.714
Otros activos financieros	909	-
<b>Total</b>	<b>916</b>	<b>24.714</b>

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad ha registrado correcciones por deterioro de valor en sus créditos a empresas del Grupo por importe de 1.646 miles de euros, correspondientes al deterioro del crédito concedido a la sociedad participada Wilanow Realia SP (Nota 17.5).

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

Adicionalmente, la Sociedad ha registrado un deterioro por intereses de créditos con empresas del Grupo por importe de 31 miles de euros (Nota 17.5).

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

##### Información cualitativa

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

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

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

a) Riesgo de crédito:

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago, Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 13.704 miles de euros, que la compañía ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8.261 miles de euros. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo, aunque la actual crisis ha producido un repunte de impagos e insolvencias. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

b) Riesgo de liquidez:

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha ido deteriorando paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad Dominante ha cerrado la refinanciación de su deuda financiera sindicada por importe de 791,8 millones de euros, la cual entró en vigor el 27 de septiembre de 2013 tras cumplirse las condiciones suspensivas afectas, ampliándose la financiación de Realía Business hasta el 30 de junio de 2016, (véase Nota 20) previo cumplimiento de las condiciones contractuales pactadas, lo que ha permitido a la sociedad disponer de liquidez para poder hacer frente a sus compromisos comerciales y financieros. En este marco, se ha elaborado un plan de negocio a tres años vista (vencimiento en junio de 2016), verificado por experto independiente, que refleja la existencia de liquidez para su cumplimiento. Al cierre del ejercicio 2013, el grado de cumplimiento respecto al saldo de tesorería y equivalentes era del 402%.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería consolidadas para el ejercicio 2014, elaborado sobre una base mínima de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos, arroja una previsión de cobros de 48,0 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 37,2 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 10,8 millones de euros.

c) Riesgo de solvencia:

A 31 de diciembre de 2013 el endeudamiento financiero neto bancario o asimilado (deuda bancaria cedida al SAREB u otros bancos de inversión) de Realía Business ascendía a 794.515 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles €	2013
Deuda bruta bancaria	
Crédito Sindicado	786.014
Préstamos hipotecarios	20.943
Intereses devengados	3.302
Tesorería y equivalentes	(15.744)
<b>Endeud. financiero neto bancario</b>	<b>794.515</b>

Considerando dicho endeudamiento financiero neto bancario, más el atribuido a porcentaje de sus sociedades filiales por importe de 1.107.146 miles de euros y el valor de los activos de Realia Business S.A, según el siguiente detalle:

Valoración activos Patrimonio	7.323
Valoración activos Promoción y Suelo	431.482
Valor activos Participación Financiera	2.132.468
<b>TOTAL VALOR ACTIVOS</b>	<b>2.571.273</b>

El ratio de endeudamiento de la compañía (LTV) asciende al 73,9 %.

Durante el ejercicio 2013 la sociedad ha generado un EBITDA negativo por importe de 12.512 miles de euros, para atender el resultado financiero, cuyo importe ha ascendido a 841 miles de euros.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2013 es positivo por importe de 152.056 miles de euros

d) Riesgo de tipo de interés y tipo de cambio

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 el Plan de Negocio 2013-2016 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.

e) Riesgo de tipo de cambio

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

f) Riesgo de mercado

La actual coyuntura del sector inmobiliario, donde el desfase de la oferta frente a la demanda existente, ha hecho que durante 2013, se haya continuado con los ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. REALIA no ha sido ajena a estas circunstancias aunque los ajustes realizados en precios en años precedentes han permitido que el impacto en la cuenta de explotación, por este concepto, haya sido más moderado; para 2014, se estima que este riesgo continuará impactando en la actividad de la Sociedad pero en menor cuantía que en ejercicios anteriores.

Ante estas expectativas, Realia estima que todos 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 puede aparecer en el área residencial si la actividad y márgenes se recuperan; pues la continua depreciación de los valores de los activos residenciales y suelo, los hacen muy atractivos.

Esta situación del sector, con las consiguientes caídas de márgenes y de valoraciones incide negativamente en los covenants financieros que el grupo Realia debe cumplir.

#### **9.4 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” se compone del siguiente detalle a cierre de los ejercicios 2013 y 2012:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Tesorería	15.744	75.206
<b>Total</b>	<b>15.744</b>	<b>75.206</b>

## **10. Existencias**

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2013 y 2012, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2013			2012		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	633.087	(379.088)	253.999	634.073	(348.819)	285.254
Materiales diversos	60	(60)	-	60	(60)	-
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	-	-	17.335	-	17.335
Obras en curso de construcción de ciclo largo	48.238	(14.345)	33.893	48.346	(11.956)	36.390
Edificios construidos	136.498	(30.272)	106.226	129.662	(12.483)	117.179
Anticipos a proveedores	3.059	-	3.059	3.059	-	3.059
<b>Total</b>	<b>820.942</b>	<b>(423.765)</b>	<b>397.177</b>	<b>832.535</b>	<b>(373.318)</b>	<b>459.217</b>

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2013 y 2012, calculado en función de las tasaciones realizadas por valoradores independientes no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.g, asciende a 431.482 y 497.194 miles de euros, respectivamente. En consecuencia, la Sociedad ha deteriorado, en su caso, dichas existencias para adecuar su valor contable hasta su valor de mercado por importe de 50.447 miles de euros (248.771 miles de euros en el ejercicio 2012).

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

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

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 en el epígrafe de existencias ha sido el siguiente:

	Miles de Euros						
	Terrenos y solares	Promociones en Curso de ciclo largo	Promociones en Curso de ciclo corto	Edificios construidos	Otros	Deterioros	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>623.913</b>	<b>60.102</b>	<b>22.108</b>	<b>125.579</b>	<b>60</b>	<b>(124.547)</b>	<b>707.215</b>
Adiciones	11.049	3.218	6.903	(382)	-	(248.770)	(227.982)
Bajas	(889)	(2)	-	(22.184)	-	-	(23.075)
Trasposos	-	(14.973)	(11.676)	26.649	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>634.073</b>	<b>48.345</b>	<b>17.335</b>	<b>129.662</b>	<b>60</b>	<b>(373.317)</b>	<b>456.158</b>
Adiciones	1.443	-	10.042	17	-	(50.448)	11.394
Bajas	(2.429)	(107)	-	(20.558)	-	-	(73.434)
Trasposos	-	-	(27.377)	27.377	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>633.087</b>	<b>48.238</b>	<b>-</b>	<b>136.498</b>	<b>60</b>	<b>(423.765)</b>	<b>394.118</b>

Durante el ejercicio 2013, las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de “Terrenos y solares” corresponden la adjudicación de terrenos en Huelva por importe de 328 miles de euros como garantía del acuerdo transaccional derivado del litigio surgido entre Realia y la sociedad vendedora, incurridos por las cuotas de urbanización de terrenos en San Mateo de Gállego, y a la activación de gastos derivados del desarrollo de los proyectos de reparcelación y urbanización de los distintos terrenos. Aparte, en el ejercicio 2012, las adiciones más significativas correspondían a la recepción de diversas parcelas en Guadalajara por importe conjunto de 7.917 miles de euros originados por la reducción de capital con compensación en activos de la sociedad participada R Y G-55 Promociones Alcarreñas S.L., la adjudicación de terrenos en Huelva por importe de 1.225 miles de euros como garantía del acuerdo comentado anteriormente, y a la activación de gastos derivados del desarrollo de los proyectos de reparcelación y urbanización de los distintos terrenos.

En cuanto a las bajas, durante el ejercicio 2013 se ha producido la venta de dos terrenos en Son Dameto (Palma de Mallorca) y Sanchinarro (Madrid) por importe total de 3.484 miles de euros, obteniéndose un beneficio de 1.055 miles de euros. Durante el ejercicio 2012 se produjo la venta de un terreno en Montecarmelo (Madrid) por importe total de 3.805 miles euros, por el que se registró un beneficio por importe de 3.001 miles de euros.

El detalle del epígrafe de “Anticipos a proveedores” a 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Suelos	Provincia	Miles de Euros	
		2013	2012
Valdebebas	Madrid	3.020	3.020
El Molar	Madrid	18	18
Resto suelos y otros		21	21
		<b>3.059</b>	<b>3.059</b>

Los anticipos de 2013 y 2012 corresponden básicamente a gastos de urbanización girados por la Junta de Compensación de Valdebebas.

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

Al 31 de diciembre de 2013, existían activos incluidos en el epígrafe de existencias en garantía de diversos créditos hipotecarios (Nota 14) por un importe neto contable de 289.786 miles de euros con el siguiente desglose:

	Miles de Euros		
	Valor Neto Contable	Garantía Hipotecaria (Nota 14)	
		Ptmo. Sindicado	Ptmo. Promotor dispuesto
Terrenos y promociones en curso	252.166	555.179	4.792
Promociones Terminadas	37.620	9.787	16.585
<b>Total</b>	<b>289.786</b>	<b>564.967</b>	<b>21.377</b>

Al 31 de diciembre de 2012, existían activos incluidos en el epígrafe de existencias en garantía de diversos créditos hipotecarios por un importe neto contable de 290.138 miles de euros con el siguiente desglose:

	Miles de Euros		
	Valor Neto Contable	Garantía Hipotecaria (Nota 14)	
		Ptmo. Sindicado	Ptmo. Promotor dispuesto
Terrenos y promociones en curso	287.114	608.868	4.792
Promociones Terminadas	3.024	-	1.848
<b>Total</b>	<b>290.138</b>	<b>608.868</b>	<b>6.640</b>

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2013 y 2012 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 13.483 y 18.650 miles de euros, respectivamente, de los cuales 6.439 y 8.149 miles de euros se encuentran registrados como "Anticipos de clientes" en el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación adjunto (véase Nota 15). Los importes que se han materializado en cobros ascienden a 881 y 2.590 miles euros, respectivamente, el resto son compromisos derivados de operaciones de permutas de activos.

Tal y como se describe en la Nota 4-g, la Sociedad ha capitalizado los gastos financieros incurridos durante el ejercicio, y que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. El importe capitalizado por este motivo al cierre en 2013 (véase Nota 17.5) ha sido de 338 miles de euros (1.068 miles de euros en 2012).

El detalle de los gastos financieros capitalizados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.13		31.12.12	
	Intereses capitalizados en el ejercicio	Intereses capitalizados acumulados	Intereses capitalizados en el ejercicio	Intereses capitalizados acumulados
Terrenos y solares	76	8.136	422	8.650
Obras en curso de construcción de ciclo corto	262	-	646	1.089
Obras en curso de construcción de ciclo largo	-	1.385	-	1.385
Edificios construidos	-	4.420	-	3.525
<b>Total</b>	<b>338</b>	<b>13.941</b>	<b>1.068</b>	<b>14.649</b>

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" durante los ejercicios 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
	Deterioro de existencias
<b>Saldo al 31-12-2011</b>	<b>(124.547)</b>
Adiciones	(248.770)
<b>Saldo al 31-12-2012</b>	<b>(373.317)</b>
Adiciones	(50.448)
<b>Saldo al 31-12-2013</b>	<b>(423.765)</b>

El importe registrado por deterioros al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 se debe al deterioro del valor en libros respecto del valor razonable de las existencias.

### **11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

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

	Miles de Euros	
	2013	2012
Clientes y deudores	5.474	7.050
Clientes Empresa del Grupo y Asociadas (Nota 18.2)	4.240	2.217
Deudores varios	887	1.512
Activos por impuesto corriente (Nota 16.1)	883	946
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	260	288
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>11.744</b>	<b>12.013</b>

El saldo de clientes en activos corrientes del balance de situación recoge principalmente los créditos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos que vencerán durante el ejercicio 2013.

El saldo de los créditos comerciales por venta de suelo asciende a 13.704 miles de euros, de los que la compañía a 31 de diciembre de 2013 tenía registrado un deterioro por el riesgo correspondiente que estimó en 8.261 miles de euros.

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

### **12. Patrimonio Neto y Fondos propios**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 0,83 euros por acción, respectivamente. En el ejercicio pasado la cotización de las acciones de la Sociedad al cierre y la cotización media del último trimestre ascendía a 0,75 y 0,62 euros por acción.

Con fecha 26 de junio de 2013, la Junta General Ordinaria de Accionistas de Realía Business, S.A. acordó aumentar el capital por compensación de créditos por un importe de 14.872 miles de euros, mediante la emisión de 61.965.006 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,68 euros por acción, de la misma clase y serie que las acciones en ese momento en circulación, y con los mismos derechos, siendo el contravalor del aumento la compensación de créditos que reuniesen las características del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (“LSC”) y con previsión de suscripción incompleta. Asimismo, se acordó delegar en el Consejo de Administración la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo de aumento de capital deba llevarse a efecto y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General, así como ejecutar, total o parcialmente, el referido acuerdo. La determinación de la cifra definitiva del aumento de capital y el número final de acciones a entregar a cada titular de los créditos a compensar se realizaría en consideración del principal y los intereses que se devengasen hasta el momento de su compensación en la fecha de ejecución del aumento de capital. Por último, el acuerdo de aumento condicionaba la ejecución del mismo por el Consejo de Administración a que la Sociedad hubiese llegado a un acuerdo para la Refinanciación del Crédito Sindicado, y a que se

hubiesen cumplido todas las condiciones suspensivas a las que se encontrase sujeta la entrada en vigor de la Refinanciación del Crédito Sindicado.

Una vez firmada la Refinanciación del Crédito Sindicado con fecha 26 de julio de 2013, y formalizada el 27 de septiembre de 2013 (Nota 14), una vez cumplidas todas las condiciones suspensivas para su entrada en vigor, el Consejo de Administración acordó, con fecha 27 de noviembre de 2013 llevar a efecto la ejecución total del aumento de capital acordado por la Junta General Ordinaria mencionada anteriormente, la cual se materializó mediante la capitalización del crédito participativo que Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ostentaba frente a la Sociedad (véase Nota 14), por un importe total de 57.590 miles de euros, mediante la emisión de 29.994.610 acciones con un valor nominal de 0,24 euros cada una, equivalente a un importe 7.199 miles de euros y una prima de emisión de 1,68 euros cada una, equivalente a un importe 50.931 miles de euros., el cual cumplía las condiciones establecidas en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital. Dicha operación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 29 de noviembre de 2013.

De esta forma, el capital social ha pasado de estar representado por 277.376.322 acciones al 31 de diciembre de 2012, a 307.370.932 acciones, al 31 de diciembre de 2013, todas ellas al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, según el siguiente detalle:

	31.12.2013		31.12.2012	
	Porcentaje de Participación	Miles de Euros Importe Capital	Porcentaje de Participación	Miles de Euros Importe Capital
Corporación Industrial Bankia , S.A.	24,952%	18.407	27,651%	18.407
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	34,308%	25.308	27,204%	18.110
Asesoría Financiera y de Gestión (Grupo FCC)	2,217%	1.636	2,457%	1.636
Corporación Financiera Hispánica (Grupo FCC)	0,362%	267	0,401%	267
Inmobiliaria Lualca, S.L.	4,530%	3.342	5,020%	3.342
Interprovincial, S.L.	2,688%	1.983	5,007%	3.333
Grupo Prasa, S.A.	4,515%	3.331	5,004%	3.331
Resto (Bolsa)	26,427%	19.495	27,256%	18.144
<b>TOTALES</b>	<b>100%</b>	<b>73.769</b>	<b>100%</b>	<b>66.570</b>

Datos obtenidos de CNMV (diluido por ampliación de capital de 29 de noviembre)

### 12.1 Reserva legal

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

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 esta reserva se encontraba completamente constituida.

### 12.2 Acciones Propias

En el ejercicio 2010, la Sociedad firmó un contrato de gestión de su autocartera con una entidad especializada. La colocación en el mercado de dichas acciones, ha generado una minusvalía en el ejercicio 2013 de 303 miles de euros (427 miles de euros en 2012), que ha sido registrada en el epígrafe 'Reservas' del balance de situación adjunto.



El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>1.166.979</b>	<b>1.571</b>
Retiros	(941.479)	(1.086)
Adquisiciones	934.500	723
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>1.160.000</b>	<b>1.208</b>

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2013 es de 1,04 €/acción (1,35 €/acción en 2012).

### 12.3 Reserva indisponible

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

### 12.4 Prima de emisión

El texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines.

## 13. Provisiones y contingencias

### 13.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, así como los principales movimientos registrados durante dichos ejercicios, son los siguientes:

*A largo plazo:*

Provisiones a largo plazo	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
<b>Saldo al 31-12-2011</b>	<b>10.474</b>	<b>4.033</b>	<b>14.507</b>
Adiciones	-	497	497
Aplicaciones	-	(1.839)	(1.839)
Traspasos	3	(1.205)	(1.202)
<b>Saldo al 31-12-2012</b>	<b>10.477</b>	<b>1.486</b>	<b>11.963</b>
Adiciones	-	199	199
Aplicaciones y reversiones	(1.800)	(357)	(2.157)
Traspasos	(717)	(367)	(1.084)
<b>Saldo al 31-12-2013</b>	<b>7.961</b>	<b>960</b>	<b>8.921</b>

El importe registrado como "Garantías" corresponde a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a los gastos previstos desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias, costes del servicio postventa y otras contingencias en los inmuebles entregados en los últimos diez años. Durante el ejercicio 2013 se ha procedido a la reversión de 1.800 miles de euros de la provisión por garantías, al considerar que la provisión creada es suficiente para afrontar sus responsabilidades de acuerdo al desarrollo de una menor actividad que hace que el parque de viviendas con cobertura se vaya reduciendo. Dicha reversión se encuentra registrada en el epígrafe de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de resultados adjunta.

Adicionalmente, el importe registrado como “Otras Provisiones”, corresponde a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a posibles responsabilidades derivadas de litigios por reclamaciones realizados por terceros.

Durante el ejercicio 2012 se procedió principalmente a la reversión de 1.500 miles de euros, como consecuencia de la resolución, desfavorable para la Sociedad, de una sentencia sobre la promesa de compra de determinados terrenos, y que en instancias anteriores fue favorable y supuso un cobro para la misma.

A corto plazo:

Provisiones a corto plazo	Miles de Euros		
	Garantías	Otras provisiones	Total
<b>Saldo al 31-12-2011</b>	<b>901</b>	-	<b>901</b>
Adiciones	-	8.095	8.095
Traspasos	(3)	1.205	1.202
<b>Saldo al 31-12-2012</b>	<b>898</b>	<b>9.300</b>	<b>10.198</b>
Bajas	-	(1.608)	(1.608)
Aplicaciones/Reversiones	-	(6.400)	(6.400)
Traspasos	717	-	717
<b>Saldo al 31-12-2013</b>	<b>1.615</b>	<b>1.292</b>	<b>2.907</b>

Durante el ejercicio 2013, se ha procedido a la aplicación de 4.204 miles de euros como consecuencia de la aplicación de diversos gastos derivados de determinados litigios y gastos de la reestructuración financiera puesta en marcha el ejercicio pasado. Dicha aplicación se encuentra registrada en los epígrafes de “Servicios exteriores” por importe de 581 miles de euros, “Gastos de personal” por importe de 1.970 miles de euros y “Gastos financieros” por importe de 1.653 miles de euros, de la cuenta de resultados adjunta.

Por otro lado, se ha procedido a la reversión de un importe de 2.003 miles de euros por exceso de provisión, que se encuentra registrada en el epígrafe de “Excesos de provisiones” de la cuenta de resultados adjunta.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2013, se ha procedido a la aplicación de 1.205 miles de euros, como consecuencia de la resolución desfavorable para la Sociedad de una sentencia sobre el pago de impuestos por derivación de responsabilidades, y a la aplicación de 596 miles de euros por los horarios de los litigios en curso que tiene la compañía.

**13.2 Contingencias**

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

**14. Pasivos financieros (largo y corto plazo)**

El saldo de los epígrafes “Deudas a largo plazo” y “Deudas a corto plazo” y “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” y “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

Ejercicio 2013

Clases	Miles de Euros				Total
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Deudas con entidades de crédito	Otros	
Débitos y partidas a pagar	174.959	-	97.671	-	272.630
Débitos y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	84.433	-	1.503	85.936
Otros pasivos financieros	427.217	-	168.888	-	596.105
<b>Total</b>	<b>602.176</b>	<b>84.433</b>	<b>266.559</b>	<b>1.503</b>	<b>954.671</b>

Ejercicio 2012

Clases	Miles de Euros			Total
	Instrumentos financieros a largo plazo	Instrumentos financieros a corto plazo		
	Otros	Deudas con entidades de crédito	Otros	
Débitos y partidas a pagar	-	413.871	-	413.871
Débitos y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	85.372	-	71.015	156.387
Otros pasivos financieros	-	495.898	-	495.898
<b>Total</b>	<b>85.372</b>	<b>909.769</b>	<b>71.015</b>	<b>1.066.156</b>

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los epígrafes “Deudas a largo plazo”, “Deudas a corto plazo”, “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” y “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros					
	2014	2015	2016	2017	Siguientes	Total
Crédito sindicado	2.087	5.961	777.966	-	-	786.014
Préstamo participativo e intereses	2.084	-	56.436	-	-	58.520
Préstamos hipotecarios	-	-	15.773	2.455	2.715	20.943
Deudas con empresas del Grupo e intereses	1.503	12.433	72.000	-	-	85.936
Intereses de deudas y otras	3.258	-	-	-	-	3.258
<b>Total</b>	<b>8.932</b>	<b>18.394</b>	<b>922.175</b>	<b>2.455</b>	<b>2.715</b>	<b>954.671</b>

Crédito sindicado

Con fecha 28 de diciembre de 2012, la Sociedad suscribió un documento de novación modificativa y no extintiva del contrato de crédito sindicado, al objeto de aplazar su vencimiento hasta el 27 de marzo de 2013, estando sujeta a la condición suspensiva de alcanzar la adhesión del 100% de las entidades financieras acreedoras. Asimismo se suscribió un compromiso de espera (stand-still) hasta el 27 de marzo de 2013 al que se adhirió el 93,55% de las entidades acreedoras. Con fechas 27 de marzo y 31 de mayo de 2013, la Sociedad volvió a suscribir documentos de novación modificativa y no extintiva del contrato con el 100% de las entidades acreedoras, al objeto de aplazar su vencimiento hasta el 31 de mayo y 30 de septiembre de 2013, respectivamente, de tal manera que se dispusiera del tiempo suficiente para cerrar la negociación de la reestructuración de la deuda financiera.

Con fecha 27 de septiembre de 2013, la Sociedad formalizó, tras cumplir con las condiciones suspensivas, 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. Este acuerdo fue informado favorablemente y sin reservas por el experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil.

Las principales características de dicho acuerdo son:

-Se ha negociado una solución separada del sindicato con dos entidades bancarias:

a)\_De los 38,1 millones de euros adeudados a una de las entidades, se ha procedido a la devolución de un importe de 21 millones de euros, registrándose un resultado financiero positivo por el resto de la participación por importe de 17,1 millones de euros (efecto de la quita de deuda), registrada en el epígrafe de “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 17.5).

b)\_Con otra de las partes han firmado un préstamo bilateral (garantía hipotecaria) por importe 16,2 millones de euros, con vencimiento el 27 de septiembre de 2016, sujeto a la enajenación de las garantías de dicho préstamo.

-Del importe restante, la nueva estructura del préstamo sindicado en base a este acuerdo, es la siguiente:

El plazo fijado de vencimiento es el 30 de junio de 2016, el cual va asociado a un plan de negocio que implica una amortización de cuotas mínimas obligatorias según el siguiente calendario:

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

El tipo de interés fijado es el Euribor con un margen de 200 puntos básicos. La Sociedad 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.

El nuevo crédito sindicado incluye una serie de obligaciones las cuales son los siguientes:

- La Sociedad se compromete a cumplir con los hitos establecidos en el plan de desinversión inmobiliaria en relación con el producto terminado.
- La Sociedad se compromete a tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del préstamo, bien mediante inversiones directas en Realia Business S.A. o bien mediante la venta de participaciones sociales de su filial Realia Patrimonio, S.L.U.
- La Sociedad se compromete a formalizar antes del 30 de junio de 2014 un mandato de reestructuración con un banco internacional de reconocido prestigio para llevar a cabo un proceso organizado de captación de inversores para la inversión en la Sociedad y la desinversión de las participaciones de la Sociedad patrimonial. (véase Nota 21).

La Sociedad, acorde con el marco de obligaciones del acuerdo de reestructuración de la deuda expuestas anteriormente, ha contratado 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. Dicho proceso busca alcanzar una solución que conjugue los objetivos de los accionistas y de los acreedores financieros.

Adicionalmente, durante el ejercicio se ha procedido a registrar el traspaso de deuda correspondiente a las operaciones realizadas por las entidades bancarias. En concreto, en noviembre de 2013 la entidad financiera Banco Santander S.A. procedió a traspasar el total de su deuda financiera sindicada con Realia Business, S.A. al banco de inversión KSAC, por lo que la Sociedad ha procedido consecuentemente a reclasificar dicha deuda del apartado “Deudas con entidades de crédito” a “Deudas a largo y corto plazo - Otros pasivos financieros” cuyo importe conjunto asciende a 99.779 miles de euros a fecha 31 de diciembre de 2013.

Por otra parte, en el mes de diciembre de 2013, la entidad financiera asociada Caixabank S.A. procedió a traspasar el total de su deuda financiera sindicada con Realia Business, S.A., a la entidad financiera Goldman Sachs International Bank, cuyo importe conjunto asciende a 47.885 miles de euros a fecha 31 de diciembre de 2013.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad ha realizado amortizaciones parciales anticipadas obligatorias del crédito sindicado por importe de 5.773 miles de euros. De esta forma, la cuota de amortización del 30 de junio de 2014, ha quedado satisfecha y la cuota del 31 de diciembre de 2014 ha quedado reducida a 2.087 miles de euros. Esto, junto con los acuerdos separados de negociación de la devolución del crédito sindicado han llevado que el nominal al 31 de diciembre de 2013 haya quedado reducido a 786.014 miles de euros.

Cómo garantías de este préstamo sindicado, la Sociedad tiene pignorado el 100% de la participación sobre su filial Realía 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. 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 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 Realía Patrimonio, S.L.U., que podrá ir destinado al cumplimiento del plan de negocio.

#### Préstamo participativo

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad mantiene un préstamo participativo por importe de 56.436 miles de euros, e intereses devengados por importe de 2.084 miles de euros, otorgado a uno de sus Accionistas de referencia, Corporación Financiera Caja Madrid, S.A. (Bankia), la cual, en el ejercicio 2012 traspasó el saldo dispuesto y los intereses devengados, a la Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB).

Dicho préstamo, que se formalizó originalmente en el ejercicio 2009 por un importe global de 100 millones de euros, al 50% entre los dos Accionistas de referencia del momento (Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y Corporación Financiera Caja Madrid), como condición para la formalización del préstamo sindicado descrito anteriormente,

Dado que la formalización de dicho préstamo se realizó como condición vinculada a la concesión del préstamo sindicado, las novaciones modificativas no extintivas de aquel contemplaban así mismo la novación de este préstamo. De esta forma, la firma del contrato de Refinanciación suscrito por la Sociedad y el sindicato bancario con fecha 26 de julio de 2013, en vigor desde 27 de septiembre de 2013, supone así mismo la renovación de del préstamo sindicado, aplazándose el vencimiento del mismo hasta el 1 de julio de 2016.

Tal y como se indica en la Nota 12, con fecha 29 de noviembre de 2013, se ha elevado a público la capitalización de 57.590 miles de euros de la parte del préstamo participativo que ostentaba Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. frente a la Sociedad, sobre el importe total de 57.980 miles de euros devengados a la fecha, registrándose 390 miles de euros como ingreso financiero por la condonación de dicho importe.

En relación con el préstamo participativo que corresponde a la Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB) podrá capitalizarse libremente en determinadas fechas según lo establecido en el contrato hasta un importe de 29.000 miles de euros, llegado el vencimiento el mismo será objeto de capitalización o quita por la totalidad.

#### Préstamos hipotecarios

Como consecuencia del acuerdo de refinanciación del crédito sindicado, la Sociedad negoció con una de las entidades financieras la bilateralización de su deuda por importe de 16.238 miles de euros, con vencimiento hasta 27 de septiembre de 2016, fijándose un devengo de intereses referenciado al Euribor con un margen de 200 puntos básicos, al igual que el préstamo sindicado la Sociedad 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.

A 31 de diciembre de 2013 la Sociedad mantiene tres préstamos hipotecarios por un importe total dispuesto de 20.943 miles de euros (6.640 miles de euros al cierre de 2012).

### Deudas con empresas del Grupo y otras

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad mantiene dos préstamos con vencimiento 2015 con las sociedades del Grupo, Retingle S.L. y Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. El préstamo concedido por la Sociedad Retingle S.L. por importe de 12.183 miles vence en enero de 2015 y el interés aplicable es del Euribor más 75 puntos básicos liquidables en marzo, septiembre y noviembre. La deuda con Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. vence en marzo de 2015 y el interés aplicable es del Euribor más 150 puntos básicos liquidables en las mismas fechas que el préstamo anterior.

En cuanto a la deuda con vencimiento en 2016, corresponde al préstamo con Realía Patrimonio, S.L.U. Dado que la formalización de dicho préstamo se realizó como condición vinculada a la concesión del crédito sindicado, durante el ejercicio 2013 se renovó dicho préstamo, aplazándose el vencimiento del mismo hasta el 1 de julio de 2016. A 31 de diciembre de 2013 el importe dispuesto del mismo asciende a 72.000 miles de euros y devengo intereses por importe de 2 miles de euros correspondientes al Euribor más 75 puntos básicos.

La deuda con vencimiento en 2014, incluye principalmente las cuentas acreedoras con empresas del Grupo correspondientes al saldo de consolidación fiscal, por importe de 1.449 miles de euros (14.514 miles de euros al 31 de diciembre de 2012).

### **15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Proveedores:		
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	2.164	1.858
Con efectos comerciales	942	942
Resto Proveedores	7.648	14.002
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	190	506
Acreedores varios	1.640	3.336
Personal	11	1
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	4.352	2.737
Anticipos de clientes (Notas 10 y 4-j)	6.439	8.149
<b>Total</b>	<b>23.386</b>	<b>31.531</b>

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

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

### **Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio**

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio	
	2013	2012
	%	%
Realizados dentro del plazo máximo legal		
Resto		
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
PMPE (días) de pagos	0	0
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	0%	0%

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Proveedores", "Proveedores, empresas del Grupo y asociadas" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2013 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días, para todos los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la ley.

En función de lo establecido en la norma tercera de la mencionada resolución, la Sociedad no tiene saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2013 y 2012 derivado de contratos firmados con fecha posterior a la entrada en vigor de la Ley, que acumule un aplazamiento superior al permitido por Ley.

## **16. Administraciones Públicas y Situación fiscal**

Desde el ejercicio 2007, la Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal, del que es matriz del Grupo fiscal. El Grupo de consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital.

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

### **16.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

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

#### *Saldos deudores*

	Miles de Euros	
	2013	2012
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	260	288
Hacienda Pública deudora por IS	883	946
<b>Total (Nota 11)</b>	<b>1.143</b>	<b>1.234</b>

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2013	2012
Hacienda Pública acreedora por retenciones	214	1.263
Hacienda Pública acreedora IVA e IGIC	1.481	350
Organismos de la Seguridad Social acreedores	78	82
Otros	2.579	1.042
<b>Total (Nota 15)</b>	<b>4.352</b>	<b>2.737</b>

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

**16.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

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

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Resultado antes de impuestos			(62.181)
	Aumentos	Disminuciones	Total
Impuesto sobre Sociedades			
Diferencias permanentes-			57
<i>Recargos y sanciones</i>	2	-	
<i>Aportaciones seguro vida</i>	55	-	
Diferencias temporales-			20.040
Con origen en el ejercicio:			
<i>Cartera de valores</i>	8.190	-	
<i>Deterioro créditos</i>	1.646	-	
<i>Gastos financieros no deducibles</i>	4.833	-	
<i>Gasto amortización no deducible</i>	153	-	
<i>Exceso de deterioro</i>	3.926	-	
<i>Otras provisiones</i>	1.292	-	
Con origen en ejercicios anteriores-			(6.378)
<i>Cartera de valores</i>	-	(697)	
<i>Otras provisiones</i>		(6.041)	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>(48.822)</b>

Las diferencias temporales del ejercicio, corresponden principalmente a ajuste en la cartera de valores, de provisiones varias, de exceso de deterioro de producto terminado y a la limitación en la deducibilidad de los gastos financieros y amortización.



Ejercicio 2012:

	Miles de Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
			(360.878)
Resultado antes de impuestos	Aumentos	Disminuciones	Total
Impuesto sobre Sociedades			
Diferencias permanentes- Recargos y sanciones	32	-	108
Aportaciones seguro vida	76	-	
Diferencias temporales- Con origen en el ejercicio:			100.257
Cartera de valores	62.178	-	
Gastos financieros no deducibles	32.043	-	
Otras provisiones	6.036	-	
Con origen en ejercicios anteriores-			647
Cartera de valores	666	(14)	
Provisiones	-	(5)	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>(259.866)</b>

Las diferencias temporales del ejercicio 2012, correspondían principalmente a ajuste en la cartera de valores, de provisiones varias y a la limitación en la deducibilidad de los gastos financieros.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

Ejercicio 2013:

Año Origen	Fecha límite compensación	Bases Imponibles		Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos/Cartera)	Total Bases Imponibles Grupo Fiscal	Crédito fiscal activado
		Sociedades	Grupo Fiscal				
		Cabecera	Dependientes				
2008	2026	21.185	(15.807)	5.379	59.636	65.015	19.505
2009	2027	43.221	(27.005)	16.216	11.475	27.691	8.307
2010	2028	52.849	10.230	63.079	550	63.629	19.089
2011	2029	45.804	1.347	47.151	17.725	64.876	19.463
2012	2030	259.437	(24.581)	234.856	11.968	246.824	26.149
2013	2031	48.821	(11.607)	37.214	9.728	46.941	(2.643)
<b>Total</b>		<b>471.317</b>	<b>(67.424)</b>	<b>403.895</b>	<b>111.083</b>	<b>514.976</b>	<b>89.870</b>

Ejercicio 2012:

Año Origen	Fecha límite compensación	Bases Imponibles		Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos)	Total Bases Imponibles Grupo Fiscal	Crédito fiscal activado
		Sociedades	Grupo Fiscal				
		Cabecera	Dependientes				
2008	2026	21.185	(15.676)	5.509	60.479	65.988	19.796
2009	2027	43.221	(26.916)	16.305	12.000	28.305	8.491
2010	2028	52.849	10.230	63.079	1.800	64.879	19.464
2011	2029	45.804	1.347	47.151	21.605	68.756	20.627
2012	2030	259.866	(17.140)	242.726	12.740	255.466	28.742
<b>Total</b>		<b>422.925</b>	<b>(48.156)</b>	<b>374.769</b>	<b>108.624</b>	<b>483.393</b>	<b>97.120</b>

Durante el ejercicio 2013 se han desactivado bases negativas por importe de 8.811 miles de euros.

Los ajustes de consolidación se producen por la eliminación de los dividendos repartidos entre las distintas sociedades que conforman el Grupo Fiscal originando su eliminación un traslado de los créditos fiscales por deducciones pendientes de aplicar a mayores bases imponibles negativas del Grupo Fiscal. Igualmente recoge las eliminaciones de las provisiones de cartera, produciendo un traslado de créditos fiscales por bases negativas a impuestos diferidos de activos por ajustes de cartera.

La Sociedad únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los Administradores estiman posible su recuperación (ver Nota 4.i).

En el ejercicio 2011, se aprobó el Real Decreto-Ley 9/2011, que permite que las bases imponibles negativas puedan ser compensadas en los 18 años inmediatos y sucesivos. De esta forma, se alarga el período de compensación 3 años.

### 16.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, en 2013 y 2012, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	(62.181)	(360.878)
<b>Diferencias permanentes</b>	57	108
<b>Diferencias temporales no activadas</b>	19.888	-
<b>Base imponible generada en el ejercicio no activada (*)</b>	48.821	159.661
<b>Cuota al 30%</b>	(1.976)	60.333
<b>Impacto diferencias temporarias</b>	-	-
<b>Deducciones:</b>		
Por doble imposición	-	3.825
<b>Compensación bases imponibles negativas:</b>	-	-
<b>Otros</b>	3	(57)
<b>Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados</b>	<b>(1.979)</b>	<b>64.101</b>

(\*) Durante el ejercicio 2013, la Sociedad ha procedido a registrar créditos fiscales con el límite del importe recuperable en base a la mejor estimación de los Administradores (Nota 4-i). La sociedad no ha activado créditos fiscales por bases imponibles negativas por importe de 14.646 miles de euros.

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Impuesto corriente	-	33.830
Impuesto diferido activado	(1.979)	30.271
<b>Total ingreso/(gasto) por impuesto</b>	<b>(1.979)</b>	<b>64.101</b>

#### 16.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

Impuestos anticipados	Miles de Euros	
	2013	2012
<b>Diferencias temporales :</b>		
Provisiones de cartera 2012	16.165	18.653
Provisiones de cartera 2011	1.400	1.596
Provisiones de cartera 2010	52	63
Provisiones de cartera 2009	121	121
Provisiones de cartera 2008	797	813
Gastos financieros no deducibles	9.490	9.613
Gastos amortización no deducibles	46	-
Provisión para gastos	817	2.628
Eliminación de provisiones en consolidación fiscal	2.250	-
Otros	138	139
<b>Crédito fiscal activado</b>	<b>111.017</b>	<b>116.809</b>
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>142.293</b>	<b>150.435</b>

El 'Crédito fiscal activado' por importe de 111.017 miles de euros corresponde a la cuota de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 a 2013 por importe de 89.870 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 16.2, así como la cantidad de 21.147 miles de euros correspondientes a las deducciones pendientes de compensar, según el siguiente detalle:

Año Origen	Fecha límite de compensación	Deducciones pendientes		Total Deducciones	Ajustes consolidación (Dividendos)	Total Deducciones Activadas Grupo Fiscal
		Sociedades	Grupo Fiscal			
		Cabecera	Dependientes			
2008	2015	20.227	565	20.792	(18.144)	2.648
2009	2016	3.744	6.115	9.859	(3.600)	6.259
2010	2017	714	201	915	(540)	375
2011	2018	4.028	9.261	13.289	(6.482)	6.807
2012	2019	3.825	3.596	7.421	(3.822)	3.599
2013	2.020	1.997	2.460	4.457	(2.920)	1.459
		<b>34.535</b>	<b>22.198</b>	<b>56.733</b>	<b>(35.506)</b>	<b>21.147</b>

La mayor parte de las deducciones pendientes, reflejadas en la columna "Total Deducciones", corresponden por la deducción por doble imposición de dividendos de la cabecera del Grupo Fiscal y de las Sociedades del Grupo, las cuales, tras las eliminaciones de consolidación, se convierten en bases imponibles negativas en el consolidado fiscal.

El 'Crédito fiscal activado' en el ejercicio 2012 por importe de 116.809 miles de euros, correspondía a la cuota de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2009 a 2012 por importe de 97.120 miles de euros, así como la cantidad de 19.689 miles correspondientes a las deducciones pendientes individuales.

### 16.5 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Cartera de valores 2012	16	-
Cartera de valores 2011	-	603
Cartera de valores 2010	13	584
Cartera de valores 2009	-	616
Cartera de valores 2008	53	54
Cartera de valores (Disp.Trans.29)	-	978
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>82</b>	<b>2.835</b>

### 16.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2013, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2010 a 2013 para todos los impuestos Estatales, salvo para el impuesto de sociedades que también está abierto el ejercicio 2009. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

## 17. Ingresos y gastos

### 17.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

El desglose de las ventas por tipología de ingreso, para los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

Actividad	Miles de Euros	
	2013	2012
Ingresos por venta de promociones y suelo	22.144	24.171
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	150	150
Ingresos por prestaciones de servicios	2.803	3.274
<b>Total</b>	<b>25.097</b>	<b>27.595</b>

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2013 y 2012, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2013	2012
España:		
Andalucía	2.560	1.665
Madrid	14.342	15.627
Castilla La Mancha	210	236
Cataluña	2.341	3.905
Valencia	4.303	4.340
Castilla y León	791	1.490
Canarias	550	332
<b>Total</b>	<b>25.097</b>	<b>27.595</b>

### 17.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Terrenos y solares	(2.669)	(4.735)
Variación existencias de terrenos y solares	(1.063)	1.824
Obras y servicios	(5.595)	(7.637)
Deterioro de terrenos y solares	(30.269)	(240.717)
	<b>(39.596)</b>	<b>(251.265)</b>

### 17.3 Detalle de compras según procedencia

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2013 y 2012, se han realizado en territorio nacional.

### 17.4 Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2013 y 2012 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2013	2012
<b>Cargas sociales:</b>		
Aportaciones planes de pensiones (Nota 4.m)	(315)	(350)
Otras cargas sociales	(1.113)	(1.285)
<b>Total</b>	<b>(1.428)</b>	<b>(1.635)</b>

### 17.5 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros durante los ejercicios 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Ingresos de participaciones en capital (Nota 9.1):		
Retingle	251	252
Realia Patrimonio	6.097	9.408
Fomento Inmobiliario Levantino	-	187
Valaise	299	250
Asuntos Generales Inmobiliarios	-	-
Ingresos financieros	920	866
Ingresos val. Renta Fija	-	76
Ingresos quita financiera (Nota 14)	17.537	-
Otros ingresos financieros	377	470
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>25.481</b>	<b>11.509</b>
Gastos financieros por intereses de deuda	(23.039)	(33.432)
Gastos financieros capitalizados (Nota 10)	338	1.068
Otros Gastos financieros	(1.939)	(2.091)
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(24.640)</b>	<b>(34.455)</b>
Deterioro de participaciones de capital con empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.1)	(7.510)	(68.958)
Deterioro de créditos con empresas asociadas (Nota 9.2)	(1.678)	(2.750)
Otros deterioros	-	(180)
Resultado por enajenaciones y otras	-	2.622
<b>Resultado financiero</b>	<b>(8.347)</b>	<b>(92.212)</b>

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

### 18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

#### 18.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	150	-
Prestación y recepción de servicios	2.339	455
Consumo de terrenos y solares	-	(27)
Obras y servicios realizados por otras empresas	-	264
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	211	-
Servicios exteriores	(458)	(259)
Dividendos (Nota 9.1 y 17.5)	6.647	-
Ingresos financieros	456	465
Gastos financieros	(961)	(1.947)
<b>TOTAL</b>	<b>8.384</b>	<b>(1.049)</b>

Ejercicio 2012:

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	150	-
Prestación y recepción de servicios	2.674	528
Consumo de terrenos y solares	-	(11)
Obras y servicios realizados por otras empresas	-	(2)
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	152	1.800
Servicios exteriores	(768)	(471)
Dividendos (Nota 9.1 y 17.5)	10.097	-
Ingresos financieros	790	159
Gastos financieros	(1.858)	(19.571)
<b>TOTAL</b>	<b>11.237</b>	<b>(17.568)</b>

### 18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Al cierre del ejercicio 2013:

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
<b>Inversiones a largo plazo:</b>		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	579.749	15.534
Otros activos no corrientes	165	-
<b>Deudores comerciales (Nota 11)</b>	3.773	467
<b>Inversiones a corto plazo:</b>		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	15.924	5.157
<b>Tesorería y equivalentes</b>	-	21
<b>Deudas a largo plazo (Nota 14)</b>	(84.433)	-
<b>Deudas a corto plazo (Nota 14)</b>	(1.500)	(3)
<b>Acreedores comerciales</b>	(7)	(183)
<b>TOTAL</b>	<b>513.671</b>	<b>20.993</b>

Al cierre del ejercicio 2012:

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
<b>Inversiones a largo plazo:</b>		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	580.110	20.322
Otros activos no corrientes	165	-
<b>Deudores comerciales (Nota 11)</b>	1.445	772
<b>Inversiones a corto plazo:</b>		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	20.030	4.684
<b>Tesorería y equivalentes</b>	-	6
<b>Deudas a largo plazo (Nota 14)</b>	(85.372)	-
<b>Deudas a corto plazo (Nota 14)</b>	(14.550)	(56.465)
<b>Acreedores comerciales</b>	(6)	(500)
<b>TOTAL</b>	<b>501.822</b>	<b>(31.181)</b>

### 18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2013 y 2012 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realía Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:



Ejercicio 2013:

	Miles de Euros				
	Nº Medio Personas	Sueldos	Atenciones Estatutarias	Planes de pensiones	Primas de seguros
Consejo de Administración	10	1.094	634	25	38
Alta Dirección	5	952	-	54	7
	<b>15</b>	<b>2.046</b>	<b>634</b>	<b>79</b>	<b>45</b>

Ejercicio 2012:

	Miles de Euros				
	Nº Medio Personas	Sueldos	Atenciones Estatutarias	Planes de pensiones	Primas de seguros
Consejo de Administración	12	1.264	714	25	34
Alta Dirección	6	1.286	-	60	8
	<b>18</b>	<b>2.550</b>	<b>714</b>	<b>85</b>	<b>42</b>

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad del ejercicio 2013.

**18.4 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores.**

De conformidad con lo establecido en los artículos 229 y 230 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades de capital, hay que indicar lo siguiente:

- 1) En relación con la participación que tienen en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Realia Business, S.A., así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan:
  - a) El Consejero D. Íñigo Aldaz Barrera declaró que participa en una empresa familiar de carácter patrimonial denominada Imbal, S.A., en la que es titular de una participación del 20%, y de la que es Consejero.
  - b) Los Consejeros E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. y Meliloto, S.L. declararon que participan en la Sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que son titulares de una participación inferior al 0,050%. E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. es Consejero de dicha Entidad.
  - c) El resto de los Consejeros ha declarado que no ostentan participaciones en el capital de entidades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Realia Business, S.A.
- 2) En relación con la participación que las personas vinculada a los Consejeros ostentan en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Realia Business, S.A., así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan, los Consejeros Inmogestión y Patrimonios, S.A., Participaciones y Cartera de Inversión, S.L. y Mediación y Diagnósticos, S.L. han declarado que las a ellos vinculadas (Sociedades del Grupo BFA-BANKIA) son las que se relacionan en los Anexos I y II.
- 3) En relación con la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Realia Business, S.A. los Consejeros han declarado

que no realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Realia Business, S.A.

- 4) Respecto a los miembros del Consejo que asumen cargos en las sociedades en las que Realia Business, S.A. participa directa o indirectamente, el detalle es el siguiente:
- a) D. Ignacio Bayón Mariné es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas Realia Business, S.A., Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A., Boane 2003, S.A.U., y de la Sociedad francesa Siic de Paris. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española Realia Patrimonio, S.L.U., y de las Sociedades rumanas Realia Contesti, S.R.L. y Realia Zarea, S.R.L.
  - b) D. Íñigo Aldaz Barrera es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas Realia Business, S.A., Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A., Boane 2003, S.A.U. y As Cancelas Siglo XXI, S.L., y de la Sociedad francesa Siic de Paris. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española Mindaza, S.L.U. y de las Sociedades rumanas Realia Contesti, S.R.L. y Realia Zarea, S.R.L. Por último, es Administrador Único de la Sociedad portuguesa Realia Business Portugal – Unipessoal, Lda, y de las Sociedades polacas Wilanow Realia Polska, Zoo y Realia Polska Inwestycje Spolka, Zoo.

## **19. Información sobre medio ambiente**

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

## **20. Otra información**

### ***20.1 Personal***

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2013 y 2012, detallado por categorías, es el siguiente:

<b>Categorías</b>	<b>Número de personas empleadas</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Consejeros	2	2
Alta Dirección	5	6
Directivos y titulados superiores	30	36
Técnicos y titulados medios	12	14
Personal administrativo	19	22
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>80</b>

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 el número de personas empleadas en la Sociedad ascendía a 50 y 77 personas respectivamente.

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2013 y 2012, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2013		2012	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	2	-	2	-
Alta Dirección	3	1	4	2
Directivos y titulados superiores	14	10	24	10
Técnicos y titulados medios	8	-	12	1
Personal administrativo	4	8	5	17
<b>Total</b>	<b>31</b>	<b>19</b>	<b>47</b>	<b>30</b>

## 20.2 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2013 y 2012, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor, han sido los siguientes:

### Ejercicio 2013:

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	90
Otros servicios de Verificación	310
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>400</b>
Otros Servicios	174
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>574</b>

### Ejercicio 2012:

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	108
Otros servicios de Verificación	194
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>302</b>
Otros Servicios	185
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>487</b>

## 21. Hechos posteriores

A la fecha de realización de estas Cuentas Anuales, no se ha producido ningún hecho posterior relevante.

## **INFORME DE GESTION REALIA BUSINESS S.A. 2013**

### **LA SOCIEDAD Y 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).

Estas inversiones financieras representan en torno al 50% del valor del activo del balance de la sociedad

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
- 5) Canarias

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

La Sociedad 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 36,89% y Corporación Industrial Bankia S.A.U. (Grupo Bankia) con una participación del 24,95%.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

**PRESIDENCIA:** En dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste.

**DIRECCION GENERAL:** En dependencia directa de la presidencia y a su vez miembro del Consejo.

**COMITE DE DIRECCION:** En dependencia del Director General y formado por las direcciones de Negocio y Staff, 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.

### **VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:**

En el ejercicio 2013, se han producido las siguientes alteraciones dentro del inmovilizado financiero:

#### **Altas:**

Ninguna

### **Bajas:**

En noviembre 2013 se produjo una operación de fusión, entre la sociedad absorbente Portfolio Grandes Áreas Comerciales S.A.U. (sociedad 100% de Realia Patrimonio S.A.U, y esta a su vez 100% de Realia Business S.A.), y las absorbidas Asuntos Generales Inmobiliarios S.A.U. y Nasozena S.L.U.; ambas sociedades 100% del grupo Realia, Esta fusión se enmarca en un proceso de racionalización de la estructura organizativa del grupo Realia y con el fin de optimizar y racionalizar costes y gestión.

### **Variaciones:**

En noviembre de 2013 mediante auto judicial, se declara extinguida la sociedad Noralia S.A., donde Realia Business tenía una participación del 51%, y que junto el otro socio Noriega S.L., se ostentaba el 100% de la sociedad. Dicha extinción está pendiente a 31 de diciembre de la finalización del plazo de publicación en el Boletín Oficial del Estado y de la inscripción en el Registro Mercantil.

En septiembre de 2013, Realia Business, previa a la fusión descrita anteriormente, vendió y transmitió el 0,58% de sus acciones en Asuntos Generales Inmobiliarios S.A. a la sociedad filial 100% Realia Patrimonio.

## **EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS -MAGNITUDES SIGNIFICATIVAS:**

### **Cifra de Negocios:**

La cifra de negocios ha alcanzado el importe de 25,1 M. €, de la que el 88,8 % corresponde a la entrega de promociones inmobiliarias y terrenos, y el resto, corresponde a prestaciones de servicios.

El porcentaje de descenso respecto al 2012 ha sido del 9 %, que obedece fundamentalmente a dos factores:

- a) Ligeros y puntuales incrementos de los descuentos que la compañía ha realizado en sus productos, respecto al año precedente, con el objetivo de adecuarlos a la demanda del mercado, con el propósito de darles rotación.
- b) La caída de demanda de todos los productos inmobiliarios que se ha traducido en una reducción de aproximadamente del 24 % del número de operaciones de entrega de unidades inmobiliarias.

El sector lleva inmerso en una constante desaceleración que dura seis años, y que a lo largo del 2013 sigue presentando los siguientes factores negativos:

- a) Práctica desaparición del crédito al particular que quiere acceder a la adquisición de una vivienda procedente del tradicional sector de las inmobiliarias. Y en caso de poder conseguir financiación el coste de la misma es elevado.
- b) Continúa la disparada tasa de desempleo que soportamos en España, que hace que el grado de confianza de los compradores de viviendas esté bajo mínimos.
- c) Las medidas aprobadas durante el 2012 (reordenación del sector financiero, nacionalización de entidades financieras, creación de la SAREB, normas del banco España sobre provisiones de activos en entidades financieras, criterios de valoración y aportación de activos...) han ido consolidándose y dando entrada a otros agentes (fondos de inversión, gestoras de activos...)
- d) Durante el último trimestre de 2013, se han podido constatar algunos signos de dinamización del sector, tales como incremento del número de visitas a las promociones, aparición de algunas ofertas de préstamos hipotecarios a compradores de viviendas que se espera se puedan consolidar en 2014 y se traduzca en un incremento de las transacciones dentro del sector inmobiliario.

Durante 2013, se ha producido la venta de dos parcelas de suelo urbano sitas en el PAU de San Chinarro (Madrid) y otra en Son Dameto (Palma de Mallorca) por un importe global de 3,4 M. € y con una aportación de 1M. € al margen operativo de la sociedad.

### **Ebitda:**

El Ebitda ha sido negativo y asciende a la cifra de 12,5 M. €, que supone un deterioro del 15,7% respecto al ejercicio precedente. Este descenso se justifica por la caída de la cifra de negocio expuesta anteriormente y que a pesar de la política de ajustes de otros costes realizada por la compañía no ha sido posible amortiguar totalmente dicho impacto negativo.

### **Amortizaciones y Provisiones:**

Las amortizaciones corresponden a elementos de inmovilizado que dentro de Realia Business no son significativas.

Respecto a las provisiones, por deterioro de existencias, en el ejercicio 2013 han supuesto un impacto negativo de 50,4 M € frente al ejercicio 2012 que ascendió a 248,8 M. €.

Las provisiones efectuadas corresponden a los suelos, promociones en curso y terminadas que posee la sociedad, habiendo procedido a ajustar el valor contable al valor de mercado reflejado en las tasaciones realizadas de acuerdo con la orden ECO/805/203 realizadas por un experto independiente a la compañía; las valoraciones bajo la orden ECO fueron realizadas por primera vez en Realia en el año 2012. Realia Business tiene valorados todos sus activos 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.

Por otro lado, la sociedad en el ejercicio 2013 ha revertido provisiones de litigios, insolvencias y otros riesgos de carácter comercial, que ha supuesto un impacto positivo en la cuenta de resultados de 9,6 M. €. Esta reversión obedece fundamentalmente a la provisión dotada en 2012 por la reestructuración organizativa y refinanciación, a la resolución de litigios y a la liberación de riesgos por postventa de producto al disminuir el número de activos en periodo de garantía.

Asimismo, la compañía ha dotado 9,2 M. € por deterioro de instrumentos financieros, que básicamente corresponden a su cartera de participaciones en sociedades filiales cuya actividad principal es la promoción inmobiliaria. Esta minusvalía de la cartera de participaciones en sociedades filiales se pone de manifiesto enfrentando el valor contable de la cartera con el patrimonio neto de la sociedad y las plusvalías latentes de sus activos subyacentes. Para el cálculo de dichas provisiones también se ha utilizado, en su mayor parte, las valoraciones ECO de los activos de promoción inmobiliaria que poseen las distintas sociedades de esta área.

### **Resultado Financiero Neto:**

Alcanza la cifra de -8,3 M. € negativos, con el siguiente desglose:

Ingresos Financieros	25,5 M. €
Gastos Financieros	-25,0 M. €
Deterioro y rtdo. enajenación inst. finan.	-9,2 M. €
Activación Carga Financiera	0,3 M. €

Los ingresos financieros se producen por los dividendos obtenidos de las filiales por importe de 6,6 M. €; 17,1 M. € por la recompra con descuento del préstamo que tenía con una entidad financiera, y el resto, básicamente por intereses de excedentes de tesorería y préstamos a filiales. En 2012 estos ingresos alcanzaron la cifra de 11,5 M. €, fundamentalmente por los dividendos obtenido de las filiales por importe de 10,1 M. €

Los gastos financieros por deudas en el 2013 han sido un 29,6% inferior a los producidos en 2012, y se justifica por la bajada de tipos de interés y reducción de la deuda bancaria.

### **Resultado Neto:**

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido de 64,2 M. € de pérdidas que representa una mejora del 78,4% respecto al resultado del 2012 que alcanzó una pérdida de 296,8 M. €.

Esta mejora del resultado neto viene motivado, fundamentalmente, por la menor dotación de provisiones por deterioro de suelo y activos que ya se ha comentado, y por la mejora de los costes de estructura y del resultado financiero positivo producido por el impacto de la recompra del préstamo a una entidad financiera.

La sociedad desde 2012, y continuando una postura de prudencia, ha dejado de activar créditos fiscales de activo, a pesar del largo plazo de recuperabilidad que tienen dichos créditos.

#### **Datos patrimoniales y de cartera:**

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

#### **Área de Promociones**

<b>Preventas del periodo</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>%Var</b>
En Millones de €	16,0	11,3	41,6%
En unidades (1)	95	62	53,2%

- (1) Las unidades inmobiliarias la forman viviendas, oficinas y locales y son unidades netas, habiendo alcanzado las reservas brutas las 104 unidades.

El ritmo de preventas se ha incrementado en un 41,6 %, fundamentalmente por el incremento de operaciones formalizadas en el último trimestre del ejercicio, por los motivos expuestos en cifra de negocios apartado d).

La cartera de preventas al cierre de 2013 alcanza el importe de 7,9 M. €, que corresponden a 34 unidades inmobiliarias. La reserva de suelo asciende a los 1,12 M. de m<sup>2</sup> edificables.

#### **Situación Financiera:**

Con fecha 27 de septiembre de 2013, se dieron por cumplidas las condiciones suspensivas del contrato de refinanciación firmado el 26 de Julio de 2013 entre Realía Business y el pool bancario compuesto por Sareb, BBVA, Santander, Caixa y Sabadell, por un importe global de 791,8 M.€. Habiendo salido del pool anterior las entidades Barclays y Kutxabank.

Los parámetros fundamentales de la operación firmada son:

- Fecha de Vencimiento: 30 de junio de 2016
- Tipo Interés: Euribor (periodo 1, 3ò 6 meses) + 50 p.b.
- Margen PIK: 150 p.b anuales capitalizables.
- Amortización obligatoria: 13,8 M. totales en periodos comprendidos entre junio 2014 y diciembre 2015. Resto préstamo a 30 de junio 2016.
- Amortizaciones Anticipadas: 60% de los ingresos netos por venta de activos no hipotecados y 100 % en el supuesto de los activos hipotecados.
- Existencia de obligatoriedad de amortización anticipada en caso de capitalización o inversión en Realía Business o desinversión en Realía Patrimonio.
- Garantía del 100 % de las acciones de Realía Patrimonio con la limitación al 95 % de los derechos económicos.

Respecto a los préstamos participativos que la sociedad tiene desde 2009, con FCC y Corporación Caja Madrid (hoy transmitidos al Sareb), por importe de 56,4 M. € cada uno de ellos, se ha pactado la posibilidad de ser capitalizados en distintas fechas o ventanas y a un precio de 1,92 euros por acción. En base a ese acuerdo, FCC ejerció su derecho de conversión con fecha 29 noviembre, por lo que al cierre del 2013, solo quedaba vivo un saldo de 58,5 M. € correspondiendo 56,4 M. € al principal y 2,1 M. € a intereses del préstamo participativo y subordinado de la Sareb.

Al cierre del ejercicio 2013, Realía ya había amortizado 5,8 M.-€ del préstamo sindicado. Lo que supone un grado de cumplimiento del 42% del total de 13,8 M. de obligada amortización, del 110 % sobre la primera medición que corresponde a junio de 2014 y del 73 % de la segunda medición en diciembre de 2014.

La estructura del endeudamiento de Realía Business es:

<b>Millones de euros</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var.</b>
Préstamo Sindicado	786,0	846,7	
Préstamos Hipotecarios Subrog.	20,9	6,6	
Intereses	3,3	0,1	
<b>Total Deuda Bancaria Bruta y asimilados (1)</b>	<b>810,2</b>	<b>853,4</b>	<b>-5,1%</b>
Tesorería	15,7	75,1	
Equivalentes de tesorería	-	0,1	
<b>Total Deuda Bancaria Neta y asimilados (1)</b>	<b>794,5</b>	<b>778,2</b>	<b>2,1%</b>
Préstamos Participativos (incluye intereses)	<b>58,5</b>	<b>112,9</b>	
<b>Total Deuda Financiera Neta</b>	<b>853,0</b>	<b>891,1</b>	<b>-4,3%</b>

(1) No incluye los gastos de formalización de deudas e incluye los préstamos e intereses cedidos a SAREB y KSCA por importe de 437,6 M € y 99,8 M € respectivamente.

El aumento de la deuda bancaria neta respecto a 2012 ha sido de 16,3 M € y obedece fundamentalmente al pago de obras de urbanización de suelos, así como al desarrollo de tres promociones y a los pagos efectuados de deuda comercial existente en ejercicios anteriores y cuyo vencimiento se produce en 2013. Respecto a la cobertura de la deuda bruta, el Realía Business S.A. no tiene contratados instrumentos de cobertura de dicha deuda.

#### **Valoración de Activos:**

La valoración de los activos afectos al negocio de suelo y promoción de viviendas, atribuidos a Realía 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.

Los valores obtenidos lo podemos resumir en:

<b>Millones €</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Valoración activos Patrimonio	7,3	7,7
Valoración activos Promoción y Suelo	431,5	497,2
Valoración activos Participación Financiera	2.132,5	2.193,4
<b>TOTAL VALOR ACTIVOS</b>	<b>2.571,3</b>	<b>2.698,3</b>

El descenso de la valoración de los activos de promoción y suelo, obedece fundamentalmente a seguir con la adopción de un criterio muy restrictivo de valoración como es el que fija la citada orden ECO, y también por la venta de activos (producto terminado y suelo) que no han sido repuestos. Este criterio también ha sido utilizado para valorar la mayoría de los activos destinados a promoción inmobiliaria, y ubicados en las distintas sociedades del perímetro Realía.

Los activos afectos al área de arrendamientos que fundamentalmente lo estamos recogiendo en el cuadro anterior en el epígrafe "Valoración activos Participación Financiera", se ha comportado mejor y se ve una estabilidad, fundamentada en los activos que posee la participada SIIC de Paris, ubicados en las mejores zonas de Paris. La variación de valor de los activos en participaciones financieras también se ve influencia por la salida del perímetro de la sociedad liquidada Noralia, que aportaba un valor de 33 M. € de activos en 2012

#### **Datos Bursátiles - Dividendo y Beneficio por acción**

Los parámetros bursátiles del 2013 y su evolución se refleja en los siguientes datos (incluida la ampliación de capital por capitalización del préstamo participativo de FCC):



Cotización al cierre 2012 (€/acción)	0,75
Cotización al cierre 2013 (€/acción)	0,83
Variación de cotización (%)	10,7%
Capitalización bursátil al cierre (Millones €)	230,2
Cotización máxima del periodo	1,15
Cotización mínima del periodo	0,40
Efectivo medio diario negociado (Millones €)	0,67
Volumen Medio diario contratación (acciones)	860.063

Al cierre del ejercicio Realia tenía una autocartera de 1.160.000 acciones que representan el 0,38 % del total de acciones y a un precio medio de 1,0415 € por acción.

### **Recursos Humanos**

Durante el año 2013 la empresa matriz Realia Business, debido a la situación del mercado, a las pérdidas continuas y a razones organizativas y de producción, realizó un expediente de regulación de empleo, que se inició el 28 de junio de 2013 y concluyó el 30 de noviembre con la salida de 25 personas y que en ejercicios venideros redundará en unos menores costes de estructura que superarán los 2 M. € anuales.

### **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:

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 de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago, Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 13,7 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, aunque la actual crisis ha producido un repunte de impagos e insolvencias. 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 el Plan de Negocio 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 para los próximos años 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 ha ido deteriorando paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad Dominante ha cerrado la refinanciación de su deuda financiera sindicada por importe de 791,8 millones de euros, la cual entró en vigor el 27 de septiembre de 2013 tras cumplirse las condiciones suspensivas afectas, ampliándose la financiación de Realía Business hasta el 30 de junio de 2016, (véase Nota 20) previo cumplimiento de las condiciones contractuales pactadas, lo que ha permitido a la sociedad disponer de liquidez para poder hacer frente a sus compromisos comerciales y financieros. En este marco, se ha elaborado un plan de negocio a tres años vista (vencimiento en junio de 2016), verificado por experto independiente, que refleja la existencia de liquidez para su cumplimiento. Al cierre del ejercicio 2013, el grado de cumplimiento respecto al saldo de tesorería y equivalentes era del 402%.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería consolidadas para el ejercicio 2014, elaborado sobre una base mínima de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos, arroja una previsión de cobros de 48,0 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 37,2 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 10,8 millones de euros.

### Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2013 el endeudamiento financiero neto bancario o asimilado (deuda bancaria cedida al SAREB y otros asimilados) de Realía Business ascendía a 794,5 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles €	2013
Deuda bruta bancaria	786,0
Crédito Sindicado	20,9
Préstamos hipotecarios	3,3
Tesorería y equivalentes	15,7
<b>Endeud. financiero neto bancario</b>	<b>794,5</b>

Considerando dicho endeudamiento financiero neto bancario, más el atribuido a porcentaje de sus sociedades filiales por importe de 1.107,1 M. € y el valor de los activos de Realía Business S.A, según el siguiente detalle:

Millones €	2013
Valoración activos Patrimonio	7,3
Valoración activos Promoción y Suelo	431,5
Valoración activos Participación Financiera	2.132,5
<b>TOTAL VALOR ACTIVOS</b>	<b>2.571,3</b>

El ratio de endeudamiento de la compañía asciende a 73,9%.

Durante el ejercicio 2013 la sociedad ha generado un EBITDA negativo por importe de 12,5 M. €, para atender el resultado financiero, cuyo importe ha ascendido a 0,8 M. €.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2013 es positivo por importe de 152,1 M €.

### **Riesgo de tipo de cambio**

El Grupo Realia Business no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo.

### **Otros Riesgos:**

Riesgo de Mercado: La actual coyuntura del sector inmobiliario, donde el desfase de la oferta frente a la demanda existente, ha hecho que durante 2013, se haya continuado con los ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. REALIA no ha sido ajena a estas circunstancias aunque los ajustes realizados en precios en años precedentes han permitido que el impacto en la cuenta de explotación, por este concepto, haya sido más moderado. Se espera que ésta tónica se vea frenada en 2014 y pueda empezar la recuperación de precios y márgenes.

Ante estas expectativas, Realia estima que todos 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 puede aparecer en el área residencial si la actividad y márgenes se recuperan; pues la continua depreciación de los valores de los activos residenciales y suelo, los hacen muy atractivos.

Esta situación del sector, con las consiguientes caídas de márgenes y de valoraciones incide negativamente en los covenants financieros que el grupo Realia debe cumplir.

### **Investigación y Desarrollo:**

La actividad productiva de 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 2014**

Tras el anuncio de los dos accionistas mayoritarios de Realia Business de poner a la venta sus participaciones, se han iniciado las actuaciones para ponerlas en el mercado, esto junto con la búsqueda de inyecciones financieras que permitan cumplir antes, del 30 de junio de 2016, con las obligaciones de amortización recogidas en el contrato de préstamo sindicado, hacen previsible que a lo largo del año 2014, se produzca un cambio accionarial que pueda influir en la estrategia de la sociedad y de su grupo de empresas, no obstante y con la situación patrimonial, financiera y accionarial al cierre del 2013, las previsiones de negocio se centran en:

### **Área de Promociones:**

Para 2014 se estima que las condiciones del mercado de suelo y residencial se verán afectados negativamente en menor medida que en años precedentes, e incluso no se hable solo de estabilización, sino que podamos empezar a ver el inicio de la recuperación si se consolida la apertura del crédito para la adquisición de viviendas y se inicia la financiación de compra de suelo y desarrollo de promociones.

En 2014 Realia continuará con la venta de sus aproximadamente 800 viviendas terminadas, no teniendo previsto el inicio de nuevas promociones hasta que el mercado pueda dar visibilidad a nuevos desarrollos sin asumir importantes riesgos financieros.

Como se ha dicho en este informe de gestión, la continua depreciación de los activos de suelo, han puesto a estos activos 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 se reestablezca.

### Área de Patrimonio:

Realia Business tiene canalizado su actividad patrimonial a través del subgrupo de sociedades de Realia Patrimonio (100% de Realia Business). Durante 2013 las desinversiones “no estratégicas” más significativa han sido los siguientes inmuebles sitios en Paris, pertenecientes al porfolio de SIIC de Paris y de acuerdo al siguiente detalle:

Inmuebles	M2	P. Venta	Rdo. Grupo
191 Av du Gal Leclerc VIROFLAY	2.508	4,1	0,71
4-10 Avenue de la Grande Armée Paris	1.730	17,8	0,64

Después de todas estas enajenaciones y de la finalización de algunos proyectos en curso, de rehabilitación o reforma; la superficie bruta sobre rasante en alquiler se ha situado en 568.417 m2

Para el año 2014, el grupo tiene como objetivos fundamentales la finalización de:

Miroir (Paris): Finalización de las obras de rehabilitación y puesta en comercialización. Que al 31 de diciembre se encontraba prácticamente finalizadas.

Rehabilitación de algunas superficies pequeñas en SIIC de Paris.

Durante 2013 y dentro del contexto de la economía española ha continuado el estancamiento; y en determinados tipos de activos y productos una bajada de los niveles de ocupación, que han provocado una caída de rentas, con el consiguiente impacto en la cuenta de explotación, rentabilidades y valor de los activos. La tipología de activos que posee el Grupo Realia, donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, tanto en España como en Paris; así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades, ha permitido a Realia, al igual que en ejercicios anteriores seguir contando con elevados niveles de ocupación 88,7% frente al 91,1% del año 2012.

Para 2014 Realia espera seguir en la misma tónica de excelente grado de ocupación y mantenimiento de rentas e incremento de superficie en explotación con la comercialización de los nuevos edificios que se terminen de rehabilitar.

A pesar de la contracción del mercado, el Grupo Realia seguirá rotando aquellos activos en alquiler que crea que han alcanzado su madurez en la creación de valor para el accionista, y que contribuyan al resultado del grupo, así como seguirá estudiando aquellas posibles inversiones que puedan aportar rentabilidad y valor al grupo.

## ANEXO I

A 31 de diciembre de 2013, las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA, en cuyo capital las personas a mi vinculadas (Sociedades del Grupo BFA-BANKIA) ostentan una participación son las siguientes:

CIF Sociedad	Sociedad	% TOTAL Grupo BFA
B84823004	ACINELAV INVERSIONES 2006, S.L.	17,37
B64059249	ADAMAR SECTORS, S.L.	56,09
B85976512	ALIANCIA INVERSION EN INMUEBLES DOS, S.L.	50,78
B85745099	ALIANCIA ZERO, S.L.	40,86
B97966949	ALIANZA LOGISTICA, MAFORT-HABITAT, S.L.	34,2
B84536846	ALQUILER PARA JOVENES DE VIVIENDAS EN COLMENAR VIEJO, S.L.	55,25
B60829207	ALTAFULLA LIFE RESORT, S.L.	34,2
B83647719	ALTER INMUEBLES, S.L.	22,85
B97095038	ANSOGASA, S.L.	84
B12734893	ASSETS FOUND, S.L.	34,2
B85290542	AVANZA MADRID VIVIENDA JOVEN, S.L.	27,36
B46644290	BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	68,39
A58599929	BENETESA, S.A.	13,68
B97997837	BENIDORM COMPLEJO DE VIDA Y GOLF, S.L. UNIPERSONAL	68,39
B96868773	CAMI LA MAR DE SAGUNTO, S.L.U	68,39
B98351182	CISA 2011, S.L. UNIPERSONAL	100
B47637699	CISTERCAM ALQUILERES PROTEGIDOS, S.L.	30,78
B98073133	CIVITAS INMUEBLES, S.L.U	68,39
B83622134	COBIMANSA PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.	56,97
B85218303	COLMENAR DESARROLLOS RESIDENCIALES, S.L.	68,39
B84140052	COMTAL ESTRUC, S.L.	21,55
A12102703	COSTA BELLVER, S.A.	36,76
B98037716	COSTA EBORIS, S.L. UNIPERSONAL	68,39
B97872634	COSTA VERDE HABITAT, S.L.	34,2
B10272011	CREACION DEL SUELO E INFRAESTRUCTURAS, S.L.	17,1
B84629351	CSJ DESARROLLOS RESIDENCIALES, S.L.	34,2
B12772927	D U MIRAPLANA, S.L.	34,2
B84681758	DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAMPOTEJAR, S.L.	34,2
B85175800	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SALAMANCA, S.L.	17,1
B03491248	DESARROLLOS URBANISTICOS AGUAMARGA, S.L.	37,29
B96921218	DESARROLLOS URBANISTICOS DE NUEVOS ESPACIOS, S.L.	18,29
B85178390	DESARROLLOS URBANISTICOS LOS CASTAÑOS, S.L.	34,2
B84176411	DESARROLLOS URBANISTICOS VALDEAVERUELO, S.L. (DESURVAL)	25,65
B85776896	EGICAM PLAN JOVEN, S.L.	27,36
204770302	EMERALD PLACE, L.L.C.	52,46
B92384221	ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	68,39
B84643816	ESPACIO JOVEN HOGARES, S.L.	32,15
B97924211	ESPAI COMERCIAL VILA-REAL, S.L.	64,74
KRS0000282397	EUROMIESZKANIA Spolka z ograniczona odpowiedzialn	100
A19204544	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A.	13,68
B97657522	FERULEN, S.L.	20,52
B26467167	FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSO	68,39
B97815591	FROZEN ASSETS, S.L.	28,7
B97966931	FUENTES DE CHIVA, S.L. UNIPERSONAL	100

CIF Sociedad	Sociedad	% TOTAL Grupo BFA
B97874846	GEBER URBANA, S.L.	34,2
A63260756	GEOINVERS, S.A.	34,07
P507513363	GEOPORTUGAL IMOBILIARIA, S.A.	53,91
B84884154	GESTECAM VIVIENDA JOVEN, S.L.	33,51
B54391255	GESTORA DE DESARROLLOS Y ARRENDAMIENTOS, S.L.U. (GEDESAR)	68,39
B83815035	GESTORA DE SUELO DE LEVANTE, S.L.	44,84
A12540456	GOLF PEÑISCOLA, S.A.	50
GCP080208J	GRAND CORAL PROPERTY & FACILITY MANAGEMENT, S.A. D	33,42
B82219999	GRUPO EMPRESARIAL PINAR, S.L.	13,68
A53605010	GRUPO INMOBILIARIO FERROCARRIL, S.A.	4,17
B83201533	GRUPO LAR DESARROLLOS URBANISTICOS, S.L.	34,2
B98047558	GRUPO VALENCIANO DE ALQUILER PROTEGIDO, S.L.	22,8
B98073117	HABITAT DOS MIL DIECIOCHO, S.L.	47,86
B14599377	HABITAT RESORTS, S.L. UNIPERSONAL	68,39
B57441602	HABITAT SON VALENTI, S.L.	34,2
204897949	HABITAT USA CORPORATION	68,39
B19260223	HERCECAM VIVIENDA JOVEN, S.L.	27,36
B19262401	HERCECAM VIVIENDA TORREJON S.L.	34,06
B19234186	HERCESA INTERMEDIACION Y PATRIMONIOS, S.L.	20,94
B12806196	HOGAR Y PATRIMONIO VIVIENDA JOVEN, S.L.	20,52
CZ27629732	I.A.F. CHEQUIA S.R.O.	20,52
ESN0044954F	IB INVESTMENTS GmbH	64,63
B84636133	IMASINTER VIVIENDA JOVEN, S.L.	30,06
B64029085	INICIATIVAS GESTIOMAT, S.L.	39,09
B84634708	INMOCAM VIVIENDA JOVEN, S.L.	32,15
B84039460	INMOVEMU, S.L.	65,13
B84277912	INPAFER VIVIENDA JOVEN, S.L.	21,14
B99177289	INSIGNIA ARAGON, S.L (Antes: Ebroza Participaciones, S.L.)	34,2
B84974112	INTERISOLUX ALCORCON VIVIENDA JOVEN, S.L.	13,68
B82707936	INTERMEDIACION Y PATRIMONIOS, S.L.	68,39
B84616622	INTERNOVA VIVIENDA JOVEN, S.L.	68,39
IBB080227G	INURBE IBERICA, S.A. de C.V.	34,2
A05168646	INVERAVILA, S.A.	68,39
B40211732	INVERSION EN ALQUILER DE VIVIENDAS, S.L. (INALVI)	68,39
B73630089	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, S.L.	32,83
B84068287	INVERSIONES Y DESARROLLOS 2069 MADRID , S.L.	68,39
B63843536	JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	34,88
A57062580	JUVIGOLF, S.A.	34,2
B83341149	LAVARALDA, S.L.	34,2
B84565944	LEADERMAN INVESTMENT GROUP, S.L.	34,2
B64059280	MACLA 2005, S.L.	36,07
A96667175	MALILLA 2000, S.A.	22,5
B86006905	MAQUAVIT INMUEBLES, S.L.	31,21
1070006445	MARATON GARDENS, Sp.zo.o.	3,85
B97278857	MARENYS, S.L.	66,67
B97105068	MASIA DE MONTE SANO, S.L.	66,67
B63623045	MATARO LLAR, S.L.	34,2
B97615298	MEDITERRANEA DE ACTUACIONES INTEGRADAS, S.L.	19,74
B10338077	MEGO INVERSIONES, S.L.	34,2
A28017804	METROVACESA, S.A.	13,04
B99267205	MONTIS LOCARE, S.L.	35,75
A58505207	NARMAR, S.A.	25,05
B84827682	NAVICOAS ASTURIAS, S.L.	34,2
B84518422	NESCAM 2006, S.L.	17,1
B98406168	NEWCOVAL, S.L.	34,2

CIF Sociedad	Sociedad	% TOTAL Grupo BFA
B97232946	NORDIC RESIDENTIAL, S.L.	34,2
B53944419	NORDIC SOL COMMERCIAL, S.L.	34,2
B97296123	NOVA PANORAMICA, S.L.	34,2
B98148273	NUEVAS ACTIVIDADES URBANAS, S.L. (NAU)	33,25
B01360189	NUMZAAN, S.L.	9,67
B92384247	OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	68,39
B64243678	OLESA BLAVA, S.L.	19,88
B84284157	ONCISA INICIATIVAS DE DESARROLLO, S.L.	34,2
817918565	ORCHID INVESTMENTS, B.V.	13,82
B96998828	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.	33,68
B12600128	PEÑISCOLA GREEN, S.L.	20,58
B47524780	PINAR CAPITOL, S.L.	31,59
B82691064	PINAR HABITAT, S.L.	41,04
B84775741	PINARCAM VIVIENDA JOVEN, S.L.	30,09
B82691023	PINARGES, S.L.	41,04
B57457434	PLAYA CARACOL, S.L.	13,68
N4121168A	PLAYA PARAISO MAYA S.A. DE C.V.	33,42
B63486799	POLSAR CORPORATION, S.L.	33,93
N0033087H	PORTUNA INVESTMENTS, B.V.	33,42
A84443035	PRISOLES MEDITERRANEO, S.A.	25,65
B17889981	PROMO-SERVEIS DAMSEL, S.L.	34,2
B09482340	PROMOCIONES AL DESARROLLO BUMARI, S.L.	27,36
B82994138	PROMOCIONES GUADAVILA, S.L.	20,52
B97344576	PROMOCIONES Y PROPIEDADES ESPACIO-HABITAT, S.L.	34,2
B97096556	PROMOMAR VALENCIA, S.L.	16,63
B72017130	PROMOPUERTO 2006, S.A.	29,32
B62464839	PROYECTO INMOBILIARIO VALIANT, S.L.	68,39
B85166122	PRYGEAM ARROYOMOLINOS V.J., S.L.	13,68
B85089043	PRYGEAM MOSTOLES VIVIENDA JOVEN, S.L.	13,68
B63974273	RADION IBERKAT, S.L.	26,09
B97852149	REALES ATARAZANAS, S.L.	47,88
A81787889	REALIA BUSINESS, S.A	18,91
B62464821	RENLOVI, S.L.	68,39
B65035149	RESIDENCIA FONTSANA, S.L.	33,68
B97191753	RESIDENCIAL GOLF MAR, S.L.	20,38
A46016333	RESIDENCIAL LA MAIMONA, S.A.	50
A97195010	RESIDENCIAL NAQUERA GOLF, S.A.	16,24
B62106166	RESTAURA INVERSIONS, S.L.	13,68
5272515229	RESTAURA NOWOGRODZKA, SP.ZO.O.	68,39
A99134710	RIOJA ARAGON DESARROLLOS URBANISTICOS, S.A. (RIARS	27,36
N0033084E	RIVIERA MAYA INVESTMENTS, B.V.	33,42
B84281104	ROYACTURA, S.L.	30,78
B97541056	SAN MIGUEL MAR URBANIZADORA, S.L.	22,8
B97959043	SANTA POLA LIFE RESORTS, S.L. UNIPERSONAL	68,39
B97256887	SECTOR RESIDENCIAL LA MAIMONA, S.L. UNIPERSONAL	100
A09452087	SEGOBRIDA DEL ERESMA, S.A.	22,06
B97822480	SHARE CAPITAL, S.L.	29,42
B79507281	SOTO ONCE, S.L.	22,33
A84729805	SUELABULA, S.A.	15,55
B62649991	TERRENYS BEGUDA ALTA, S.L.	13,68
B63716328	TEULAVAR, S.L.	34,2
B97310445	TORRE LUGANO, S.L.	34,2
A82707720	TORRE NORTE CASTELLANA, S.A.	68,39
A63543938	TORRENTO DE CAN GELAT, S.A.	24,45
B64252760	TRIANGULUM EUROTRUST, S.L.	19,56

<b>CIF Sociedad</b>	<b>Sociedad</b>	<b>% TOTAL Grupo BFA</b>
B23545379	UNCRO, S.L.	17,1
B98239437	URABITAT RESIDENCIAL, S.L.	34,2
B53766671	URBANIKA, PROYECTOS URBANOS, S.L.	32,92
B97085112	URBANISMO NUEVO SIGLO, S.L.	19,83
A96132725	URBANIZACION GOLF SANT GREGORI, S.A.	70
B12637310	URBANIZACION NORTE PEÑISCOLA, S.L., UNIPERSONAL	100
B97852818	URBANIZADORA EXPERIENCIA INMOBILIARIA, S.L.	63,77
B97338362	URBANIZADORA FUENTE DE SAN LUIS, S.L.	33,27
B97296164	URBANIZADORA LA VIÑA DEL MAR, S.L.	32,49
A96993456	URBANIZADORA MADRIGAL, S.A. UNIPERSONAL	100
B84257120	URBANIZADORA MARINA DE COPE, S.L.	15,89
B97236665	URBANIZADORA PARQUE AZUL, S.L.	66,67
B83581405	URBAPINAR, S.L.	61,6
B26446005	VALDEMONTE PROYECTOS, S.L.	34,2
B26458141	VALDEMONTE RENTAS, S.L.	34,2
B98037682	VALLE Y PAISAJE, S.L.	34,2
B64169162	VALLEMAR RESIDENCIAL, S.L.	34,2
BV 1287501	VARAMITRA REAL ESTATES B.V.	33,42
B85537389	VEHICULO DE TENENCIA Y GESTION 9, S.L.	29,18
A63755342	VILADECAVALLS PARK, CENTRO INDUSTRIAL-LOGISTICO Y COMERCIAL	23,76
B84543032	VIVIENDA JOVEN INTERBIGECO II, S.L.	33,51
B84277292	VIVIENDA JOVEN INTERBIGECO, S.L.	30,78
B84634484	VIVIENDAS EN ALQUILER DE MOSTOLES, S.L.	68,39



**ANEXO II**

A 31 de diciembre de 2013, las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA, en las que las personas a mi vinculadas (Sociedades del Grupo BFA-BANKIA) ejercen cargos de administración son las siguientes:

CONSEJERO	SOCIEDAD	CIF	REPRESENTANTE	CARGO
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	ALTAFULLA LIFE RESORT, S.L.	B60829207	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Presidente
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	ARMANELLO MILENIUM, S.L.	B53659520	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	AZORA EUROPA I, S.A.	A84476647	DOLZ GARCIA, JULIAN	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	BAJA CALIFORNIA INVESTMENTS, B.V.	N0033519J	N/A	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	CIVITAS INMUEBLES, S.L.U	B98073133	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Administrador solidario
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	COMPLEJO INMOBILIARIO CASTELLANA 200, S.L.	B85971711	MARTINEZ-ATIENZA CACHO, JOSE MIGUEL	Presidente
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	D U MIRAPLANA, S.L.	B12772927	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Presidente
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	EJIDO DESARROLLOS URBANOS, S.L.	B04525440	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	ENSENADA DE SAN MIGUEL URBANIZADORA, S.L.	B84232453	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	INSIGNIA ARAGON, S.L (Antes: Ebrosa Participaciones, S.L.)	B99177289	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	NEWCOVAL, S.L.	B98406168	BARTOLOMÉ DELICADO, JUAN-CARLOS	Secretario
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	PEÑISCOLA GREEN, S.L.	B12600128	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	PORTUNA INVESTMENTS, B.V.	N0033087H	N/A	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	REALES ATARAZANAS, S.L.	B97852149	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	RESIDENCIAL ADEMUS, S.L.	B96815634	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	RESIDENCIAL GOLF MAR, S.L.	B97191753	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	RESIDENCIAL NAQUERA GOLF, S.A.	A97195010	CORTINA ORRIOS, JOSE	Secretario
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	RIVIERA MAYA INVESTMENTS, B.V.	N0033084E	N/A	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	ROYACTURA, S.L.	B84281104	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	SAN MIGUEL MAR URBANIZADORA, S.L.	B97541056	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	SHARE CAPITAL, S.L.	B97822480	CORTINA ORRIOS, JOSE	Secretario
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	TERRENYS BEGUDA ALTA, S.L.	B62649991	CORTINA ORRIOS, JOSE	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	TERRENYS DEL PENEDES, S.L.	B97128755	CORTINA ORRIOS, JOSE	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	VARAMITRA REAL ESTATES B.V.	BV 1287501	N/A	Vocal
CISA 2011, S.L. UNIPERSONAL	COMPAÑIA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE HISPALIS,S.L.	B85601201	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Liquidador mancomunado
COSTA EBORIS, S.L. UNIPERSONAL	INMOVEMU, S.L.	B84039460	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
COSTA EBORIS, S.L. UNIPERSONAL	JUVIGOLF, S.A.	A57062580	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
COSTA EBORIS, S.L. UNIPERSONAL	MARENYS, S.L.	B97278857	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Vocal
COSTA EBORIS, S.L. UNIPERSONAL	NEWCOVAL, S.L.	B98406168	MARTIN MACHO, ANTONIO EMILIO	Vocal
COSTA EBORIS, S.L. UNIPERSONAL	NUEVAS ACTIVIDADES URBANAS, S.L. (NAU)	B98148273	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
COSTA EBORIS, S.L. UNIPERSONAL	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.	B96998828	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
COSTA EBORIS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA LA VIÑA DEL MAR, S.L.	B97296164	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
COSTA EBORIS, S.L. UNIPERSONAL	VEHICULO DE TENENCIA Y GESTION 9, S.L.	B85537389	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal

CONSEJERO	SOCIEDAD	CIF	REPRESENTANTE	CARGO
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ACINELAV INVERSIONES 2006, S.L.	B84823004	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Presidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ADAMAR SECTORS, S.L.	B64059249	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALIANCIA INVERSION EN INMUEBLES DOS, S.L.	B85976512	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALIANZA LOGISTICA, MAFORT-HABITAT, S.L.	B97966949	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vicesecretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALQUILER PARA JOVENES DE VIVIENDAS EN COLMENAR VIEJO, S.L.	B84536846	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Presidente consejero delegado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALTAFULLA LIFE RESORT, S.L.	B60829207	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALTER INMUEBLES, S.L.	B83647719	MARTIN JIMENEZ, FCO JAVIER	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ANSOGASA, S.L.	B97095038	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Presidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ASSETS FOUND, S.L.	B12734893	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	AVANZA MADRID VIVIENDA JOVEN, S.L.	B85290542	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	CAMI LA MAR DE SAGUNTO, S.L.U	B96868773	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Administrador solidario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	CAREY VALUE ADDED, S.L.	B84777465	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	CISTERCAM ALQUILERES PROTEGIDOS, S.L.	B47637699	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Consejero
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	CIVITAS INMUEBLES, S.L.U	B98073133	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Administrador solidario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	COMTAL ESTRUC, S.L.	B84140052	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	COSTA BELLVER, S.A.	A12102703	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	COSTA VERDE HABITAT, S.L.	B97872634	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	CREACION DEL SUELO E INFRAESTRUCTURAS, S.L.	B10272011	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	D U MIRAPLANA, S.L.	B12772927	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vicesecretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAMPOTEJAR, S.L.	B84681758	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS URBANISTICOS AGUAMARGA, S.L.	B03491248	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Presidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS URBANISTICOS LOS CASTAÑOS, S.L.	B85178390	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Consejero delegado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS URBANISTICOS VALDEAVERUELO, S.L. (DESURVAL)	B84176411	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	EGICAM PLAN JOVEN, S.L.	B85776896	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ESPACIO JOVEN HOGARES, S.L.	B84643816	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ESPAI COMERCIAL VILA-REAL, S.L.	B97924211	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Administrador solidario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A.	A19204544	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	FIBEL 2005, S.L.	B97679047	IRANZO VIDAGANY, JOSE RAMON	Presidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	FISSER INVERSIONES 2007, S.L.	B85112084	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	FROZEN ASSETS, S.L.	B97815591	DOLZ GARCIA, JULIAN	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GEBER URBANA, S.L.	B97874846	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GERENS HILL GESTION DE ACTIVOS, S.A.	A85745115	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GESTION DE INICIATIVAS EMPRESARIALES TECNOLOGICAS,	B26361477	VICUÑA CASTREJON, JOSE MARIA	
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GESTORA DE SUELO DE LEVANTE, S.L.	B83815035		Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GOLF PEÑISCOLA, S.A.	A12540456	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GRUPO EMPRESARIAL PINAR, S.L.	B82219999	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GRUPO INMOBILIARIO FERROCARRIL, S.A.	A53605010	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GRUPO LAR DESARROLLOS URBANISTICOS, S.L. En liquidación.	B83201533	IGUAL GUILLÉN, CESAR	Liquidador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	HABITAT DOS MIL DIECIOCHO, S.L.	B98073117	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	HARMONIA PLA DE PONENT, S.L.	B64118722	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	HERCECAM VIVIENDA JOVEN, S.L.	B19260223	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	HOTEL BARCELONA GOLF, S.A.	A62987144	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	IMASINTER VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84636133	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal

CONSEJERO	SOCIEDAD	CIF	REPRESENTANTE	CARGO
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INICIATIVAS GESTIOMAT, S.L.	B64029085	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INMOVEMU, S.L.	B84039460	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INSIGNIA ARAGON, S.L (Antes: Ebrosa Participaciones, S.L.)	B99177289	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INTERISOLUX ALCORCON VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84974112	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INTERISOLUX TORREJON VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84731587	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INTERNOVA VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84616622	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Administrador solidario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, S.L.	B73630089	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Presidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	B63843536	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	JUVIGOLF, S.A.	A57062580	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	LAS LOMAS DE POZUELO, S.A.	A83934315	MARTIN JIMENEZ, FCO JAVIER	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	LAZORA, S.A. Sociedad de Inversion Inmobiliaria	A83787382		Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	LEADERMAN INVESTMENT GROUP, S.L.	B84565944	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vicepresidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	LICASA I, S.A.	A79302352	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MACLA 2005, S.L.	B64059280	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MALILLA 2000, S.A.	A96667175	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MARENYS, S.L.	B97278857	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MASIA DE MONTE SANO, S.L.	B97105068	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MATARO LLAR, S.L.	B63623045	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MEGO INVERSIONES, S.L.	B10338077	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MONTIS LOCARE, S.L.	B99267205	VICUÑA CASTREJON, JOSE MARIA	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	NORDIC RESIDENTIAL, S.L.	B97232946	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vicepresidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	NORDIC SOL COMMERCIAL, S.L.	B53944419	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vicepresidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	NOVA PANORAMICA, S.L.	B97296123	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	NUEVAS ACTIVIDADES URBANAS, S.L. (NAU)	B98148273	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ONCISA INICIATIVAS DE DESARROLLO, S.L.	B84284157	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.	B96998828	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PINAR CAPITOL, S.L.	B47524780	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Administrador solidario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PINAR DEL SURESTE, S.L.	B83942961	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PINARGES, S.L.	B82691023	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Administrador solidario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PROMO-SERVEIS DAMSEL, S.L.	B17889981	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PROMOCIONES Y PROPIEDADES ESPACIO-HABITAT, S.L.	B97344576	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PROYECTO INMOBILIARIO VALIANT, S.L.	B62464839	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador solidario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	RADION IBERKAT, S.L.	B63974273	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	REALES ATARAZANAS, S.L.	B97852149	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	RENLOVI, S.L.	B62464821	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	RESTAURA INVERSIONS, S.L.	B62106166	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ROYACTURA, S.L.	B84281104	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	SAN MIGUEL MAR URBANIZADORA, S.L.	B97541056	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	SEGOBRIDA DEL ERESMA, S.A.	A09452087	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	SHARE CAPITAL, S.L.	B97822480	DOLZ GARCIA, JULIAN	Presidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	SUELABULA, S.A.	A84729805	MARTIN JIMENEZ, FCO JAVIER	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	TERRENYS BEGUDA ALTA, S.L.	B62649991	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	TERRENYS DEL PENEDES, S.L.	B97128755	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal

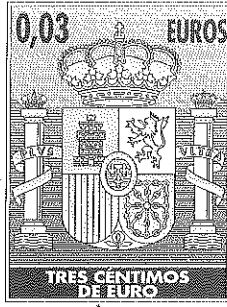
CONSEJERO	SOCIEDAD	CIF	REPRESENTANTE	CARGO
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	TEULAVAR, S.L.	B63716328	ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	TORRE LUGANO, S.L.	B97310445	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	TRIANGULUM EUROTRUST, S.L.	B64252760	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador unico
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	UNCRO, S.L.	B23545379	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URABITAT RESIDENCIAL, S.L.	B98239437	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIKI, PROYECTOS URBANOS, S.L.	B53766671	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANISMO NUEVO SIGLO, S.L.	B97085112	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZACION GOLF SANT GREGORI, S.A.	A96132725	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA EXPERIENCIA INMOBILIARIA, S.L.	B97852818	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA FUENTE DE SAN LUIS, S.L.	B97338362	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA LA VIÑA DEL MAR, S.L.	B97296164	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA MARINA DE COPE, S.L.	B84257120	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vicepresidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA PARQUE AZUL, S.L.	B97236665	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA TORREMAR, S.A.	A12594859	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBAPINAR, S.L.	B83581405	MARTIN JIMENEZ, FCO JAVIER	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	VALLE Y PAISAJE, S.L.	B98037682	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	VALLEMAR RESIDENCIAL, S.L.	B64169162	ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	VEHICULO DE TENENCIA Y GESTION 9, S.L.	B85537389	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Presidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	VILADECAVALLS PARK, CENTRO INDUSTRIAL-LOGISTICO Y COMERCIAL	A63755342	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	VIMODESARROLLOS, S.L.	B63845341	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador mancomunado
EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A.	SALDAÑUELA RESIDENCIAL, S.L.	B09457615	MORALES PAULES, JOSE	
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	ALIANCIA INVERSION EN INMUEBLES DOS, S.L.	B85976512	DE LA SOTA PIÑA, RICARDO	Vocal
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	ALQUILER PARA JOVENES DE VIVIENDAS EN COLMENAR VIEJO, S.L.	B84536846	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal consejero delegado
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	ANSOGASA, S.L.	B97095038	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAMPOTEJAR, S.L.	B84681758	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	INMOVEMU, S.L.	B84039460	MARTIN JIMENEZ, FCO JAVIER	Presidente
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	LEADERMAN INVESTMENT GROUP, S.L.	B84565944	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Secretario no consejero
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	MARENYS, S.L.	B97278857	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	OLESA BLAVA, S.L.	B64243678	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Liquidador mancomunado
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	ONCISA INICIATIVAS DE DESARROLLO, S.L.	B84284157	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vicepresidente
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.	B96998828	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Vocal
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	URBANIKI, PROYECTOS URBANOS, S.L.	B53766671	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Vocal
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZACION GOLF SANT GREGORI, S.A.	A96132725	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vocal
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA FUENTE DE SAN LUIS, S.L.	B97338362	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	URBAPINAR, S.L.	B83581405	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Presidente
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	VEHICULO DE TENENCIA Y GESTION 9, S.L.	B85537389	MARTIN JIMENEZ, FCO JAVIER	Vocal
HABITAT RESORTS, S.L. UNIPERSONAL	ALTAFULLA LIFE RESORT, S.L.	B60829207	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vocal
HABITAT RESORTS, S.L. UNIPERSONAL	NORDIC RESIDENCIAL, S.L.	B97232946	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
HABITAT RESORTS, S.L. UNIPERSONAL	NORDIC SOL COMMERCIAL, S.L.	B53944419	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A.	METROVACESA, S.A.	A28017804	GALARZA PONT, MANUEL	Vocal
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A.	MAQUAVIT INMUEBLES, S.L.	B86006905	FÉRZ PEÑA, DAVID	Vocal
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A.	REALIA BUSINESS, S.A.	A81787889	SÁNCHEZ LAGUNA, OCTAVIO	Vocal
INVERAVILA S.A.U.	PROMOPUERTO 2006, S.A.	B72017130	MARTIN JIMENEZ, FCO JAVIER	Presidente

CONSEJERO	SOCIEDAD	CIF	REPRESENTANTE	CARGO
MEDIACIÓN Y DIAGNÓSTICOS	REALIA BUSINESS, S.A.	A81787889	GALARZA PONT, MANUEL	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ACINELAV INVERSIONES 2006, S.L.	B84823004	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ADAMAR SECTORS, S.L.	B64059249	PLANS BARTOLI, JORDI	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALIANCIA INVERSION EN INMUEBLES DOS, S.L.	B85976512	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALIANZA LOGISTICA, MAFORT-HABITAT, S.L.	B97966949	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALQUILER PARA JOVENES DE VIVIENDAS EN COLMENAR VIEJO, S.L.	B84536846	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal consejero delegado
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALTER INMUEBLES, S.L.	B83647719	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ANSOGASA, S.L.	B97095038	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	AVANZA MADRID VIVIENDA JOVEN, S.L.	B85290542	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	CAMI LA MAR DE SAGUNTO, S.L.U	B96868773	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Administrador solidario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	COSTA BELLVER, S.A.	A12102703	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	COSTA VERDE HABITAT, S.L.	B97872634	MARTIN JIMENEZ, FCO JAVIER	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	CSJ DESARROLLOS RESIDENCIALES, S.L.	B84629351	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Administrador mancomunado
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAMPOTEJAR, S.L.	B84681758	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vicepresidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS URBANISTICOS AGUAMARGA, S.L.	B03491248	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS URBANISTICOS LOS CASTAÑOS, S.L.	B85178390	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS URBANISTICOS VALDEAVERUELO, S.L. (DESURVAL)	B84176411	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	EGICAM PLAN JOVEN, S.L.	B85776896	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ESPACIO JOVEN HOGARES, S.L.	B84643816	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ESPAI COMERCIAL VILA-REAL, S.L.	B97924211	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Administrador solidario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A.	A19204544	MARTIN JIMENEZ, FCO JAVIER	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GEBER URBANA, S.L.	B97874846	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GOLF PEÑISCOLA, S.A.	A12540456	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GRUPO EMPRESARIAL PINAR, S.L.	B82219999	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	HABITAT DOS MIL DIECIOCHO, S.L.	B98073117	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	HABITAT SON VALENTI, S.L.	B57441602	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Administrador unico
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	HERCECAM VIVIENDA JOVEN, S.L.	B19260223	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	HERCESA INTERNACIONAL, S.L.	B19247626	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	IMASINTER VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84636133	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INMOVEMU, S.L.	B84039460	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INTERISOLUX ALCORCON VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84974112	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INTERISOLUX TORREJON VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84731587	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INTERNOVA VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84616622	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Administrador solidario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, S.L.	B73630089	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Consejero
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	JUVIGOLF, S.A.	A57062580	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	LAVARALDA, S.L.	B83341149	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Administrador mancomunado
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	LEADERMAN INVESTMENT GROUP, S.L.	B84565944	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MALILLA 2000, S.A.	A96667175	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MARENYS, S.L.	B97278857	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MASIA DE MONTE SANJO, S.L.	B97105068	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MEGO INVERSIONES, S.L.	B10338077	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MONTIS LOCARE, S.L.	B99267205	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	NOVA PANORAMICA, S.L.	B97296123	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal

CONSEJERO	SOCIEDAD	CIF	REPRESENTANTE	CARGO
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	NUEVAS ACTIVIDADES URBANAS, S.L. (NAU)	B98148273	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ONCISA INICIATIVAS DE DESARROLLO, S.L.	B84284157	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.	B96998828	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PINAR CAPITOL, S.L.	B47524780	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Administrador solidario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PINAR HABITAT, S.L.	B82691064	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Administrador mancomunado
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PINARGES, S.L.	B82691023	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Administrador solidario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PROMO-SERVEIS DAMSEL, S.L.	B17889981	PLANS BARTOLI, JORDI	Administrador mancomunado
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PROMOCIONES Y PROPIEDADES ESPACIO-HABITAT, S.L.	B97344576	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PROYECTO INMOBILIARIO VALIANT, S.L.	B62464839	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Administrador solidario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	SEGOBRIDA DEL ERESMA, S.A.	A09452087	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	SUELABULA, S.A.	A84729805	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	TORRENTO DE CAN GELAT, S.A.	A63543938	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URABITAT RESIDENCIAL, S.L.	B98239437	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIKAI, PROYECTOS URBANOS, S.L.	B53766671	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANISMO NUEVO SIGLO, S.L.	B97085112	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZACION GOLF SANT GREGORI, S.A.	A96132725	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA FUENTE DE SAN LUIS, S.L.	B97338362	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA LA VIÑA DEL MAR, S.L.	B97296164	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA MARINA DE COPE, S.L.	B84257120	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA PARQUE AZUL, S.L.	B97236665	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vicesecretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA TORREMAR, S.A.	A12594859	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBAPINAR, S.L.	B83581405	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	VEHICULO DE TENENCIA Y GESTION 9, S.L.	B85537389	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vicepresidente
PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSIÓN, S.L.	REALIA BUSINESS, S.A.	A81787889	ZAFRA JIMÉNEZ, ANTONIO	Vocal

**Nota:**

El Informe Anual de Gobierno Corporativo se puede ver en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es))



OL2310892

**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
INVERSIONES CORPORATIVAS

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA BUSINESS, S.A. correspondientes al Ejercicio de 2013, han sido formulados por el Consejo de Administración de la entidad el día 25 de febrero de 2014, y se identifican por ir extendidos en el reverso de ciento cincuenta y cuatro (154) hojas de papel timbrado numeradas correlativamente de la OL2310734 a la OL2310883 y de la OL2310888 a la OL2310891, todas 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 OL2310892 por ambas caras.

D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ  
Consejero Presidente ejecutivo  
Presidente de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.,  
representada por D<sup>a</sup> ESTHER ALCOCER  
KOPLOWITZ  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones

---

MELIOTO, S.L., representada por D<sup>a</sup> ALICIA  
ALCOCER KOPLOWITZ  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal del Comité de Auditoría y Control

---

D. IÑIGO ALDAZ BARRERA  
Consejero ejecutivo  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

---



INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A. ,  
representada por D. OCTAVIO MIGUEL  
SÁNCHEZ LAGUNA  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Vocal del Comité de Auditoría y Control

---

D<sup>a</sup> CARMEN IGLESIAS CANO  
Consejera independiente  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Vocal del Comité de Auditoría y Control  
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

---

D. RAFAEL MONTES SÁNCHEZ  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Vocal del Comité de Auditoría y Control

---

MEDIACIÓN Y DIAGNÓSTICOS, S.A.,  
representada por D. MANUEL GALARZA PONT  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Vocal del Comité de Auditoría y Control

---

D<sup>a</sup> MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA  
Consejera independiente  
Presidenta de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Presidenta del Comité de Auditoría y Control  
Presidenta de la Comisión de Operaciones  
Vinculadas

---

PARTICIPACIONES Y CARTERA DE  
INVERSIÓN, S.L., representada por  
D. ANTONIO ZAFRA JIMÉNEZ  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva

---

# **Realia Business, S.A. y sociedades dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2013,  
elaboradas conforme a las Normas  
Internacionales de Información Financiera  
e Informe de Gestión Consolidado

## REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

### BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Miles de Euros)

ACTIVO	31-12-13	31-12-12	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31-12-13	31-12-12
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO (Nota 17):</b>		
Activos intangibles (Nota 8)	349	571	Capital social	73.769	66.570
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	9.001	8.394	Prima de emisión	266.242	215.851
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	2.306.287	2.332.378	Reservas	(81.264)	238.075
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	143	143	Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	(1.208)	(1.572)
Activos financieros no corrientes (Nota 15.2)	12.374	13.089	Ajustes por valoración (Nota 20)	(15.406)	(41.848)
Activos por impuestos diferidos (Nota 22)	149.945	153.922	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	(51.025)	(319.230)
Otros activos no corrientes (Nota 15.3)	9.377	11.356	<b>Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante</b>	<b>191.108</b>	<b>157.846</b>
<b>Total activo no corriente</b>	<b>2.487.476</b>	<b>2.519.853</b>	<b>Intereses minoritarios (Nota 18)</b>	<b>514.500</b>	<b>509.130</b>
			<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>705.608</b>	<b>666.976</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
			Provisiones no corrientes (Nota 19)	8.313	12.004
			Pasivos financieros no corrientes :		
			Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	1.524.236	1.384.229
			Otros pasivos financieros (Nota 20)	437.484	19.536
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 22)	24.255	23.151
			Otros pasivos no corrientes (Nota 21.a)	21.183	21.002
			<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>2.015.471</b>	<b>1.459.922</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Notas 4.v y 13)	2.610	3.274	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	110	-
Existencias (Nota 14)	473.910	578.653	Provisiones corrientes (Nota 19)	3.500	10.350
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 15.1)			Pasivos financieros corrientes:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	44.972	51.812	Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	144.778	468.585
Otros deudores	3.127	7.547	Otros pasivos financieros (Nota 20)	205.804	691.369
Activos por impuesto corriente (Nota 22)	919	1.036	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 21.b)		
Otros activos financieros corrientes (Nota 15.2)	1.958	1.528	Proveedores	12.216	19.660
Otros activos corrientes	4.748	3.546	Otros acreedores	36.574	32.369
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 16)	121.968	203.919	Pasivos por impuesto corriente (Nota 22)	404	999
<b>Total activo corriente</b>	<b>654.212</b>	<b>851.315</b>	Otros pasivos corrientes (Nota 21.c)	17.223	20.938
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.141.688</b>	<b>3.371.168</b>	<b>Total pasivo corriente</b>	<b>420.609</b>	<b>1.244.270</b>
			<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>3.141.688</b>	<b>3.371.168</b>

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013.

# REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

## CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2013

(Miles de Euros)

	31-12-13	31-12-12
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 24-a)	165.948	175.824
Otros ingresos de explotación (Nota 24-b)	35.388	34.536
Variación de existencias de productos terminados o en curso (Nota 14)	(15.569)	(14.973)
Aprovisionamientos (Nota 24-c)	(8.940)	(10.110)
Gastos de personal (Nota 24-d)	(13.422)	(13.058)
Otros gastos externos (Nota 24-c)	(61.811)	(54.714)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 24-i)	(46.303)	(272.629)
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario (Notas 4-x, 10 y 13)	2.022	6.609
Dotación a la amortización (Notas 8, 9 y 10)	(37.212)	(36.474)
Otros resultados	(416)	(78)
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>19.685</b>	<b>(185.067)</b>
Ingresos financieros (Nota 24-f)	21.544	2.801
Gastos financieros (Notas 20 y 24-f)	(84.742)	(97.803)
Gastos financieros capitalizados (Notas 4.q, 10, 14 y 24-f)	542	1.644
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 24-f y 24-h)	40.595	9.143
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(22.061)</b>	<b>(84.215)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 24-e)	-	(93.587)
Resultados netos por deterioro de inmovilizado (Notas 9, 10 y 13)	(17.558)	4.828
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>	<b>(19.934)</b>	<b>(358.041)</b>
Impuestos sobre las ganancias (Nota 22)	(1.285)	34.602
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(21.219)</b>	<b>(323.439)</b>
<b>Atribuible a:</b>		
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>(51.025)</b>	<b>(319.230)</b>
<b>Intereses minoritarios (Nota 18)</b>	<b>29.806</b>	<b>(4.209)</b>
<b>Beneficio por acción (Nota 6):</b>		
<b>De operaciones continuadas €/acc</b>		
<b>Básico</b>	<b>(0,1828)</b>	<b>(1,1558)</b>
<b>Diluido</b>	<b>(0,1828)</b>	<b>(1,1558)</b>

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2013.

## REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

### ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2013

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	31-12-13	31-12-12
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(21.219)</b>	<b>(323.439)</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		
Por cobertura de flujos de efectivo	(139)	(15.744)
Diferencias de conversión	(367)	1.429
Efecto impositivo	25	3.186
Ampliación de capital	(6)	-
	<b>(487)</b>	<b>(11.129)</b>
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo (Notas 20 y 24.f)	40.490	39.282
Efecto impositivo	(8.216)	(8.004)
	<b>32.274</b>	<b>31.278</b>
<b>TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS</b>	<b>10.568</b>	<b>(303.290)</b>
a) Atribuidos a la entidad dominante	(24.589)	(302.143)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	35.157	(1.147)

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2013.

**REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2013**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Miles de Euros)

	Miles de Euros										
	Capital Social	Prima Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores Propios	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>66.570</b>	<b>215.851</b>	<b>255.914</b>	<b>(2.208)</b>	<b>(16.520)</b>	<b>(55.810)</b>	<b>(3.324)</b>	<b>1.238</b>	<b>461.711</b>	<b>525.096</b>	<b>986.807</b>
<b>Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	-	-	-	-	-	15.658	1.429	(319.230)	(302.143)	(1.147)	(303.290)
Distribución del resultado 2011:											
A reservas	-	-	(30.714)	-	31.952	-	-	(1.238)	-	-	-
A dividendos (Nota 18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.722)	(7.722)
Dividendos a cuenta (Nota 18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(969)	(969)
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	(1.963)	-	-	-	(1.963)	814	(1.149)
Operaciones con valores propios (Nota 17)	-	-	(427)	636	-	-	-	-	209	-	209
Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2.f)	-	-	-	-	(167)	199	-	-	32	(6.942)	(6.910)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>66.570</b>	<b>215.851</b>	<b>224.773</b>	<b>(1.572)</b>	<b>13.302</b>	<b>(39.953)</b>	<b>(1.895)</b>	<b>(319.230)</b>	<b>157.846</b>	<b>509.130</b>	<b>666.976</b>
<b>Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	-	-	(6)	-	-	26.809	(367)	(51.025)	(24.589)	35.157	10.568
Distribución del resultado 2012:											
A reservas	-	-	(296.777)	-	(22.453)	-	-	319.230	-	-	-
A dividendos (Nota 18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.058)	(16.058)
Dividendos a cuenta (Nota 18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(888)	(888)
Ampliaciones y reducciones de capital	7.199	50.391	-	-	-	-	-	-	57.590	-	57.590
Operaciones con valores propios (Nota 17)	-	-	(303)	364	-	-	-	-	61	-	61
Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2.f)	-	-	-	-	200	-	-	-	200	(12.841)	(12.641)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>73.769</b>	<b>266.242</b>	<b>(72.313)</b>	<b>(1.208)</b>	<b>(8.951)</b>	<b>(13.144)</b>	<b>(2.262)</b>	<b>(51.025)</b>	<b>191.108</b>	<b>514.500</b>	<b>705.608</b>

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado consolidado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2013.

# REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS DEL EJERCICIO 2013

(Miles de Euros)

	31-12-13	31-12-12
<b>1 Resultados antes de impuestos</b>	<b>(19.934)</b>	<b>(358.041)</b>
<b>2 Ajustes del resultado:</b>	<b>119.717</b>	<b>474.979</b>
a) Amortización del inmovilizado (Notas 8, 9 y 10)	37.212	36.474
b) Otros ajustes del resultado	82.505	438.505
<b>3 Cambios en el capital corriente:</b>	<b>15.788</b>	<b>(2.200)</b>
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes (Notas 14 y 15.1)	27.384	6.347
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 21)	(11.596)	(8.547)
<b>4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>	<b>(6.266)</b>	<b>(7.254)</b>
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(4.868)	(7.254)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	(1.398)	-
<b>A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>109.305</b>	<b>107.484</b>
<b>1 Pago por inversiones:</b>	<b>(52.157)</b>	<b>(51.446)</b>
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	1	(1)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	(51.632)	(50.801)
c) Otros activos financieros	(526)	(644)
<b>2 Cobros por desinversiones:</b>	<b>24.969</b>	<b>26.091</b>
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 10 y 13)	22.614	16.302
c) Otros activos financieros	2.355	1.180
d) Otros activos	-	8.609
<b>3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>	<b>4.451</b>	<b>4.686</b>
a) Cobros de intereses	3.996	1.593
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	455	3.093
<b>B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN</b>	<b>(22.737)</b>	<b>(20.669)</b>
<b>1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>	<b>(13.491)</b>	<b>(809)</b>
a) Emisión	-	(861)
b) Amortización	-	(152)
c) Adquisición	(14.648)	(573)
d) Enajenación	1.157	777
<b>2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>	<b>(62.399)</b>	<b>121.391</b>
a) Emisión	4.035	181.749
b) Devolución y amortización	(66.434)	(60.358)
<b>3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>(16.945)</b>	<b>(8.689)</b>
<b>4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación:</b>	<b>(75.294)</b>	<b>(79.425)</b>
a) Pagos de intereses	(76.172)	(83.199)
b) Otros cobros pagos por operaciones de financiación	878	3.774
<b>C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(168.129)</b>	<b>32.468</b>
<b>D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS</b>	<b>(390)</b>	<b>29</b>
<b>E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>(81.951)</b>	<b>119.312</b>
<b>F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>203.919</b>	<b>84.607</b>
<b>G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>121.968</b>	<b>203.919</b>

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2013

# Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013

## 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. Dichas actividades se desarrollan en España, Francia, 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 Planigesa, 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.

RB Business Holding, S.L. era una sociedad participada al 50%, respectivamente, por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) y Corporación Financiera Caja Madrid, y tenedora del 100 % de Realia Business S.A. acordó en la Junta General Extraordinaria de fecha 19 de febrero de 2009, la disolución sin liquidación de RB Business Holding, S.L. El Consejo de Administración de RB Business Holding, S.L. (sociedad absorbida) adoptó con fecha 12 de marzo de 2009 el acuerdo de aprobar y proponer a la Junta General de socios de la sociedad la fusión inversa por absorción con Realia Business, S.A. (sociedad absorbente), con disolución y extinción de la sociedad absorbida. Con fecha 9 de junio de 2009 las Juntas Generales de Accionistas de las sociedades absorbente y absorbida aprobaron el proyecto de fusión inversa, el cual fue elevado a público el 10 de septiembre de 2009 e inscrito en el Registro Mercantil el 25 de septiembre de 2009. El impacto contable de dicha fusión fue nulo en relación con las cuentas consolidadas de Realia Business, S.A. de dicho ejercicio.

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 2013, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el 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 25 de febrero de 2014.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, 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 Realía al 31 de diciembre de 2013 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 2013 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.

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 siguientes sociedades incluidas en el perímetro de consolidación han sido objeto de auditoría al 31 de diciembre de 2013 por otros auditores distintos de los de Realía Business, S.A.:

- Sociétés d'Investissements Inmob. Cotée de Paris (SIIC de Paris) y sociedades dependientes (PricewaterhouseCoopers Audit y Saint Honoré Sereg, S.A.S.)
- Studio Residence Iberia – Inversiones Inmobiliarias, S.A. (PricewaterhouseCoopers)

El porcentaje de participación directo e indirecto que Realía Business, S.A. ostenta en estas sociedades al 31 de diciembre de 2013 se muestran en los Anexos I y II de esta memoria.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2012, formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2013. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2013, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de 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.t.

#### **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 2013 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, materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 4.a, 4.b y 4.c).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 4.d y 4.f).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Notas 4.i, 4.j y 4.k)
- El importe de determinadas provisiones (Notas 4.m y 4.n).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 4.o)

Para la determinación de las pérdidas por deterioro de los activos inmobiliarios del Grupo se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo (véanse Notas 4.d y 4.f).

Para la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados del Grupo se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo (véase Nota 4.k).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2013 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 Realía 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***

El Grupo desarrolla negocios de gestión conjunta mediante la participación en empresas controladas conjuntamente por alguna o algunas sociedades del Grupo Realía con otras ajenas al Grupo, así como la participación en uniones temporales de empresas y 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 (Anexos II y III).

##### ***Sociedades asociadas***

Las sociedades relacionadas en el Anexo II en las que Realía 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 pérdidas y ganancias 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, 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 Realía (formado por Realía Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2013 y 2012 han sido las siguientes:

***Entradas al perímetro de consolidación***

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se ha producido ninguna entrada al perímetro de consolidación del Grupo Realía.

***Salidas del perímetro de consolidación***

Ejercicio 2013:

En el mes de mayo de 2013, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Noralia S.A., acordó por unanimidad la liquidación de la misma, participada por el Grupo en un 51%. En noviembre de 2013 mediante auto judicial, se declara extinguida la sociedad. Dicha extinción está pendiente a 31 de diciembre de la finalización del plazo de oposición, con su publicación en el Boletín Oficial del Estado y de la inscripción en el Registro Mercantil. Esta operación ha generado un resultado positivo de 43,4 millones de euros recogido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, como consecuencia de los fondos propios negativos que tiene dicha sociedad. Esta operación ha originado la salida del perímetro de la sociedad Noralia, S.A. y el descenso en el porcentaje de integración desde el 36,10% al 30,52% de la sociedad Desarrollo Urbanístico de Sevilla Este, SL.

Ejercicio 2012:

En el mes de julio de 2012 se produjo la desinversión en la sociedad RYG – 55 Promociones Alcarreñas, S.L., participada en un 53,40%, a su otro socio, Actividades y Desarrollos G55, S.L. Esta desinversión se llevó a cabo mediante una reducción de capital en dicha sociedad por importe del valor de la participación, 5.295 miles de euros, recibiendo como compensación diversas parcelas en Guadalajara, cuyo valor razonable asciende a 7.917 miles de euros. Esta operación aflora un resultado de 9,3 millones de euros recogido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

***Otras variaciones en el perímetro de consolidación***

Ejercicio 2013

En junio de 2013 se ha producido la salida de los socios minoritarios que ostentaban el 25% de la participación en la filial Nasozena S.L. La operación se ha realizado mediante la compra de dicha participación a los socios minoritarios, Reordo, S.L., e Inversiones Saona, S.L., y su posterior amortización de capital. Esto ha supuesto la minoración de la partida socios minoritarios en 13.248 miles de euros, y un impacto negativo en reservas consolidadas de 1.232 miles de euros. Esta operación implica el aumento en el porcentaje de integración de la sociedad As Cancelas en el perímetro del Grupo pasando del 37,5% al 50%.

En noviembre de 2013, la sociedad Wilanow Realía SP, realizó una ampliación de capital por importe de 1.431 miles de euros que fue atendida por la sociedad Realía Business mediante la compensación parcial del crédito que mantienen, lo que generó que el porcentaje de participación en esta sociedad pasase del 22,13% al 38,47%, minorando de esta forma el porcentaje de participación del otro socio, Realía Polska Inwestycje S.P, ZOO, pasando del 77,87% al 61,53%.

En noviembre de 2013 se ha producido la fusión por absorción entre las sociedades Nasozena y Asuntos Generales Inmobiliarios S.A., participadas al 100% (como entidades absorbidas) y Portfolio Grades Áreas Comerciales S.A.U. participada al 100% (entidad absorbente) con carácter retroactivo a 1 de enero de 2013. Previa a la fusión descrita, Realía Business S.A. vendió y transmitió el 0,58% de sus acciones en Asuntos Generales Inmobiliarios S.A. a la sociedad filial 100% Realía Patrimonio

Dicha operación no ha generado impactos significativos en los estados financieros consolidados del Grupo

#### Ejercicio 2012

En junio de 2012 se produjo la fusión por absorción entre la sociedad francesa SIIC 8ª (como entidad absorbida) y su matriz SIIC de Paris (entidad absorbente) con carácter retroactivo a 1 de enero de 2012. La operación se realizó mediante el intercambio de 13 acciones de SIIC 8ª por 8 acciones de SIIC de Paris, lo que supuso un incremento del capital de la entidad absorbente de 851 miles de euros y 3.361 miles de euros de prima de emisión, mediante la creación de 531.858 nuevas acciones atribuidas a los accionistas de SIIC 8ª. Como resultado de esta aportación el porcentaje de participación efectivo del Grupo disminuyó en un 0,73%, pasando a ser el 58,98% (58,95% el porcentaje directo), lo que supuso un impacto negativo en reservas de 1,9 millones de euros.

En junio de 2012, la sociedad Realia Business Portugal Unipersonal, Lda. aprobó la realización de una prestación suplementaria por importe de 1.000 miles de euros, íntegramente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante del Grupo.

En marzo de 2012, la sociedad Realia Polska Inwestycje S.P, ZOO incremento su capital por importe de 393 miles de euros con una prima de emisión de 1.573 miles de euros, asumida íntegramente por el Socio Único, Realia Business mediante la compensación del crédito que mantenían a dicha fecha.

En marzo de 2012, la sociedad Wilanow Realia SP, realizó una ampliación de capital por importe de 1.199 miles de euros que fue atendida por la sociedad Realia Business mediante la compensación del crédito que mantenían a dicha fecha, lo que generó que el porcentaje de participación en esta sociedad pasase del 0,01% al 22,13% minorando, de esta forma el porcentaje de participación del otro socio, Realia Polska Inwestycje S.P, ZOO, pasando del 99,99% al 77,87%.

#### **g) Comparación de la información**

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2012 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013.

#### **h) Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2013 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2012.

### **3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante**

La propuesta de aplicación de la pérdida del ejercicio 2013 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 de ejercicios anteriores	(64.160)
<b>Total</b>	<b>(64.160)</b>

Durante el ejercicio 2013 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 2013 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:

	<b>Coefficientes de amortización</b>
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**

El epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos de valoración y amortización los mismos criterios que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en el apartado anterior de esta misma Nota. Asimismo, con motivo de la transición a las NIIF, el Grupo ha seguido el criterio de no revalorizar ninguno de sus bienes en los cierres contables.

De acuerdo con la NIC 40, la Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiendo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable lo determina la Sociedad tomando como valores de referencia la información de mercado prestada por servicios externos independientes, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 10, refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha.

Las plusvalías asignadas como consecuencia de la adquisición de SIIC de París realizada durante el ejercicio 2006, que ascendieron a 312.286 miles de euros (200.361 miles de euros netos a 31 de diciembre de 2013), se encuentran registradas en inversiones inmobiliarias, y se amortizan en función de la vida útil residual de los activos a los que están asignadas, a excepción de las correspondientes a los terrenos en los que están construidos los inmuebles mencionados, que ascendieron aproximadamente a 166.065 miles de euros. La imputación de las plusvalías de activos aportados por SIIC de París se realizó a partir de las tasaciones de expertos independientes obtenidas para todos los inmuebles al 30 de junio de 2006.

#### **d) Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles**

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo Realia revisa los importes en libros de sus activos materiales, inmateriales y de sus inversiones inmobiliarias 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 de valor (si la hubiera). En 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.

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material de las sociedades de la rama patrimonial del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado bruto asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2013, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros. La determinación del valor de mercado del patrimonio en renta es el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración (Flujo de Caja Descontado, Método Comparativo y Método de Capitalización de Ingresos) que permiten verificar la consistencia de los valores. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuado con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, este valor del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable, registrando el correspondiente deterioro con cargo al epígrafe "Resultados netos por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a 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 (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, o
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.).

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 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 2013, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

#### **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 la propia sociedad.
- 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 periodo.
- 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 la Sociedad 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 periodo en que se producen.

#### **Acreeedores comerciales**

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

#### **k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas**

Para que un derivado financiero se considere de cobertura en el Grupo Realia necesariamente tiene que cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

- De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/ o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir (“cobertura de valores razonables”).

- De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad (“cobertura de flujos de efectivo”).
- La inversión neta en un negocio en el extranjero (“cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero”).

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir parcialmente estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente “Swaps”. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la deuda financiera variable se encuentra protegida en un 40,1 % y 38,8% respectivamente, frente a posibles alzas en los tipos de interés (véase Nota 20).

Los derivados contratados por Grupo Realia al 31 de diciembre de 2013, cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en el ejercicio 2013 se han reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de “Ajustes por valoración” dentro del patrimonio neto del balance de situación consolidado adjunto.

Las sociedades determinan periódicamente el valor razonable de los derivados contratados, entendiendo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia la información de mercado prestada por servicios externos independientes, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable, refleja las condiciones de mercado de los derivados a dicha fecha.

#### ***l) 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 2013 la Sociedad Dominante mantiene 1.160.000 acciones propias cuyo coste de adquisición asciende a 1.208 miles de euros (1,04 €/acción). La colocación en el mercado de la autocartera enajenada durante el ejercicio ha generado una minusvalía de 303 miles de euros, que ha sido registrada en el epígrafe ‘Reservas’ del balance de situación consolidado adjunto.

En la Nota 17 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2013.

#### ***m) 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 del 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.

#### **n) 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. 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 2013.

##### *Expediente de regulación temporal de empleo*

En agosto de 2013, la Sociedad Dominante del Grupo, Realia Business S.A. presentó ante la Dirección General de Empleo del Ministerio de Empleo y Seguridad Social la documentación relativa al expediente de regulación de empleo, que se ha llevado a cabo durante el segundo semestre del ejercicio. El coste total por indemnización ha ascendido a 1.532 miles de euros, y se encuentra registrado en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

#### **ñ) 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 2013 y 2012 asciende a 5.991 y 5.639 miles de euros, respectivamente. La aportación anual se registran con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidada (Nota 24.d). Igualmente la Sociedad 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.

#### **o) 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.

### ***Régimen fiscal de las SIIC en Francia***

El régimen SIIC, régimen fiscal de las Sociedades de Inversiones Inmobiliarias Cotizadas, (SIIC – “*Sociétés d’Investissements Immobiliers Cotées*”) fue aprobado en 2002 por el legislador francés con el objetivo de establecer un régimen de inversión en empresas inmobiliarias competitivo con el de otros países europeos. SIIC de París 8<sup>eme</sup> y SIIC de París, sociedad participada y dominante respectivamente del Grupo SIIC, decidieron acogerse, respectivamente en 2003 y en 2004, a dicho régimen y, en este marco, proceder, el 1 enero de 2003 y 2004 respectivamente, a una revalorización por las plusvalías fiscales latentes a los inmuebles destinados a alquiler. Dicho acogimiento supuso registrar el pasivo correspondiente al importe del impuesto de salida (“*taxe de sortie*”) a un tipo de imposición del 16,5% de las plusvalías fiscales latentes por los inmuebles en arrendamiento.

Con fecha 30 de diciembre de 2006 se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC (“SIIC 4”), con entrada en vigor el 1 de julio de 2007, en la cual se establecía, entre otros aspectos, que la participación máxima a ostentar por parte de un solo accionista en la sociedad SIIC será del 60%, y que los dividendos distribuidos a las sociedades que ostenten más de un 10% del capital de una sociedad SIIC durante más de un año y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior a dos terceras partes del impuesto de sociedades francés de régimen general, se verán gravados por un pago del 20% por parte de la sociedad SIIC. Dicha disposición aplicó a partir de 1 de julio de 2007.

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

Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo ostentaba una participación por encima del 60%, lo que implicó que el régimen SIIC quedara en “suspensó” durante el ejercicio 2010 y por tanto, el Grupo SIIC de París tuviera que tributar por sus resultados de actividades inmobiliarias, registrando un gasto por impuesto sobre sociedades del ejercicio 2010 por importe de 7.478 miles de euros.

Durante el mes de diciembre de 2010, la filial Realia Patrimonio, S.L.U (participada al 100% por la Sociedad Dominante y tenedora de las participaciones del Grupo SIIC) disminuyó su participación efectiva en SIIC de París, pasando del 84,83% al 59,74%, lo que permitió que el Grupo SIIC continuara manteniendo dicho régimen fiscal previo pago de un “exit tax” del 19% sobre las plusvalías generadas en 2010, que ascendió a 1.811 miles de euros. Dicha reducción de participación obedeció,

principalmente, a la ampliación de capital efectuada por SIIC de París, por importe de 286 millones de euros, la cual fue suscrita íntegramente por la sociedad Société Foncière Lyonnaise (Grupo Inmobiliario Colonial), mediante la aportación de dos edificios ubicados en París, valorados por ese mismo importe y a la recompra, mediante su participada Realía Patrimonio, S.L.U. de 2.706.642 acciones a Société Foncière Lyonnaise, por un importe de 50.019 miles de euros, al mismo precio por acción al que se realizó la ampliación de capital. La fusión realizada durante el ejercicio 2012 en el seno del Grupo SIIC descrita en la Nota 2.f no alteró la permanencia en dicho régimen fiscal, dado que el porcentaje de participación efectiva del Grupo Realía ascendía a 58,98%. Durante el ejercicio 2013 el porcentaje de participación efectiva del Grupo Realía sobre el Grupo SIIC no ha sufrido variación alguna.

#### **p) 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.

#### **q) 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 el ejercicio 2013 se han activado gastos financieros por importe de 542 miles de euros (1.644 miles de euros en el ejercicio 2012) (Véase Nota 24.f).

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.

#### **r) Resultado de explotación**

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

#### **s) 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.

**t) 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 re conversión 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 2013 corresponden en su totalidad a las sociedades del Grupo Realía Polska Inwestycje, Z.O.O, Wilanow Realía SP Z.O.O., Realía Contesti, S.R.L., y Realía Zarea, S.R.L., no siendo significativos.

**u) 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	
	2013	2012
Existencias (Nota 14)	353.370	424.296
<b>Total activos corrientes</b>	<b>353.370</b>	<b>424.296</b>
Deudas con entidades de crédito	99.073	3.019
Otros pasivos financieros	170.227	10.206
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.577	38
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>271.877</b>	<b>13.263</b>

A 31 de diciembre de 2013, la totalidad del saldo que se encuentra registrado en ‘Deudas con entidades de crédito’ del cuadro superior corresponde a préstamos hipotecarios. Asimismo, los importes registrados en “Otros pasivos financieros” responden a deudas financieras por préstamos hipotecarios cedidos a la SAREB y al banco de Inversión KSAC (véase Nota 20).

**v) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta**

Los activos no corrientes (y los grupos de enajenación) clasificados como mantenidos para la venta se presentan valorados al menor importe entre el que figuran en libros y el valor razonable deducidos los costes de venta.

Los activos no corrientes y los grupos de enajenación se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros se recupera a través de una operación de venta y no a través de un uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de enajenación) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La venta previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable, deducidos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta, que no cumplan los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.

**w) 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 2013 y 2012 han ascendido a 28.853 y 27.314 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 24.b).

**x) Ventas de Patrimonio Inmobiliario**

El Grupo registra en el epígrafe “Resultado por ventas de patrimonio inmobiliario” los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes (véanse Notas 10 y 13):

	Miles de euros	
	2013	2012
Precio de venta de Inversiones inmobiliarias	22.200	23.700
Coste en libros	(20.631)	(18.296)
Costes de la transacción	(271)	(340)
Ventas de ejercicios anteriores	724	1.545
<b>Ingresos netos</b>	<b>2.022</b>	<b>6.609</b>

**y) Resultado de actividades interrumpidas**

De acuerdo con la NIIF 5, se debe recoger en la cuenta de resultados, un importe único que comprenda el total del resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 el Grupo no ha procedido a interrumpir ninguna actividad.

**5. Adopción de normas e interpretaciones emitidas vigentes y no vigentes**

Durante el ejercicio anual 2013 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas:

- La NIIF 13, Medición de Valor Razonable, entró en vigor el 1 de enero de 2013, y es de aplicación a los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha. Para su exigibilidad contable, su transposición fue aprobada por el Reglamento UE 1255/2012 de 11 de diciembre, siendo de aplicación al Grupo Realía Business S.A. y sociedades dependientes por tratarse de entidad cotizada, y a las filiales del grupo.

La nueva normativa contable NIIF 13 establece la necesidad de considerar el riesgo de crédito en la valoración de aquellas partidas reconocidas a valor razonable, como son los instrumentos derivados. De acuerdo con la NIIF 13, se define el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado en ese momento (es decir, un precio de salida), ya sea información directamente observable en mercado o una estimación mediante el empleo de una técnica de valoración adecuada.

La NIIF 13 señala que el valor razonable de un activo o un pasivo debe recoger tanto el riesgo de crédito propio como el riesgo de crédito de la contraparte. Este principio afecta a la valoración de

los instrumentos derivados contratados por el Grupo Realia Business S.A. y sociedades dependientes

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros el Grupo Realia Business S.A. y sociedades dependientes, ha aplicado metodologías de valoración de amplia aceptación en el mercado, que recogen la exposición actual y futura esperada, ajustada por la probabilidad de impago y por la pérdida potencial o severidad en caso de incumplimiento del contrato. De esta forma, se ha estimado el CVA (Credit Value Adjustment) o riesgo de crédito de la contrapartida y el DVA (Debt Value Adjustment) o riesgo de crédito propio.

La exposición actual y esperada en el futuro se estima en base a la simulación de escenarios de movimientos en las variables del mercado, como son las curvas de tipos de interés, tipo de cambio y volatilidades en función de las condiciones del mercado en la fecha de valoración.

La estimación de la probabilidad de impago propia se ha basado en el spread crediticio de la financiación más reciente concedida al Grupo Realia Business S.A. y sociedades dependientes, contrastando que se encuentra en línea con los spreads de empresas comparables, y por tanto, se trata de una referencia de mercado.

Adicionalmente, para el ajuste del riesgo de crédito se ha tenido en cuenta la exposición neta del Grupo Realia Business y sociedades dependientes a cada una de las contrapartidas, en caso de que los derivados financieros con ésta contratados se encuentren incluidos dentro de un contrato marco de operaciones financieras que contemple el neteo de posiciones. En el caso de las contrapartes con información de crédito disponible, los spreads de crédito se han obtenido a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en mercado, mientras que para aquellas sin información disponible se han utilizado las referencias de entidades comparables.

Los Administradores han evaluado la aplicación de dicha norma sobre los contratos de instrumentos financieros derivados, estimando que su impacto sobre los contratos en vigor es poco significativo, al tratarse de instrumentos contratados por empresas solventes (actividad de patrimonio en renta) que presentan resultados positivos recurrentes, y son generadores netos de efectivos, que el plazo hasta el vencimiento de dichos contratos es inferior a un año, y que el valor razonable de las garantías reales que cubren la deuda asociada a dichos instrumentos son suficientes para hacer frente a los pasivos.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados, calificados como coberturas contables a 31 de diciembre de 2013 y 2012, asciende a 19.774 y 60.126 miles de euros, respectivamente (Nota 20).

- Modificación de la NIIF 7 "Instrumentos financieros" Desgloses – Transferencias de activos financieros. Refuerza los requisitos de desglose aplicables a la transferencia de activos, tanto aquellas en las que los activos no se dan de baja del balance como aquellas que califican para su baja en balance pero la entidad tiene todavía alguna implicación continuada.
- Modificación de la NIC 12 "Impuesto sobre ganancias" Impuestos diferidos relacionados con las propiedades inmobiliarias. Modifica el cálculo de los impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo del valor razonable.
- Modificación del NIC 1 "Presentación del otro resultado integral". Modifica los desgloses a presentar en la partida de "Otro Resultado Integral".
- Modificación NIC 19 "Retribuciones a los empleados". Modificación que afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la "banda de fluctuación".

Estas modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013, las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el International Accounting Standard Board (IASB) pero que no habían entrado vigor por no haber sido adaptadas por la Unión Europea son las siguientes:



Normas, modificaciones e interpretaciones de normas		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de
<b>Aprobadas para uso en Unión Europea</b>		
NIIF 10	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014. (*)
NIIF 11	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014. (*)
NIIF 12	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014. (*)
NIC 27 (revisada)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014. (*)
NIC 28 (revisada)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014. (*)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014. (*)
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27	Excepción de la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014. (*)
Modificación de NIC 32	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32 e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014.

Normas, modificaciones e interpretaciones de normas		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de
<b>No aprobadas para uso en Unión Europea</b>		
NIIF 9	Instrumentos financieros: Clasificación y valoración	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2015.
Modificaciones a NIC 36	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014.
Modificaciones a NIC 39	Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 19	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2014
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013	Modificaciones menores de una serie de normas	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2014
IFRIC 21	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

(\*) El 1 de junio de 2012 el Accounting Regulatory Committee de la Unión Europea aprobó retrasar la fecha efectiva de la NIIF 10, 11, y 12 y las nuevas NIC 27 y 28 a los ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014, permitiéndose la aplicación anticipada una vez que estas normas estén aprobadas para su uso en la Unión Europea.

El Grupo ha optado por no aplicarlas de forma anticipada, y se encuentra en proceso de evaluar el impacto que supondrá la aplicación de dicho cambio, que estiman no será significativo. No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros consolidados, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

## 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:

	2013	2012
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(51.025)	(319.230)
Resultado neto del ejercicio de operaciones continuadas (miles de euros)	(51.025)	(319.230)
Número medio ponderado de acciones en circulación	279.089.028	276.209.343
<b>Beneficio básico por acción (euros)</b>	<b>(0,1828)</b>	<b>(1,1558)</b>
<b>Beneficio básico por acción de operaciones continuadas (euros)</b>	<b>(0,1828)</b>	<b>(1,1558)</b>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 Realía Business en vigor al cierre de los ejercicios 2013 y 2012; 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 2013 el Grupo Realía 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 Francia, aunque el Grupo Realía 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	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<b>INGRESOS-</b>								
Ventas externas (1)	29.415	35.923	173.943	181.046	-	-	203.358	216.969
Ventas entre segmentos	2.466	2.510	457	768	(2.923)	(3.278)	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>31.881</b>	<b>38.433</b>	<b>174.400</b>	<b>181.814</b>	<b>(2.923)</b>	<b>(3.278)</b>	<b>203.358</b>	<b>216.969</b>
<b>RESULTADOS -</b>								
Resultado de explotación	(57.428)	(279.823)	77.113	94.756	-	-	19.685	(185.067)
Resultado financiero	34.125	(27.352)	(56.186)	(56.863)	-	-	(22.061)	(84.215)
Participación del resultado en empresas asociadas	-	(93.587)	-	-	-	-	-	(93.587)
Resultados netos por deterioro por deterioro de inmovilizado	129	(1.092)	(17.687)	5.920	-	-	(17.558)	4.828
Resultado antes de impuestos	(23.174)	(401.854)	3.240	43.813	-	-	(19.934)	(358.041)
Impuestos sobre beneficios	(1.835)	35.423	550	(821)	-	-	(1.285)	34.602
Intereses minoritarios	21.211	(28.144)	8.595	23.935	-	-	29.806	(4.209)
Resultado de segmento	(46.220)	(338.287)	(4.805)	19.057	-	-	(51.025)	(319.230)

- (1) Los ingresos del segmento "Alquileres de patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (véase Nota 4-x) y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4-w) y otros, dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 24-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	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<b>Otra información:</b>								
Adiciones de activos fijos	127	326	49.237	50.263	-	-	49.364	50.589
Amortizaciones	(528)	(518)	(36.684)	(35.956)	-	-	(37.212)	(36.474)
Resultados netos por deterioro valor reconocidas en resultados	(57.548)	(267.685)	(17.687)	4.996	-	-	(75.235)	(262.789)
Inversiones inmobiliarias	129	(1.092)	(17.687)	5.920	-	-	(17.558)	4.828
Existencias y otros activos	(57.677)	(266.693)	-	(924)	-	-	(57.677)	(267.617)
<b>Balance de situación:</b>								
Activo								
Activo por segmentos	637.937	805.220	2.587.946	2.654.033	(84.338)	(88.228)	3.141.545	3.371.025
Participaciones en empresas Asociadas	143	143	-	-	-	-	143	143
<b>Activo total consolidado</b>	<b>638.080</b>	<b>805.363</b>	<b>2.587.946</b>	<b>2.654.033</b>	<b>(84.338)</b>	<b>(88.228)</b>	<b>3.141.688</b>	<b>3.371.168</b>
Pasivo								
Pasivo por segmentos	638.080	805.363	2.587.946	2.654.033	(84.338)	(88.228)	3.141.688	3.371.168
<b>Pasivo total consolidado</b>	<b>638.080</b>	<b>805.363</b>	<b>2.587.946</b>	<b>2.654.033</b>	<b>(84.338)</b>	<b>(88.228)</b>	<b>3.141.688</b>	<b>3.371.168</b>

#### 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 al inmovilizado material y activos intangibles	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
España	110.632	123.631	1.083.870	1.099.799	1.659.785	1.828.569	11.259	24.395
Francia	87.323	90.741	1.403.603	1.416.477	1.470.608	1.508.196	38.105	26.177
Portugal	958	739	1	3.573	7.774	11.238	-	17
Resto	4.445	1.858	2	4	3.521	23.165	-	-
<b>Total</b>	<b>203.358</b>	<b>216.969</b>	<b>2.487.476</b>	<b>2.519.853</b>	<b>3.141.688</b>	<b>3.371.168</b>	<b>49.364</b>	<b>50.589</b>

## 8. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2013 y 2012 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
	Otro Activos Intangibles
<b>Coste -</b>	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>3.668</b>
Adiciones	75
Trasposos	1
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>3.744</b>
Adiciones	124
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>3.868</b>
<b>Amortización acumulada -</b>	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>(2.703)</b>
Dotaciones	(470)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>(3.173)</b>
Dotaciones	(346)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>(3.519)</b>
<b>Activo intangible neto -</b>	
Saldos al 31 de diciembre de 2012	571
Saldos al 31 de diciembre de 2013	349

El saldo a 31 de diciembre de 2013 y 2012 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2013 y 2012 ascienden a un importe de 2.766 y 2.603 miles de euros respectivamente.

## 9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Construcciones, Plantas y Equipos	Otro Inmovilizado	TOTAL
<b>Coste -</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>9.009</b>	<b>8.232</b>	<b>17.241</b>
Adiciones	241	388	629
Retiros	(2)	(2.707)	(2.709)
Trasposos (Nota 10)	(1.244)	-	(1.244)
Otros	-	2	2
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>8.004</b>	<b>5.915</b>	<b>13.919</b>
Adiciones	143	1.073	1.216
Retiros	(154)	(82)	(236)
Trasposos (Nota 10)	(207)	(12)	(219)
Otros	-	(1)	(1)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>7.786</b>	<b>6.893</b>	<b>14.679</b>
<b>Amortización acumulada -</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>(2.008)</b>	<b>(6.168)</b>	<b>(8.176)</b>
Dotaciones	(114)	(305)	(419)
Retiros	-	2.648	2.648
Trasposos (Nota 10)	517	-	517
Otros	-	(2)	(2)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>(1.605)</b>	<b>(3.827)</b>	<b>(5.432)</b>
Dotaciones	(113)	(294)	(407)
Retiros	154	79	233
Trasposos (Nota 10)	57	-	57
Variaciones tipo de cambio	-	1	1
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>(1.507)</b>	<b>(4.041)</b>	<b>(5.548)</b>
<b>Pérdidas por deterioro -</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dotaciones	(9)	-	(9)
Trasposos (Nota 10)	(84)	-	(84)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>(93)</b>	<b>-</b>	<b>(93)</b>
Aplicaciones	6	-	6
Trasposos (Nota 10)	(43)	-	(43)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>(130)</b>	<b>-</b>	<b>(130)</b>
<b>Activo material neto -</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2012	6.306	2.088	8.394
Saldos al 31 de diciembre de 2013	6.149	2.852	9.001

Dentro del epígrafe de “Construcciones, planta y equipo” se incluyen las oficinas utilizadas por el Grupo en España, de las sociedades Realía Patrimonio y Hermanos Revilla, registradas por un valor neto de 3.523 y 3.774 miles de euros, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente, y fuera de territorio español a las de SIIC de París situadas en Place Vendôme (París), y registradas por un valor neto de 2.248 y 2.274 miles de euros al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de “Construcciones, planta y equipo” asciende a 2.348 y 2.466 miles de euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2013 se han llevado retiros de inmovilizado material al encontrarse fuera de uso y amortizados en su práctica totalidad, consistentes en mobiliario, material de oficina y equipos informáticos.

El valor razonable de los activos incluidos en el detalle de “Construcciones, plantas y equipos” del Grupo al 31 de diciembre de 2013 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 16.074 miles de euros (16.342 miles de euros a 31 de diciembre de 2012).

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se han realizado adiciones ni traspasos significativos en el epígrafe "Inmovilizaciones Materiales". Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 ascienden a un importe de 2.816 y 2.787 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 2013 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 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
	Propiedades de Inversión	Otras Instalaciones	Construcciones En curso	Anticipos	Total Inversiones Inmobiliarias
<b>Coste:</b>					
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>2.354.830</b>	<b>183.258</b>	<b>166.451</b>	<b>1.670</b>	<b>2.706.209</b>
Adiciones	1.330	1.495	44.809	2.251	49.885
Retiros	(13.188)	(690)	-	(98)	(13.976)
Variaciones de perímetro	8.778	-	-	-	8.778
Traspasos (Notas 9 y 13)	37.539	7.682	(47.547)	(474)	(2.800)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>2.389.289</b>	<b>191.745</b>	<b>163.713</b>	<b>3.349</b>	<b>2.748.096</b>
Adiciones	2.405	1.748	40.685	3.186	48.024
Retiros	(1.125)	-	-	-	(1.125)
Variaciones de perímetro	(2.597)	-	-	10	(2.587)
Traspasos (Notas 9 y 13)	(25.632)	1.718	(6.944)	(3.702)	(34.560)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>2.362.340</b>	<b>195.211</b>	<b>197.454</b>	<b>2.843</b>	<b>2.757.848</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>(210.272)</b>	<b>(74.878)</b>	-	-	<b>(285.150)</b>
Dotaciones	(26.162)	(9.509)	-	-	(35.671)
Retiros	1.569	244	-	-	1.813
Traspasos (Notas 9 y 13)	54	199	-	-	253
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>(234.811)</b>	<b>(83.944)</b>	-	-	<b>(318.755)</b>
Dotaciones	(26.855)	(9.607)	-	-	(36.462)
Retiros	119	-	-	-	119
Traspasos (Notas 9 y 13)	7.717	899	-	-	8.616
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>(253.830)</b>	<b>(92.652)</b>	-	-	<b>(346.482)</b>
<b>Pérdidas por deterioro:</b>					
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>(97.589)</b>	<b>(1.601)</b>	<b>(2.691)</b>	-	<b>(101.881)</b>
Dotaciones	(7.881)	(215)	(802)	-	(8.898)
Aplicaciones	12.342	-	1.390	-	13.732
Traspasos (Nota 9)	84	-	-	-	84
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>(93.044)</b>	<b>(1.816)</b>	<b>(2.103)</b>	-	<b>(96.963)</b>
Dotaciones	(4.902)	(6)	(31.362)	-	(36.270)
Aplicaciones	19.432	28	236	-	19.696
Traspasos (Nota 9 y 13)	5.705	(7)	163	-	5.861
Variaciones perímetro	2.597	-	-	-	2.597
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>(70.212)</b>	<b>(1.801)</b>	<b>(33.066)</b>	-	<b>(105.079)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias netas:</b>					
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2.061.434	105.985	161.610	3.349	2.332.378
Saldos al 31 de diciembre de 2013	2.038.298	100.758	164.388	2.843	2.306.287

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2013 y 2012 ascienden a un importe de 20.411 y 3.533 miles de euros, respectivamente, correspondientes al epígrafe de "Otras instalaciones".

La valoración de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2013 y 2012, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.d, asciende a 2.954.401 y 2.973.341 miles de euros, respectivamente.

En el caso de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a sociedades del segmento promotor del Grupo (exclusivamente dos activos), a partir del ejercicio 2012 se procedieron a valorar 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).

En el caso de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a las sociedades de la rama patrimonial del Grupo, en los ejercicios 2013 y 2012 la metodología utilizada 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 cualquier caso, la situación actual del mercado inmobiliario podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

Existen inversiones inmobiliarias, cuya venta no está contemplada en los planes de negocio del Grupo, cuyo valor en uso de acuerdo con los valoradores independientes, es superior al valor de mercado, al atender el primero a factores específicos de la entidad, fundamentalmente su capacidad para imponer precios por encima o por debajo del mercado, por asumir riesgos distintos o por incurrir en costes diferentes a los de la generalidad del sector.

En base a lo expuesto anteriormente y tal y como se define en la Nota 4.d, durante el ejercicio 2013 el Grupo ha dotado provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias para adecuar el valor de las mismas a su valor de mercado por importe de 36.270 miles de euros, de los cuales 2.847 miles de euros correspondientes a propiedades sitas en España y 33.423 miles de euros por las inversiones en Francia, y ha revertido deterioros asociados a otros inmuebles por importe de 19.696 miles de euros, principalmente en Francia por la mejora de sus valoraciones, que se encuentran registradas en el epígrafe "Resultados netos por deterioro de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

### **Propiedades de inversión y otras instalaciones**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el coste bruto de los solares de las inversiones inmobiliarias reflejado en la columna "Propiedades de inversión" asciende a 1.180.660 y 1.197.026 miles de euros, respectivamente.

Las adiciones más significativas del ejercicio 2013 corresponden a las siguientes operaciones:

- En la filial Hermanos Revilla, durante el ejercicio se ha activado 1.145 miles de euros derivado de las mejoras que ha llevado a cabo en edificios de su propiedad.



- En Francia, durante el ejercicio ha activado 1.915 miles de euros derivado de las mejoras que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad.

Las adiciones más significativas del ejercicio 2012 fueron las siguientes:

- Las adiciones del ejercicio 2012 se registraron principalmente en la filial Hermanos Revilla, que en el ejercicio activó 2.086 miles de euros derivado de las mejoras que llevaron a cabo en edificios de su propiedad (edificio Príncipe de Vergara y Musgo).

Los retiros más importantes efectuados en el ejercicio 2013 corresponden a la siguiente operación:

- En Francia se ha formalizado la venta de un resto de suelo "Montrouge" del subgrupo SIIC de París, por importe de 340 miles de euros cuyo valor neto ascendía a 373 miles de euros, generándose de esta forma una pérdida de la operación de 54 miles de euros (incluidos los costes de la venta), registrados en el epígrafe "Resultados por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.
- Por otra parte, Realía Patrimonio ha procedido a dar de baja elementos de inversiones inmobiliarias que habían entrado en desuso.

Los retiros más importantes efectuados en el ejercicio 2012 correspondieron a las siguientes operaciones:

- En Francia, se enajeno el inmueble Notre Dame des Victoires (París) del subgrupo SIIC de París, por importe de 15 millones de euros cuyo valor neto ascendía a 12.060 miles de euros, generándose de esta forma un beneficio neto de la operación de 2.939 miles de euros, registrados en el epígrafe "Resultados por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Los traspasos netos más significativos del ejercicio 2013, son los siguientes:

- Traspaso por la finalización de las obras de los edificios Príncipe de Vergara y Albasanz 16 propiedad de la Sociedad Hermanos Revilla, por importe de 6.837 miles de euros tras la finalización de los trabajos de mejoras en los inmuebles e instalaciones en el mes de diciembre de 2013.
- En diciembre de 2013 se ha reclasificado al epígrafe "Activo no corriente mantenido para la venta" (Nota 13) un importe de 3.119 miles de euros correspondiente al edificio de la filial Setecampos. Dicho traspaso se ha llevado a cabo al existir un contrato de compraventa de la totalidad de las acciones de dicha Sociedad al 31 de julio de 2013.
- El importe de traspasos restante corresponde fundamentalmente a los trabajos terminados en los edificios pertenecientes a Grupo SIIC en los que estaban llevando a cabo labores de rehabilitación.
- En Francia, se han formalizado la venta del inmueble Grande Armée 4-10 (París) del subgrupo SIIC de París, por importe de 17.800 miles de euros cuyo valor neto ascendía a 16.984 miles de euros, generándose de esta forma un beneficio neto de la operación de 638 miles de euros (incluidos los costes de la venta), registrados en el epígrafe "Resultados por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de resultados consolidada adjunta. Previamente a la venta el valor neto de dicho inmueble fue traspasado al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

Los traspasos netos más significativos del ejercicio 2012, fueron los siguientes:

- Traspaso del centro comercial As Cancelas (Santiago de Compostela) propiedad de la Sociedad As Cancelas Siglo XXI, por importe de 43.818 miles de euros tras la finalización de los trabajos en el mes de noviembre de 2012, fecha en la que entró en funcionamiento.
- En diciembre de 2012 se reclasificó al epígrafe "Activo no corriente mantenido para la venta" (Nota 13) un importe de 3.274 miles de euros correspondiente al edificio "Viroflay". Dicho traspaso se llevó a cabo al existir un contrato de compraventa del edificio al 31 de diciembre de 2012, cuya materialización se produjo en el mes de enero de 2013.
- El importe de traspasos restante correspondía fundamentalmente a los trabajos terminados en los edificios pertenecientes a Grupo SIIC en los que estaban llevando a cabo labores de rehabilitación.

Las variaciones del perímetro más significativas del ejercicio 2013 son las siguientes:

- Debido a la fusión por absorción de la Sociedad Nasozena (sociedad absorbida) por la filial Portfolio Grandes Áreas Comerciales S.A.U (sociedad absorbente) (Nota 2.f) y el registro de la inversión inmobiliaria a valores netos de provisiones en la sociedad absorbente, se compensa el deterioro registrado por el suelo de la filial Nasozena por importe de 2.597 miles de euros.

Las variaciones del perímetro más significativos del ejercicio 2012, fueron las siguientes:

- Las adiciones de la variación del perímetro de consolidación en el ejercicio 2012 hacían referencia a la afloración del resultado individual generado en el ejercicio 2009 en la sociedad RYG por la venta a Realía Patrimonio de los terrenos en los que se ha construido el CC Ferial Plaza, registrando beneficio por importe de 8.778 miles de euros en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” en la cuenta de resultados adjunta.
- Adicionalmente, se afloraron resultados retenidos como garantía de rentas mínimas obtenidas en la enajenación de inmuebles en ejercicios anteriores, por importe de 1,5 millones de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe “Resultados por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de pérdidas consolidada adjunta.

### Construcciones en curso

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de “Construcciones en curso” del ejercicio 2013 corresponden fundamentalmente a:

- Costes incurridos por importe de 6.846 miles de euros por la filial Hermanos Revilla por las mejoras en los inmuebles e instalaciones de los inmuebles Príncipe de Vergara y Albasanz 16 y, posterior traspaso a explotación en el ejercicio por un total de 6.837 miles de euros..
- En Francia, se está llevando a cabo la remodelación de varios edificios. Las activaciones del periodo han ascendido a 36.058 miles de euros (21.900 miles de euros en el ejercicio 2012).

Del total del coste registrado en inmovilizaciones en curso al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el importe de 70.521 miles de euros, respectivamente, corresponde al valor de los solares.

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. El importe capitalizado en los ejercicios 2013 y 2012 ha ascendido a 204 y 576 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe “Gastos financieros capitalizados” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

### Ubicación, grado de ocupación y usos

El inmovilizado del Grupo ubicado fuera de territorio español corresponde fundamentalmente a:

Sociedad	Tipología de uso	País	Miles de euros	
			2013	2012
Grupo SIIC de París	Oficinas	Francia	1.400.398	1.413.019
Setecampos Sociedade Imobiliária, LDA.	Centro Comercial	Portugal	-	3.552
			<b>1.400.398</b>	<b>1.416.571</b>

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

	M <sup>2</sup> alquilerables S/R		% Ocupación	
	2013	2012	2013	2012
Madrid	262.532	261.802	91,15%	91,69%
París	148.982	156.529	85,04%	93,85%
Barcelona	32.321	32.321	90,70%	85,68%
Logroño	36.332	36.332	100,00%	100,00%
Sevilla	8.735	8.735	80,73%	92,09%
Otros	78.515	78.116	82,52%	81,57%
<b>Total</b>	<b>568.417</b>	<b>573.835</b>	<b>88,73%</b>	<b>91,10%</b>

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

	M <sup>2</sup> alquilerables S/R		% Usos	
	2013	2012	2013	2012
Oficinas	392.126	398.309	68,99%	69,41%
Comercial – Ocio	139.706	138.941	24,58%	24,21%
Logístico	36.585	36.585	6,44%	6,38%
<b>Total</b>	<b>568.417</b>	<b>573.835</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2013 y 2012 a 166.657 y 173.040 miles de euros aproximadamente (véanse Notas 24.a y 24.b) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas, salvo las pérdidas por deterioro, ascendieron a 87.871 y 79.498 miles de euros, aproximadamente.

Las únicas inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria son:

	Miles de Euros			
	Valor neto contable		Carga hipotecaria	
	2013	2012	2013	2012
Edificio c/ Salvador de Madariaga	54.114	54.517	21.350	26.911
Edificio Albasanz, 16	29.091	26.887	25.000	25.000
<b>Total inversiones con carga hipotecaria</b>	<b>83.205</b>	<b>81.404</b>	<b>46.350</b>	<b>51.911</b>

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

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad por un importe neto de 33.388 y 34.039 miles de euros respectivamente, que corresponden a derechos de superficie sobre unos terrenos donde se asienta un edificio del Grupo SIIC de París.

#### Deterioros de inversiones inmobiliarias

El apartado 'Pérdidas por deterioro' de las "Inversiones Inmobiliarias" presenta el siguiente detalle, por sociedad, a 31 de diciembre de 2013 y 2012:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Realia Business, S.A.	9.073	9.245
Realia Patrimonio, S.L.	34.297	32.878
Hermanos Revilla, S.A.	12.253	11.988
Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.L.	899	-
Setecampos, Sociedade Imobiliária, L.D.A	-	5.569
SIIC de París	48.557	34.686
Nasozena, S.L.	-	2.597
<b>Saldo final</b>	<b>105.079</b>	<b>96.963</b>

Los movimientos que han afectado a las 'Pérdidas por deterioro' de las inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2013 y 2012 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Saldo inicial	96.963	101.881
Dotaciones	36.270	8.898
Aplicaciones/ retiros (netos) por traspasos	(25.557)	(13.816)
Variaciones perímetro	(2.597)	-
<b>Saldo final</b>	<b>105.079</b>	<b>96.963</b>

Durante los ejercicios 2013 y 2012 se han registrado las pérdidas por deterioro, en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.d.

#### 11. Inversiones en empresas asociadas

El epígrafe 'Inversiones en empresas asociadas' a 31 de diciembre de 2013 y 2012 presenta el siguiente detalle, por sociedad:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	143	143
<b>Total</b>	<b>143</b>	<b>143</b>

El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la empresa asociada Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. es cero por las estimaciones de los administradores en base a la viabilidad financiera de la compañía ante la actual situación del mercado inmobiliario y del mercado de crédito.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores ni acreedores con sociedades puestas en equivalencia ni ha realizado transacciones significativas con las mismas durante ambos ejercicios.

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 el desglose de activos, pasivos y principales cifras de la cuenta de resultados de las empresas asociadas es el siguiente:

A cierre del ejercicio 2013:

<b>BALANCE</b>	<b>Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)</b>	<b>Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)</b>	<b>TOTAL</b>
Activos no corrientes	5.815	-	5.815
Activos corrientes	73.846	494	74.340
<b>Total Activo</b>	<b>79.661</b>	<b>494</b>	<b>80.155</b>
Patrimonio Neto	(4.923)	143	(4.780)
Pasivos no corrientes	751	-	751
Pasivos corrientes	83.833	351	84.184
<b>Total Pasivo</b>	<b>79.661</b>	<b>494</b>	<b>80.155</b>
<b>CUENTA DE RESULTADOS</b>			
Ingresos	-	32	32
Resultado de explotación	(107)	8	(99)
Resultado antes de impuestos	(3.637)	-	(3.637)
Resultado del ejercicio	(2.546)	-	(2.546)

A cierre del ejercicio 2012:

<b>BALANCE</b>	<b>Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (33,36%)</b>	<b>Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)</b>	<b>TOTAL</b>
Activos no corrientes	5.167	-	5.167
Activos corrientes	80.816	464	81.280
<b>Total Activo</b>	<b>85.983</b>	<b>464</b>	<b>86.447</b>
Patrimonio Neto	(2.598)	143	(2.455)
Pasivos no corrientes	821	-	821
Pasivos corrientes	87.760	321	88.081
<b>Total Pasivo</b>	<b>85.983</b>	<b>464</b>	<b>86.447</b>
<b>CUENTA DE RESULTADOS</b>			
Ingresos	-	15	15
Resultado de explotación	(147)	11	(136)
Resultado antes de impuestos	(2.451)	-	(2.266)
Resultado del ejercicio	(1.716)	-	(1.586)

## 12. Negocios de gestión conjunta

Las sociedades del Grupo desarrollan parte de su actividad mediante la participación en negocios en los que el Grupo Realía 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.

La integración de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes se ha realizado practicando la homogeneización, las conciliaciones y reclasificaciones necesarias, así como las oportunas eliminaciones tanto de los saldos activos y pasivos, como de los ingresos y gastos recíprocos.

Las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2013, de las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes (incluidos en el Anexo III), que se integran en los estados financieros de Realía Business son las que se relacionan a continuación:

	<b>Uniones Temporales de Empresas, Agrupaciones de Interés Económico y Comunidades de Bienes</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Importe neto de la cifra de negocios	7.377	2.671
Beneficio de Explotación	(6.357)	1.596
Activos no corrientes	1	1
Activos corrientes	18.915	25.761
Pasivos corrientes	9.318	24.315

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 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. Activos no corrientes mantenidos para la venta**

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

- Venta del inmueble “General Leclerc - Viroflay” (Francia) registrado en este epígrafe al cierre del ejercicio 2012 cuyo valor neto contable ascendía a 3.274 miles de euros. El precio de venta del edificio ha ascendido a 4.060 miles de euros, generándose un beneficio neto de la operación que asciende a 714 miles de euros (incluidos los costes de la venta), registrándose en el epígrafe de “Resultados por venta de Patrimonio Inmobiliario” de la cuenta de resultados consolidada adjunta.
- Al cierre del ejercicio 2013 se ha traspasado a este epígrafe desde “Inversiones Inmobiliarias” un importe neto de 3.119 miles de euros correspondientes al edificio “Twin Towers” (Portugal), en propiedad de la filial Setecampos y el resto de los activos de dicha sociedad, que ascendían a un importe de 472 miles de euros. Dicho traspaso (Nota 10) se ha producido como consecuencia de la firma de un compromiso de compraventa de dicha sociedad con el comprador en julio de 2013, y se encuentra valorado de acuerdo al mismo. . Por ello, el Grupo ha dotado un deterioro por importe de 981 miles de euros para adecuar el valor en libros al precio de venta.
- Durante el ejercicio 2013 se ha traspasado desde “Inversiones Inmobiliarias”, el inmueble Grade Armée 4-10 (Paris) del subgrupo SIIC de París, el precio de venta ha sido por importe de 17.800 miles de euros cuyo valor neto ascendía a 16.984 miles de euros, generándose de esta forma un beneficio neto de la operación de 638 miles de euros (incluidos los costes de la venta), registrados en el epígrafe “Resultados por venta de patrimonio inmobiliario” de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

#### 14. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2013 y 2012, mayoritariamente de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2013			2012		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	709.718	(392.569)	317.149	762.966	(377.391)	385.575
Materiales Diversos	68	(60)	8	75	(60)	15
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	-	-	17.335	-	17.335
Obras en curso de construcción de ciclo largo	50.565	(14.345)	36.220	50.677	(11.956)	38.721
Edificios construidos	146.276	(29.013)	117.263	144.550	(10.832)	133.718
Anticipos a proveedores	3.270	-	3.270	3.289	-	3.289
<b>Total</b>	<b>909.897</b>	<b>(435.987)</b>	<b>473.910</b>	<b>978.892</b>	<b>(400.239)</b>	<b>578.653</b>

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2013 y 2012, calculado en función de las valoraciones realizadas en 2013 y 2012 por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 524.775 y 652.280 miles de euros, respectivamente.. En consecuencia, se han deteriorado dichas existencias hasta su valor de mercado, lo que ha supuesto una pérdida por deterioro de 54.896 miles de euros. (267.617 miles de euros en el ejercicio 2012) (Nota 24.i).

La valoración de las existencias 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 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 2013 y 2012 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
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>789.136</b>	<b>23.558</b>	<b>55.442</b>	<b>147.904</b>	<b>78</b>	<b>1.016.118</b>
Variaciones en el tipo de cambio	566	-	(1)	530	-	1.095
Adiciones	3.498	6.903	3.221	(382)	13	13.253
Variaciones del perímetro de consolidación	(29.343)	-	(279)	-	-	(29.622)
Bajas	(896)	-	(1)	(24.334)	(16)	(25.247)
Trasposos	5	(13.126)	(7.705)	20.832	-	6
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>762.966</b>	<b>17.335</b>	<b>50.677</b>	<b>144.550</b>	<b>75</b>	<b>975.603</b>
Variaciones en el tipo de cambio	(244)	-	(9)	(74)	-	(327)
Adiciones	1.581	10.042	(103)	17	3	11.540
Variaciones del perímetro de consolidación	(52.148)	-	-	-	-	(52.148)
Bajas	(2.437)	-	-	(25.589)	(10)	(28.036)
Trasposos		(27.377)	-	27.372	-	(5)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>709.718</b>	<b>-</b>	<b>50.565</b>	<b>146.276</b>	<b>68</b>	<b>906.627</b>

### Terrenos y solares

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de “Terrenos y solares” han correspondido, fundamentalmente, a la adjudicación de terrenos en Huelva por importe de 328 miles de euros como garantía del acuerdo transaccional derivado del litigio surgido entre Realia y la sociedad vendedora, incurridos por las cuotas de urbanización de terrenos en San Mateo de Gallego, y a la activación de gastos derivados del desarrollo de los proyectos de reparcelación y urbanización de los distintos terrenos.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2013 y 2012 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 9.026 y 17.435 miles de euros, respectivamente, de los cuales, 6.686 y 8.301 miles de euros se encuentran registrados como “Anticipos de clientes” en el epígrafe de “Acreedores comerciales” del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 21.b). Los importes que se han materializado en cobros ascienden 1.126 y 2.742 miles de euros, respectivamente, el resto son compromisos derivados de operaciones de permutas de activos.

Durante el ejercicio 2013 se ha producido la venta de dos terrenos en Son Dameto (Palma de Mallorca) y Sanchinarro (Madrid) por importe total de 3.484 miles de euros, obteniéndose un beneficio de 1.055 miles de euros. Durante el ejercicio 2012 se produjo la venta de un terreno en Montecarmelo (Madrid) por importe total de 3.805 miles euros, por el que se registró un beneficio por importe de 3.001 miles de euros.

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 2013 y 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
<b>Realia Business, S.A.:</b>		
Valdebebas	3.020	3.020
El Molar	18	18
Resto Otros	20	21
<b>Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.:</b>		
El Molar	212	212
<b>Realia Business Portugal</b>		
Otros	-	2
<b>Resto suelos</b>	-	16
<b>Total compra de suelos</b>	<b>3.270</b>	<b>3.289</b>

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que a 31 de diciembre de 2013 y 2012 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, por importe de 338 y 1.068 miles de euros en los ejercicios 2013 y 2012, respectivamente.

Todos 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 2013, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias en garantía de diversos créditos hipotecarios por un importe neto contable de 300.379 miles de euros con el siguiente desglose:

	Miles de Euros		
	Valor Neto Contable	Garantía Hipotecaria	
		Ptmo. Sindicado	Ptmo. Promotor dispuesto
Terrenos y promociones	252.166	555.179	4.792
Promociones Terminadas	48.213	4.162	26.560
<b>Total</b>	<b>300.379</b>	<b>559.341</b>	<b>31.352</b>

Al 31 de diciembre de 2012, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias en garantía de diversos créditos hipotecarios por un importe neto contable de 336.533 miles de euros con el siguiente desglose:

	Miles de Euros		
	Valor Neto Contable	Garantía Hipotecaria	
		Ptmo. Sindicado	Ptmo. Promotor dispuesto
Terrenos y promociones en curso	319.972	608.868	60.845
Promociones Terminadas	16.561	-	14.591
<b>Total</b>	<b>336.533</b>	<b>608.868</b>	<b>75.436</b>

## Deterioros de existencias

La variación de los deterioros sobre existencias del ejercicio 2013 respecto al ejercicio 2012 del Grupo asciende a 35.748 miles de euros, que se desglosan en:

a) Deterioro neto sobre terrenos que ascienden a 34.322 miles (Nota 24.i), y que corresponden fundamentalmente, a terrenos de la Sociedad Dominante, cuya minusvalía ha sido puesta de manifiesto por las valoraciones anteriormente mencionadas.

b) Deterioro sobre promociones en curso y terminadas por importe neto de 20.574 miles de euros (Nota 24.i).

c) Disminución en 38 miles de euros por las variaciones en el tipo de cambio así como una eliminación de 19.110 miles de euros derivado de la salida del perímetro de consolidación de la sociedad Noralia S.A.

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-p).

## 15. Otros activos

### 15.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros	
	2013	2012
Clientes y deudores	39.678	46.711
Clientes y efectos impagados	13.735	13.711
Clientes de dudoso cobro	5.529	5.461
Deudores diversos	1.767	4.879
Deterioros por insolvencia	(13.970)	(14.387)
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 22)	1.360	2.984
Activos por impuestos corrientes (Nota 22)	919	1.036
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>49.018</b>	<b>60.395</b>

El saldo de “Clientes y deudores” al cierre del ejercicio 2013 corresponde principalmente a facturas emitidas por anticipado de la participada SIIC de París 16.214 miles de euros (23.286 miles de euros en el ejercicio 2012) y 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 22.421 miles de euros (19.495 miles de euros en el ejercicio 2012), de acuerdo al tratamiento contable en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 17).

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

### 15.2 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 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2013		2012	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	12.374	-	13.075	-
Otros	-	1.958	14	1.528
<b>Total otros activos financieros</b>	<b>12.374</b>	<b>1.958</b>	<b>13.089</b>	<b>1.528</b>

El importe del epígrafe registrado como “Otros activos financieros no corrientes” al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 por 12.374 y 13.075 miles de euros, respectivamente, responde, en 2013 por 12.135 miles de euros al importe del crédito que la sociedad Retingle, S.L. tiene concedido a la sociedad Inmosineris, S.L. (su otro socio) cuyo vencimiento se encuentra establecido en enero de 2015, con un devengo de interés del Euribor a doce meses más 0,75% y un límite de disposición de 18.962 miles de euros y por 239 miles de euros al importe del crédito que la sociedad Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. tiene concedido a la sociedad Estudios de Investigación, Servicio, S.L. (su otro socio) cuyo vencimiento es en marzo de 2014, prorrogable por 1 año más, dispuesto totalmente y un devengo de intereses del 2,053% anual.

El importe del ejercicio 2012 se corresponde en su totalidad con el crédito que la sociedad Retingle tiene concedido a Inmosineris, S.L.

### 15.3 Otros activos no corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen fundamentalmente fianzas y depósitos a largo plazo en los Órganos de Administración Pública, que al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 ascienden a 9.377 y 11.356 miles de euros, respectivamente.

## 16. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Miles de Euros	
	2013	2012
Depósitos a l/p con Ent. Crédito ajenas	-	31.000
Depósitos a c/p con Ent. cdo. Asociadas (Nota 25)	6.224	3.285
Depósitos a c/p con Ent. cdo. ajenas	34.045	19.636
Tesorería	81.699	149.998
<b>Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>121.968</b>	<b>203.919</b>

No existe saldo de uso restringido al cierre de los ejercicios 2013 y 2012.

## 17. Patrimonio neto

El estado de cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2013 y 2012, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida en los ejercicios.

### Capital social

Con fecha 26 de junio de 2013, la Junta General Ordinaria de Accionistas de Realía Business, S.A. acordó aumentar el capital por compensación de créditos por un importe de 14.871 miles de euros, mediante la emisión de 61.965.006 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,68 euros por acción, de la misma clase y serie que las acciones en ese momento en circulación, y con los mismos derechos, siendo el contravalor del aumento la compensación de créditos que reuniesen las características del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (“LSC”) y con previsión de suscripción incompleta. Asimismo, se acordó delegar en el Consejo de Administración la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo de aumento de capital deba llevarse a efecto y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General, así como ejecutar, total o parcialmente, el referido acuerdo. La determinación de la cifra definitiva del aumento de capital y el número final de acciones a entregar a cada titular de los créditos a compensar se realizaría en consideración del principal y los intereses que se devengasen hasta el momento de su compensación en la fecha de ejecución del aumento de capital. Por último, el acuerdo de aumento condicionaba la ejecución del mismo por el Consejo de Administración a que la Sociedad hubiese llegado a un acuerdo para la Refinanciación del

Crédito Sindicado, y a que se hubiesen cumplido todas las condiciones suspensivas a las que se encontrase sujeta la entrada en vigor de la Refinanciación del Crédito Sindicado.

Una vez firmada la Refinanciación del Crédito Sindicado con fecha 26 de julio de 2013, y formalizada el 27 de septiembre de 2013 (Nota 20), una vez cumplidas todas las condiciones suspensivas para su entrada en vigor, el Consejo de Administración acordó, con fecha 27 de noviembre de 2013 llevar a efecto la ejecución total del aumento de capital acordado por la Junta General Ordinaria mencionada anteriormente, la cual se materializó mediante la capitalización del crédito participativo que Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ostentaba frente a la Sociedad (véase Nota 20), por un importe total de 57.590 miles de euros, mediante la emisión de 29.994.610 acciones con un valor nominal de 0,24 euros cada una, equivalente a un importe 7.199 miles de euros y una prima de emisión de 1,68 euros cada una, equivalente a un importe 50.931 miles de euros, el cual cumplía las condiciones establecidas en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital. Dicha operación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de noviembre de 2013.

De esta forma, el capital social ha pasado de estar representado por 277.376.322 acciones al 31 de diciembre de 2012, a 307.370.932 acciones, al 31 de diciembre de 2013, todas ellas al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, según el siguiente detalle:

	31.12.2013		31.12.2012	
	Porcentaje de Participación	Miles de Euros	Porcentaje de Participación	Miles de Euros
		Importe Capital		Importe Capital
Corporación Financiera Caja de Madrid , S.A.	24,952%	18.407	27,651%	18.407
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	34,308%	25.308	27,204%	18.110
Asesoría Financiera y de Gestión (Grupo FCC)	2,217%	1.636	2,457%	1.636
Corporación Financiera Hispánica (Grupo FCC)	0,362%	267	0,401%	267
Inmobiliaria Lualca, S.L.	4,530%	3.342	5,020%	3.342
Interprovincial, S.L.	2,688%	1.983	5,007%	3.333
Grupo Prasa, S.A.	4,515%	3.331	5,004%	3.331
Resto (Bolsa)	26,427%	19.495	27,256%	18.144
<b>TOTALES</b>	<b>100%</b>	<b>73.769</b>	<b>100%</b>	<b>66.570</b>

Datos obtenidos de CNMV (diluido por ampliación de capital de 29 de noviembre)

### 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 2013 y 2012 esta reserva se encontraba completamente constituida y su importe asciende a 15.291 miles de euros.

#### Otras reservas

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2013 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.877 y 262.941 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 Produca Este, S.A., actualmente Realía 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 394.422 miles de euros.

### Valores propios

En el ejercicio 2010, la Sociedad firmó un contrato de gestión de su autocartera con una entidad especializada. La colocación en el mercado de dichas acciones, ha generado una minusvalía en el ejercicio 2013 de 303 miles de euros (427 miles de euros en 2012), que ha sido registrada en el epígrafe 'Reservas' del balance de situación consolidado adjunto.

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles de Euros
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>1.166.979</b>	<b>1.572</b>
Adquisiciones	934.500	723
Retiros	(941.479)	(1.087)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>1.160.000</b>	<b>1.208</b>

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2013 es de 1,04 €/acción (1,35 €/acción en 2012).

### Reserva en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	2013	2012
Realia Business, S.A. y ajustes de consolidación	(15.228)	3.095
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	-	(1.674)
Subgrupo Planigesa	53.008	48.818
Wilanow Realia	1.476	1.805
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	-	(134)
Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U	(9.660)	(7.106)
Noralia, S.A.	(19.750)	9.476
Grupo SIIC de París	(70.519)	(45.127)
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(88)	(71)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(2.778)	(2.742)
Realia Polska SP ZOO	(1.231)	(1.759)
Studio Residence Iberia	69	97
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	(2.068)	(13.272)
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	(53)	97
Realia Contesti, S.R.L	(16)	192
Realia Zarea, S.R.L	199	198
Guillena Golf, S.L.U	(1)	-
Servicios Índice, S.A.	(1.032)	(1.055)
Setecampos	96	-
Realia Patrimonio, S.L.U	58.013	20.949
Nasozena, S.L	-	930
Valaise, S.L.U	18	18
Retingle, S.L	594	567
<b>Total</b>	<b>(8.951)</b>	<b>13.302</b>

### 18. Intereses minoritarios

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

Descripción	Miles de Euros
<b>Saldo al 31-12-2011</b>	<b>525.096</b>
Variaciones del perímetro de consolidación	(6.942)
Ampliaciones/Reducciones de capital	814
Ajustes por valoración	3.062
Distribución de dividendos	(8.691)
Resultado del ejercicio 2012	(4.209)
<b>Saldo al 31-12-2012</b>	<b>509.130</b>
Variaciones del perímetro de consolidación	(12.841)
Ajustes por valoración	5.351
Distribución de dividendos	(16.946)
Resultado del ejercicio 2013	29.806
<b>Saldo al 31-12-2013</b>	<b>514.500</b>

A 31 de diciembre de 2013, los "Intereses minoritarios", por sociedad, son los siguientes:

Descripción	Miles de Euros
Planigesa, S.A.	18.933
Hermanos Revilla, S.A.	101.517
Boane 2003, S.A.U.	(2.530)
SIIC de París	379.476
Servicios Índice, S.A.	5.349
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	227
Retingle, S.L.	11.528
<b>Saldo al 31-12-2013</b>	<b>514.500</b>

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	
		2013	2012
Nozar, S.A.	Servicios Índice, S.A	39,92%	39,92%
Estudios de Investigación y Servicio, S.L.	Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	49,00%	49,00%
Noriega, S.L.	Noralía, S.A.	-	49,00%
Gestión de Inmuebles y Solares, S.L.	Planigesa, S.A.	24,00%	24,00%
Inmosirenis, S.L.U.	Retingle, S.L.	49,90%	49,90%
Reordo, SL	Nasozena, S.L.	-	12,50%
Inversiones Saona, S.L.	Nasozena, S.L.	-	12,50%
Société Foncière Lyonnaise	SIIC de París	29,99%	29,99%

## 19. Provisiones

### *Provisiones no corrientes*

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
<b>Saldo al 31-12-2011</b>	<b>8.071</b>	<b>9.156</b>	<b>17.227</b>
Dotaciones	-	3.006	3.006
Trasposos	3	(1.205)	(1.202)
Aplicaciones/ reversiones	-	(7.027)	(7.027)
<b>Saldo al 31-12-2012</b>	<b>8.074</b>	<b>3.930</b>	<b>12.004</b>
Dotaciones	-	89	289
Trasposos	(346)	(717)	(1.063)
Aplicaciones/ reversiones	(1.800)	(446)	(2.246)
Variaciones del perímetro	-	(471)	(471)
<b>Saldo al 31-12-2013</b>	<b>5.928</b>	<b>2.385</b>	<b>8.313</b>

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 2013 se ha procedido a la reversión de 1.800 miles de euros de la provisión por garantías, al considerar que la provisión creada es suficiente para afrontar sus responsabilidades de acuerdo al desarrollo de una menor actividad que hace que el parque de viviendas con cobertura se vaya reduciendo. Dicha reversión se encuentra registrada en el epígrafe ‘Variación de provisiones de tráfico’ de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 24.i).

El importe registrado en “Otras Provisiones”, corresponde parte a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a posibles responsabilidades derivadas de litigios derivados de reclamaciones realizados por terceros.

Las variaciones del perímetro corresponden a la salida del perímetro de consolidación de la sociedad Noralia (Nota 2.f)

Durante el ejercicio 2012 se revirtieron 7.027 miles de euros como consecuencia, fundamentalmente, de los siguientes aspectos:

- Disminución de 4.233 miles de euros de la provisión por contingencias fiscales dotada en ejercicios anteriores en SIIC de Paris, en base a la inspección que estaban llevando a cabo las autoridades fiscales francesas de los impuestos de los ejercicios 2007 y 2008. En el ejercicio 2012 dichas autoridades fiscales, acordaron reducir el importe de la liquidación a 2.770 miles de euros, produciéndose de esta forma un impacto positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta de 1.463 miles de euros registrados en el epígrafe de “Variación de provisiones de tráfico” (Nota 24.i).
- En la sociedad Realía Business, S.A. se llevó a cabo la reversión de una provisión por importe de 1.500 miles de euros motivado por el pago del ejercicio de 1.450 miles de euros derivado de la promesa de compra de un solar en ejercicios anteriores. La Sociedad Dominante recibió una resolución adversa derivada de un litigio vinculado a la promesa de compra de determinados terrenos y que en instancias anteriores fue favorable y supuso un cobro para la Sociedad en ejercicios anteriores.

Las dotaciones registradas en el ejercicio 2012 correspondieron al registro de una provisión por contingencias fiscales de 1.414 miles euros en base a la inspección fiscal que se llevó a cabo de los impuestos de los ejercicios 2009 y 2010 en SIIC de Paris. El importe restante, que asciende a 1.592 miles de euros, se doto en función de contingencias legales que pueden ser adversas para el Grupo. Dichos movimientos se encuentran registrados en el epígrafe ‘Variación de provisiones de tráfico’ de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (Nota 24.i).

### Provisiones corrientes

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad Dominante, ha procedido a la aplicación de 4.233 miles de euros como consecuencia de la aplicación de diversos gastos derivados de determinados litigios y gastos de la reestructuración financiera puesta en marcha el ejercicio pasado. Dicha aplicación se encuentra registrada en los epígrafes de “Servicios exteriores” por importe de 743 miles de euros, “Gastos de personal” por importe de 1.808 miles de euros y “Gastos financieros” por importe de 1.653 miles de euros, de la cuenta de resultados consolidadas adjunta. Adicionalmente ha procedido a la reversión de un importe de 2.167 miles de euros por exceso de provisión (Nota 24-i), que se encuentra registrada en el epígrafe de “Variación de provisiones de tráfico” de la cuenta de resultados consolidadas adjunta.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2013, se ha procedido principalmente a la baja de 1.205 miles de euros, como consecuencia de la resolución desfavorable para la Sociedad Dominante de una sentencia sobre el pago de impuestos por derivación de responsabilidades.

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad Dominante, en base a la mejor estimación de los Administradores, a la situación de determinados litigios y la reestructuración financiera en marcha, ha registrado en el epígrafe “Provisiones corrientes” una provisión por importe de 8 millones de euros registrada en el epígrafe “Variación de provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Adicionalmente, se ha registrado el traspaso desde largo plazo de provisiones por importe de 1.205 miles de euros.

## 20. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2013	2012
<b>No corrientes</b>		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	1.150.612	1.006.735
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito asociadas (Nota 25)	380.610	386.239
Préstamos y otras deudas con terceros.	437.534	-
Derivados (Nota 30)	-	19.536
(Gastos de formalización)	(7.036)	(8.745)
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes</b>	<b>1.961.720</b>	<b>1.403.765</b>
<b>Corrientes</b>		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	135.933	462.653
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito asociadas (Nota 25)	5.615	62.078
Préstamos y otras deudas con terceros	171.972	564.102
Proveedores inmovilizado	9.072	11.338
Derivados (Nota 30)	19.774	40.603
Efectos a pagar	834	669
(Gastos de formalización)	(182)	(179)
Intereses	7.536	14.205
Otros	28	4.485
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes</b>	<b>350.582</b>	<b>1.159.954</b>
<b>Total</b>	<b>2.312.302</b>	<b>2.563.719</b>



Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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			
	2013		2012	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Garantía personal y otras garantías	67.150	50.692	86.087	66.999
Garantía hipotecaria	78.794	77.702	128.951	127.347
Garantías Sindicado sin recurso	1.311.432	1.311.432	1.327.906	1.327.906
Garantías Sindicado con recurso	786.014	786.014	846.669	846.669
(Gastos de formalización)		(7.218)		(8.924)
Préstamo participativo		56.436		112.886
Intereses de deudas corrientes		7.536		14.205
<b>Total</b>	<b>2.243.390</b>	<b>2.282.594</b>	<b>2.389.613</b>	<b>2.487.088</b>

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, el detalle es el siguiente:

Préstamos y créditos corrientes y no corrientes	Miles de euros	
	2013	2012
Crédito con contrato de pignoración	-	3.489
Hipotecario subrogable	31.352	75.436
Deuda sin recurso al accionista	1.408.474	1.443.327
Crédito sindicado promoción	786.014	846.669
Préstamo participativo	56.436	112.886
(Gastos de formalización)	(7.218)	(8.924)
Intereses	7.536	14.205
<b>Total</b>	<b>2.282.594</b>	<b>2.487.088</b>

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

	Miles de Euros	
	2013	2012
2013	-	1.089.344
2014	51.756	21.777
2015	61.278	57.170
2016	914.070	60.950
2017	1.226.742	1.230.154
2018 (*)	6.816	36.617
2019 y siguientes	29.150	-
(Gastos de formalización)	(7.218)	(8.924)
<b>Total</b>	<b>2.282.594</b>	<b>2.487.088</b>

(\*) En el detalle de 2012, el vencimiento de 2018 incluye de 2018 en adelante.

Del total del saldo dispuesto de préstamos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, son saldos con empresas asociadas 384.944 y 391.881 miles de euros respectivamente, correspondientes a créditos de Bankia, Accionista del Grupo (Nota 25).

#### Préstamos sindicados – Patrimonio en renta

Al 31 de diciembre de 2013 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 7.218 miles de euros (8.924 miles de euros en 2012).

En abril de 2007, la sociedad Realía 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 2013 a un importe máximo de 846.632 miles de euros, importe que no considera los gastos de formalización de deudas, que al cierre del ejercicio 2013 ascienden a 4.098 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 2013, el crédito se encuentra instrumentado en un único tramo, correspondiendo la fecha de vencimiento final en 2017.

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., había procedido a traspasar el total de la deuda financiera con Realía Patrimonio S.L.U. a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), por lo que el Grupo ha procedido, consecuentemente, a reclasificar dicha deuda al apartado "Otros pasivos financieros corrientes" por importe conjunto de 10.405 miles de euros.

El importe dispuesto del mismo al cierre del ejercicio 2013 es de 846.632 miles de euros, correspondiendo el 31,8% a financiación proporcionada por entidades de crédito asociadas, 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 90 puntos básicos.

Adicionalmente, con fecha 30 de junio de 2013 se ha procedido a pagar un importe de 3.152 miles de euros en función del cumplimiento del ratio de Flujo de Caja Libre al que está sujeto dicho préstamo sindicado. En este sentido, se ha clasificado en el pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2013, el importe que se espera satisfacer el 30 de junio de 2014 en función del cumplimiento del ratio de Flujo de Caja Libre.

Por su parte, SIIC de París suscribió paralelamente en abril de 2007 un crédito sindicado con 2 entidades que posteriormente cedieron parte su posición a otras 14 adicionales hasta llegar a un total de 16 entidades de crédito, para reestructurar su deuda financiera, y obtener financiación adicional. El importe máximo del crédito suscrito fue de 545.000 miles de euros con vencimiento final en 2017. El tipo de interés de referencia es el Euribor más un margen de 75 puntos básicos. Tras diversas amortizaciones el límite del importe dispuesto es de 464.800 miles de euros, importe que no considera los gastos de formalización de deudas, que al cierre del ejercicio 2013 ascienden a 2.416 miles de euros, correspondiendo el 25,1% a financiación proporcionada por entidades de crédito asociadas y el resto a entidades financieras de primer nivel.

Durante la vigencia de los mencionados contratos sindicados, 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 Realía Patrimonio y a SIIC de París, cumpliéndose al cierre del ejercicio 2013 los ratios establecidos.

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista de SIIC de París y Realía Patrimonio, vinculadas a los créditos sindicados, se han venido contratando determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap). Mediante estas operaciones han intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas o limitadas en un rango determinado durante la vida de las mismas en base a los endeudamientos vigentes o estimados. El tipo de interés al que están referenciados estos derivados es del Euribor a 1 mes y devengo mensual de intereses. El tipo medio ponderado de interés fijo establecido en los ocho y dieciséis tramos, respectivamente, de estas operaciones se sitúan en el 4,588% y 4,574%.

En el ejercicio 2012, en SIIC de París se formalizó un nuevo préstamo personal por importe de unos 37 millones de euros con vencimiento en el ejercicio 2017, para lo que se contrató una operación de cobertura de riesgo de tipo de interés con barrera (CAP) con una duración de 2 años. El tipo de interés al que está referenciado este derivado es de Euribor a 3 meses, fijando las barreras en los tipos de interés del 1,5% y el 2%.

### **Préstamo sindicado - Promoción**

Con fecha 28 de diciembre de 2012, la Sociedad Dominante suscribió un documento de novación modificativa y no extintiva del contrato de crédito sindicado, al objeto de aplazar su vencimiento hasta el 27 de marzo de 2013, estando sujeta a la condición suspensiva de alcanzar la adhesión del 100% de las entidades financieras acreedoras. Asimismo se suscribió un compromiso de espera (stand-still) hasta el 27 de marzo de 2013 al que se adhirió el 93,55% de las entidades acreedoras. Con fechas 27 de marzo y 31 de mayo de 2013, la Sociedad volvió a suscribir documentos de novación modificativa y no extintiva del

contrato con el 100% de las entidades acreedoras, al objeto de aplazar su vencimiento hasta el 31 de mayo y 30 de septiembre de 2013, respectivamente, de tal manera que se dispusiera del tiempo suficiente para cerrar la negociación de la reestructuración de la deuda financiera.

Con fecha 27 de septiembre de 2013, la Sociedad Dominante formalizó, tras cumplir con las condiciones suspensivas, un 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. Este acuerdo fue informado favorablemente y sin reservas por el experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil.

Las principales características de dicho acuerdo son:

-Se ha negociado una solución separada del sindicato con dos entidades bancarias:

a) De los 38,1 millones de euros adeudados a una de las entidades, se ha procedido a la devolución de un importe de 21,0 millones de euros, registrándose un resultado financiero positivo por el resto de la participación por importe de 17,1 millones de euros (efecto de la quita de deuda), registrada en el epígrafe de "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 24-f).

b) Con otra de las partes han firmado un préstamo bilateral (garantía hipotecaria) por importe 16,2 millones de euros, con vencimiento el 27 de septiembre de 2016, sujeto a la enajenación de las garantías de dicho préstamo.

-Del importe restante, la nueva estructura del préstamo sindicado en base a este acuerdo, es la siguiente:

El plazo fijado de vencimiento es el 30 de junio de 2016, el cual va asociado a un plan de negocio que implica una amortización de cuotas mínimas obligatorias según el siguiente calendario:

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

El tipo de interés fijado es el 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.

El nuevo crédito sindicado incluye una serie de obligaciones las cuales son los siguientes:

- La Sociedad se compromete a cumplir con los hitos establecidos en el plan de desinversión inmobiliaria en relación con el producto terminado.
- La Sociedad se compromete a tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del préstamo, bien mediante inversiones directas en Realia Business S.A. o bien mediante la venta de participaciones sociales de su filial Realia Patrimonio, S.L.U.
- La Sociedad se compromete a formalizar antes del 30 de junio de 2014 un mandato de reestructuración con un banco internacional de reconocido prestigio para llevar a cabo un proceso organizado de captación de inversores para la desinversión de las participaciones de la Sociedad patrimonial y para la inversión en la Sociedad.

La Sociedad, acorde con el marco de obligaciones del acuerdo de reestructuración de la deuda expuestas anteriormente, ha contratado 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. Dicho proceso busca alcanzar una solución que conjugue los objetivos de los accionistas y de los acreedores financieros.

Adicionalmente, durante el ejercicio se ha procedido a registrar el traspaso de deuda correspondiente a las operaciones realizadas por las entidades bancarias. En concreto, en noviembre de 2013 la entidad financiera Banco Santander S.A. procedió a traspasar el total de su deuda financiera sindicada con Realia Business, S.A. al banco de inversión KSAC, por lo que la Sociedad ha procedido consecuentemente a reclasificar dicha deuda del apartado "Deudas con entidades de crédito" a "Deudas a largo y corto plazo - Otros pasivos financieros" cuyo importe conjunto asciende a 97.779 miles de euros a 31 de diciembre de 2013.

Por otra parte, en el mes de diciembre de 2013, la entidad financiera asociada Caixabank S.A. procedió a traspasar el total de su deuda financiera sindicada con Realia Business, S.A., a la entidad financiera Goldman Sachs International Bank, cuyo importe conjunto asciende a 47.885 miles de euros a 31 de diciembre de 2013.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad Dominante ha realizado amortizaciones anticipadas obligatorias del crédito sindicado por importe de 5.773 miles de euros. De esta forma, la cuota de amortización del 30 de junio de 2014, ha quedado satisfecha y la cuota del 31 de diciembre de 2014 ha quedado reducida a 2.087 miles de euros. Esto, junto con los acuerdos separados de negociación de la devolución del crédito sindicado han llevado que el nominal al 31 de diciembre de 2013 haya quedado reducido a 786.014 miles de euros.

Cómo garantías de este préstamo sindicado, la Sociedad 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 su propiedad de la Sociedad. 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 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.

Asimismo, los ingresos netos recibidos por el financiado deberán ir destinados a la amortización anticipada del préstamo sindicado en función del origen de los mismos. A efectos aclaratorios, el reparto de dividendos de Realia Patrimonio, S.L.U., podrá ir destinado al cumplimiento del plan de negocio.

El tipo de interés medio vigente a 31 de diciembre de 2013 aplicable al conjunto de endeudamiento bancario y asimilado (deuda bancaria cedida al SAREB y KSAC) del Grupo es del 1,60%, antes de considerar la cobertura financiera, considerando el coste de la cobertura, el interés medio ponderado de la deuda bancaria y asimilada ascendería al 3,38%.

El interés medio ponderado de los pasivos financieros corrientes y no corrientes en el ejercicio 2013, considerando la totalidad de los gastos financieros (Nota 24.f), asciende al 3,66 %.

#### Préstamo participativo

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante mantiene un préstamo participativo por importe de 56.436 miles de euros, otorgado a uno de sus Accionistas de referencia, Corporación Financiera Caja Madrid, S.A. (Bankia), la cual, en el ejercicio 2012 traspasó el saldo dispuesto y los intereses devengados, a la Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB).

Dicho préstamo, que se formalizó originalmente en el ejercicio 2009 por un importe global de 100 millones de euros, al 50% entre los dos Accionistas de referencia del momento (Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y Corporación Financiera Caja Madrid), como condición para la formalización del préstamo sindicado descrito anteriormente.

Dado que la formalización de dicho préstamo se realizó como condición vinculada a la concesión del préstamo sindicado, las novaciones modificativas no extintivas de aquél contemplaban así mismo la novación de este préstamo. De esta forma, la firma del contrato de Refinanciación suscrito por la Sociedad y el sindicato bancario con fecha 26 de julio de 2013, en vigor desde 27 de septiembre de 2013, supone

así mismo la renovación de del préstamo sindicado, aplazándose el vencimiento del mismo hasta el 01 de julio de 2016.

Tal y como se indica en la Nota 17, con fecha 29 de noviembre de 2013, se ha elevado a público la capitalización de 57.590 miles de euros de la parte del préstamo participativo que ostentaba Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. frente a la Sociedad, sobre el importe total de 57.980 miles de euros devengados a la fecha, registrándose 390 miles de euros como ingreso financiero por la condonación de dicho importe.

En relación con el préstamo participativo que corresponde a la Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB), podrá capitalizarse libremente en determinadas fechas, según lo establecido en el contrato hasta un importe de 29.000 miles de euros, llegado el vencimiento, el mismo será objeto de capitalización o quita por la totalidad.

### **Operaciones de cobertura de tipo de interés**

Los derivados se valoran a su valor razonable de acuerdo con lo indicado en las Notas 4-k y 5.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Grupo Realía Business tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos de variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados, swaps que permiten que al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la deuda financiera variable se encuentre protegida en un 40,09% y 38,81% respectivamente, frente a posibles alzas en los tipos de interés (véase Nota 30).

Para la determinación del valor razonable de los derivados, el Grupo aplica una metodología de valoración basada en descuento de flujos de acuerdo con los tipos implícitos en la curva a plazo, tanto para la rama cobrada del instrumento, como la rama pagada.

Tras la entrada en vigor de la normativa NIIF 13, el 1 de enero de 2013 (Nota 5), se exige la consideración de un ajuste por riesgo de crédito como parte de la medición del valor razonable de los instrumentos derivados, para ello se ha procedido a realizar un ajuste por el riesgo de crédito de la contrapartida (CVA) y por el riesgo de crédito propio del Grupo Realía Business S.A. y sociedades dependientes. Este ajuste se realiza mediante el empleo de técnicas de simulación de escenarios futuros que permiten estimar el efecto en el valor razonable de ambos riesgos.

El Grupo Realía Business S.A. y Sociedades dependientes tiene registrado el riesgo de crédito, tanto propio como el de la contraparte en función de la exposición neta con cada contrapartida, y se encuentra asignado a cada derivado contratado.

Los activos y pasivos por instrumentos financieros de cobertura recogen el importe correspondiente a la parte efectiva de cambios en el valor razonable de estos instrumentos designados como de cobertura.

### **Clasificación de los instrumentos financieros**

En relación con los activos y pasivos valorados a valor razonable, el Grupo ha seguido la jerarquía definida en la NIIF 13 para su clasificación en función de los datos de entrada utilizados en la valoración de los mismos y de su observabilidad en mercado.

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- Nivel 2: datos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

De acuerdo con la nueva normativa NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo puedan clasificarse dentro de diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

Todos los instrumentos están clasificados en el nivel 2 dentro de la jerarquía de valoración.

El detalle de los vencimientos de la deuda financiera a tipo variable protegida, en función de la cobertura del tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de Euros
	Año de vencimiento
	2014
<b>Protegida en 2013</b> Con swaps	892.240
<b>Protegida en 2012</b> Con swaps	919.480

Los tipos de interés fijos establecidos en esta operación se sitúan, en el 4,57% para SIIC de París y en el 4,59% para Realía Patrimonio.

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en los ejercicios 2013 y 2012 ha supuesto un aumento de gasto por intereses de 40.490 y 39.381 miles de euros, respectivamente (véase Nota 24-f).

El efecto neto de la variación de la valoración en los ejercicios 2013 y 2012 que cumplen plenamente con todos los requisitos para ser calificados de cobertura, ha supuesto movimientos positivos de 26.809 y 15.658 miles de euros en el epígrafe "Ajustes por valoración", y de 5.351 y 3.062 miles de euros en el epígrafe "Intereses Minoritarios" del balance de situación adjunto.

## 21. Otros pasivos

### a) Otros pasivos no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Otros pasivos a pagar no corrientes	2.404	2.404
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	18.779	18.598
<b>Total</b>	<b>21.183</b>	<b>21.002</b>

### 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 2013 y 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Proveedores empresas del grupo y asociadas	1.207	2.284
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	3.106	1.858
Con efectos comerciales	-	942
Proveedores	7.882	14.563
Proveedores efectos a pagar	21	13
Anticipos de clientes (Notas 14 y 4-h)	6.686	8.301
Acreedores	16.758	13.024
Hacienda pública acreedora (Nota 22)	13.130	11.044
Pasivos por impuesto corriente (Nota 22)	404	999
<b>Total</b>	<b>49.194</b>	<b>53.028</b>

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.

**Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio**

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, correspondiente a las sociedades del Grupo inscritas en el territorio nacional:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio	
	2013	2012
	%	%
Realizados dentro del plazo máximo legal		
Resto		
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
PMPE (días) de pagos	0	0
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	0%	0%

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Proveedores" y "Acreedores" del pasivo corriente del balance de situación.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2013 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días, para todos aquellos contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la ley.

En función de lo establecido en la norma tercera de la mencionada resolución, el Grupo no tiene saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2013 y 2012 derivado de contratos firmados con fecha posterior a la entrada en vigor de la Ley, que acumule un aplazamiento superior al permitido por Ley.

### c) 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.

## 22. 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 VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, 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 pérdidas y ganancias 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	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Impuestos anticipados	-	-	36.658	33.990	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	90.173	97.576	-	-	-	-
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	-	-	23.114	22.356	-	-	-	-
H.P. por IVA/IGIC	1.360	2.984	-	-	5.693	4.513	-	-
H.P. por devolución de impuestos	919	1.036	-	-	-	-	-	-
H.P. acreedora Impto. Sociedades	-	-	-	-	404	999	-	-
H.P. acreedora por IRPF	-	-	-	-	473	1.533	-	-
Organismos de Seguridad Social	-	-	-	-	804	753	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	6.160	4.245	-	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	24.255	23.151
<b>Total</b>	<b>2.279</b>	<b>4.020</b>	<b>149.945</b>	<b>153.922</b>	<b>13.534</b>	<b>12.043</b>	<b>24.255</b>	<b>23.151</b>

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.



El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2013 y 2012 son los siguientes:

	Miles de euros	
	Impuestos Diferidos de activo	Impuestos Diferidos de pasivo
<b>Saldo al 31-12-2011</b>	<b>124.531</b>	<b>36.303</b>
Derivados	(4.818)	-
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	28.990	-
Provisiones gastos	502	-
Provisiones cartera	(10.016)	(906)
Ajustes consolidación	(3.294)	(7.474)
Plusvalías de consolidación	-	(792)
Libertad de amortización	-	(3.963)
Gastos financieros	18.027	-
Otros	-	(17)
<b>Saldo al 31-12-2012</b>	<b>153.922</b>	<b>23.151</b>
Derivados	(8.193)	-
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	(6.645)	-
Provisiones gastos	(1.981)	-
Provisiones cartera	-	(2.101)
Ajustes consolidación	2.890	2.448
Libertad de amortización	-	806
Valor activos en fusión	-	(49)
Plusvalía asignada	-	6.725
Plusvalía de consolidación	-	(6.725)
Gastos financieros no deducibles	8.504	-
Gastos amortización no deducibles	1.448	-
<b>Saldo al 31-12-2013</b>	<b>149.945</b>	<b>24.255</b>

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, a cierre de los ejercicios 2013 y 2012 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Activos Diferidos		Pasivos Diferidos	
	2013	2012	2013	2012
Créditos por pérdidas a compensar	90.173	97.576	-	-
Créditos por deducc. pdes. aplicar	23.114	22.356	-	-
Provisiones de gastos	976	2.957	-	-
Derivados	4.004	12.197	-	-
Eliminaciones intragrupo	3.562	672	-	-
Gastos financieros no deducibles	26.531	18.027	-	-
Gastos amortización no deducibles	1.448	-	-	-
Otros	137	137	-	-
Ventas aplazadas	-	-	-	-
Cartera de valores	-	-	1.054	3.155
Plusvalías	-	-	6.725	6.725
Ajustes de consolidación	-	-	7.994	5.546
Libertad de amortización	-	-	5.564	4.758
Valor activos en fusión	-	-	2.501	2.550
Otros	-	-	417	417
<b>Total</b>	<b>149.945</b>	<b>153.922</b>	<b>24.255</b>	<b>23.151</b>

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2013 es la siguiente:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado antes de impuestos</b>			<b>(19.934)</b>
Diferencias permanentes:			
- Otros ajustes de consolidación	-	(3.675)	(3.675)
- Resultados exonerados legislación francesa (Nota 4-o)	-	(21.394)	(21.394)
- Provisiones no deducibles	12.301	-	12.301
- Reasignación de valores	262	-	262
- Otros ajustes	2.203	-	2.203
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:			
- gastos financieros no deducibles	24.817	-	24.817
- libertad de amortización	-	(3.200)	(3.200)
- gastos amortización no deducibles	4.832	-	4.832
- provisiones por insolvencias	1.775	-	1.775
- provisiones para gastos	5.411	-	5.411
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:			
- rentas garantizadas	-	(911)	(911)
- libertad de amortización	513	-	513
- compensación de bases activadas	-	(1.425)	(1.425)
- provisiones para gastos	-	(6.034)	(6.034)
- Otros	-	(8)	(8)
Compensación de bases imposables negativas de ejercicios anteriores no activadas	-	86	(86)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>52.114</b>	<b>36.733</b>	<b>(4.553)</b>

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 impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2013 asciende a 1.285 miles de euros de gasto (34.602 miles de euros de ingreso en el ejercicio 2012) 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	
	2013	2012
Base contable del impuesto	(19.934)	(358.041)
Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	(4.054)	93.587
Diferencias permanentes	(6.627)	(43.921)
Ajustes de consolidación	379	5.183
Compensación bases imposables negativas no activadas	(86)	(45)
Bases imposables no activadas (*)	24308	181.472
Diferencias temporales no activadas	11.701	-
<b>Resultado contable ajustado</b>	<b>5.687</b>	<b>(121.765)</b>
Cuota	1.706	(36.530)
Deducciones	-	(1.225)
Impuesto sobre Sociedades devengado	1.706	(37.755)
Ajustes al Impuesto de Sociedades ejercicios anteriores	(421)	3.153
<b>Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>1.285</b>	<b>(34.602)</b>
Créditos por pérdidas a compensar y deducciones pendientes	(927)	28.990
Activos y pasivos diferidos derivados del impuesto del ejercicio	3.549	18.371
Ajustes al Impuesto de Sociedades ejercicios anteriores	421	(3.153)
Ajustes por eliminación de créditos fiscales	-	(1.531)
Variaciones del perímetro	-	(2.800)
Hª Pª Deudora por devolución de impuesto	375	510
Aplicación de retenciones y pagos a cuenta	(4.259)	(4.786)
Hª Pª Acreedora por impuestos	444	999

(\*) Durante los ejercicios 2013 y 2012, 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-o) de la Sociedad Dominante.

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Impuesto corriente	5.506	(16.231)
Impuesto diferido	(4.221)	(18.371)
<b>Total ingreso por impuesto</b>	<b>1.285</b>	<b>(34.602)</b>

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros	
		2013	2012
1998	2016	61	58
1999	2017	393	393
2000	2018	186	186
2001	2019	831	831
2002	2020	185	221
2003	2021	547	554
2004	2022	2.059	2.114
2005	2023	648	693
2006	2024	765	815
2007	2025	1.828	2.052
2008	2026	66.761	67.941
2009	2027	31.297	32.101
2010	2028	64.643	67.626
2011	2029	68.511	75.226
2012	2030	251.696	282.230
2013	2031	52.800	-
<b>Total</b>		<b>543.211</b>	<b>533.041</b>

La Sociedad únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los administradores estiman posible su recuperación (ver Nota 4.o).

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

Año origen	Fecha Límite de Aplicación	Deducciones pendientes de aplicar			
		2013	2012	Activada 2013	Activada 2012
2008	2015	2.649	2.648	2.649	2.648
2009	2016	8.102	8.102	6.259	6.259
2010	2017	429	430	375	375
2011	2018	8.773	9.474	8.773	9.474
2012	2019	3.598	3.600	3.598	3.600
2013	2020	1.538	-	1.460	-
<b>Total</b>		<b>25.089</b>	<b>24.254</b>	<b>23.114</b>	<b>22.356</b>

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. La Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios 2010 a 2013 para todos los impuestos Estatales, salvo para el Impuesto de Sociedades que también tiene abierto el 2009. 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.

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.

### 23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Avales ante clientes (Ley 57/1968)	510	2.546
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	6.239	10.112
<b>Total</b>	<b>6.749</b>	<b>12.658</b>

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.

### 24. 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 2013:

	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Total	%
<b>Madrid</b>	11.695	52.239	63.934	38,5%
<b>Cataluña</b>	2.338	4.146	6.484	3,9%
<b>Valencia</b>	4.303	-	4.303	2,6%
<b>Andalucía</b>	2.820	956	3.776	2,3%
<b>La Rioja</b>	-	1.143	1.143	0,7%
<b>Galicia</b>	-	4.221	4.221	2,5%
<b>Canarias</b>	550	-	550	0,3%
<b>Baleares</b>	1.420	-	1.420	0,9%
<b>Castilla y León</b>	790	79	869	0,5%
<b>Castilla La Mancha</b>	210	4.030	4240	2,6%
<b>Murcia</b>	-	1.154	1154	0,7%
<b>Exterior</b>	4.018	69.836	73.854	44,5%
<b>Total</b>	<b>28.144</b>	<b>137.804</b>	<b>165.948</b>	<b>100%</b>

Ejercicio 2012:

	<b>Venta de Promociones, Solares y Otros</b>	<b>Arrendamientos</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
<b>Madrid</b>	13.106	57.780	70.886	40,32%
<b>Cataluña</b>	3.895	3.913	7.808	4,44%
<b>Valencia</b>	4.329	-	4.329	2,47%
<b>Andalucía</b>	2.036	1.133	3.169	1,80%
<b>La Rioja</b>	-	1.138	1.138	0,65%
<b>Canarias</b>	332	-	332	0,19%
<b>Baleares</b>	2.266	-	2.266	1,29%
<b>Castilla y León</b>	1.490	120	1.610	0,92%
<b>Castilla La Mancha</b>	331	5.193	5.524	3,14%
<b>Murcia</b>	-	1.486	1.486	0,85%
<b>Resto</b>	143	607	750	0,43%
<b>Exterior</b>	2.170	74.356	76.526	43,52%
<b>Total</b>	<b>30.098</b>	<b>145.726</b>	<b>175.824</b>	<b>100%</b>

El Grupo ha cerrado el ejercicio 2013 con unas ventas de promociones, solares y otros, registradas en la cuenta de resultados, de 28.144 miles de euros (30.098 miles de euros en el ejercicio 2012).

Las rentas netas procedentes de arrendamientos de inmuebles y otros servicios obtenidos durante los ejercicios 2013 y 2012 ascendieron a 137.804 y 145.726 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 2013 y sucesivos, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Menos de un año	130.261	142.986
Entre dos y cinco años	270.287	269.838
Más de cinco años	87.473	97.217
<b>Total</b>	<b>488.021</b>	<b>510.041</b>

#### **b) Otros ingresos de explotación**

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

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros (Nota 4w)	28.853	27.314
Ingresos por servicios diversos	6.535	7.222
<b>Total otros ingresos</b>	<b>35.388</b>	<b>34.536</b>

#### **c) Aprovisionamientos y otros gastos externos**

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2013 y 2012 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Compras de terrenos y solares	2.757	4.795
Variación de existencias	933	(2.188)
Obras y servicios realizados por terceros	5.250	7.503
<b>Total aprovisionamientos</b>	<b>8.940</b>	<b>10.110</b>

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 2013 y 2012 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Arrendamientos y cánones	78	172
Reparaciones y conservación	8.954	7.949
Servicios profesionales independientes	2.251	1.057
Seguros	810	590
Servicios bancarios y similares	222	558
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.118	1.211
Suministros	3.725	3.357
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	30.192	32.032
Otros tributos (1)	14.446	7.787
Otros gastos de gestión corriente	15	1
<b>Total otros gastos externos</b>	<b>61.811</b>	<b>54.714</b>

(1) El incremento en 2013 de Otros Tributos se debe a que el impuesto que grava los bienes inmuebles en SIIC de Paris estaba en Otros servicios prestados por terceros.

#### d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Sueldos, salarios y asimilados	10.618	10.164
Cargas sociales	2.042	1.947
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	352	387
Otros gastos sociales	410	560
<b>Total gastos de personal</b>	<b>13.422</b>	<b>13.058</b>

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

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2013 y 2012 ha sido de 137 y 148 personas respectivamente. La distribución por categorías al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, es la siguiente:

	Número medio de empleados				
	2013				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y Titulados Grado Superior	54	37	17	47	7
Técnicos y Titulados Grado Medio	24	16	8	15	9
Administrativos y asimilados	28	6	22	27	1
Resto personal asalariado	31	31	-	31	-
<b>Total</b>	<b>137</b>	<b>90</b>	<b>47</b>	<b>120</b>	<b>17</b>

	Número medio de empleados				
	2012				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y Titulados Grado Superior	59	42	17	54	5
Técnicos y Titulados Grado Medio	26	18	8	16	10
Administrativos y asimilados	32	6	26	31	1
Resto personal asalariado	31	31	-	31	-
<b>Total</b>	<b>148</b>	<b>97</b>	<b>51</b>	<b>132</b>	<b>16</b>

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 117 y 145, respectivamente.

**e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación**

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

	Miles de Euros	
	2013	2012
<b>Entidades asociadas</b>		
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (Nota 11)	-	(93.587)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(93.587)</b>

**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	
	2013	2012
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses de activos financieros	406	1.551
Ingresos quita financiera (Nota 20)	17.147	-
Otros ingresos financieros	3.991	1.250
<b>Total</b>	<b>21.544</b>	<b>2.801</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de préstamos	(45.671)	(58.293)
Gastos netos asociados a derivados (Nota 20)	(40.490)	(39.381)
Gastos financieros capitalizados (Nota 4.q)	542	1.644
Otros	1.419	(129)
<b>Total</b>	<b>(84.200)</b>	<b>(96.159)</b>
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 24-h)	40.595	9.143
<b>Resultado financiero</b>	<b>(22.061)</b>	<b>(84.215)</b>

La tasa media de los gastos financieros capitalizados conforme a la NIC 23 durante los ejercicios 2013 y 2012 ha sido de 2,68% y 3,58%, respectivamente.

**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					
	2013			2012		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
<b>Integración global:</b>						
Realia Business, S.A.	(63.468)	-	(63.468)	(256.230)	-	(256.230)
Realia Business, S.A. (vta. RYG)	-	-	-	-	842	842
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	-	-	-	3.439	3.002	6.441
Valaise	(3)	-	(3)	299	-	299
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(1.314)	-	(1.314)	(226)	-	(226)
Servicios Índice, S.A.	(9)	(9)	(18)	23	22	45
Subgrupo Planigesa	5.523	5.788	11.311	7.650	7.353	15.003
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	-	-	-	1.254	-	1.254
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	44	42	86	(30)	(28)	(58)
Portfolio Grandes Áreas Comerciales S.A.U.	(992)	8	(984)	(1.174)	-	(1.174)
Noralia, S.A.	21.818	20.962	42.780	(10.945)	(10.516)	(21.461)
Retingle, S.L.	217	216	433	279	277	556
Realia Polska Inwestycje, ZOO	652	-	652	(1.267)	-	(1.267)
Wilanow Realia SP ZOO	(3.700)	-	(3.700)	(1.413)	-	(1.413)
Grupo SIIC de París	4.003	2.782	6.785	24.532	16.860	41.392
Realia Patrimonio, S.L.U.	(12.160)	-	(12.160)	(10.141)	-	(10.141)
Nasozena, S.A.	-	-	-	(851)	(284)	(1.135)
Realia Contesti	(181)	-	(181)	(1.086)	-	(1.086)
Realia Zarea	(12)	-	(12)	(9)	-	(9)
Guillena Golf	(536)	-	(536)	(505)	-	(505)
<b>Integración Proporcional:</b>						
As Cancelas	729	17	746	18	6	24
Setecampos Sociedade Imobiliária, S.A.	(1.386)	-	(1.386)	(940)	-	(940)
Studio Residence Iberia, S.A.	2	-	2	(27)	-	(27)
Inver. Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L	(252)	-	(252)	(36)	-	(36)
<b>Puesta en equivalencia:</b>						
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	-	-	-	(71.844)	(21.743)	(93.587)
<b>Total</b>	<b>(51.025)</b>	<b>29.806</b>	<b>(21.219)</b>	<b>(319.230)</b>	<b>(4.209)</b>	<b>(323.439)</b>

**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	
	2013	2012
Deterioros y pérdidas	(2.781)	(180)
Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro (Nota 2.f)	43.376	9.323
<b>Total</b>	<b>40.595</b>	<b>9.143</b>

El importe registrado en la cuenta "Resultado por enajenaciones" corresponde básicamente a los resultados generados tras la liquidación aprobada en el ejercicio 2013 de la sociedad Noralia S.A. (véase Nota 2-f). Tras la salida del perímetro de consolidación de dicha sociedad, se ha generado un resultado 40.595 miles de euros.



**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	
	2013	2012
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 14)	(20.574)	(6.398)
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 14)	(34.322)	(261.219)
Exceso de provisiones (Nota 19)	2.167	-
Provisiones netas de tráfico (Nota 19)	6.426	(5.012)
<b>Total</b>	<b>(46.303)</b>	<b>(272.629)</b>

**25. Saldos y transacciones con empresas vinculadas**

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2013:

	Miles de €								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
ACCIONA INMOB SLU (UTE LA MINILLA)	-	-	-	-	-	-	-	61	61
BANKIA (Notas 16, 20 y 21)	-	6.541	6.541	378.925	15.906	398.831	-	6	6
DESARROLLO URB. SEVILLA	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FCC AMBIENTE S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FCC CONSTRUCCIÓN	-	-	-	49	-	49	-	87	87
FCC SERV. INDUST. Y ENERG, S.A.	-	-	-	-	145	145	-	652	652
FEDEMES, S.L.	-	-	-	260	-	260	-	-	-
FOMENTO CONSTR. Y CONTRATAS	-	1	1	27	-	27	-	-	-
IBERICA DE SERVICIOS Y OBRAS	-	-	-	-	-	-	-	35	35
INTERNACIONAL TECAIR	-	-	-	-	128	128	-	-	-
REALIA ROSAL UTE	-	-	-	-	16	16	-	-	-
RONDA NORTE DENIA, S.L.	143	358	501	-	-	-	-	-	-
SERV. ESPECIALES DE LIMPIEZA, S.A	-	-	-	-	-	-	-	367	367
SIST. VEHICULOS DE ALTA TECNOLOGIA, S.A.	-	-	-	1	-	1	-	-	-
UTE LA MINILLA	-	4	4	-	-	-	-	-	-
UTE GOLF MARESME	-	423	423	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>143</b>	<b>7.327</b>	<b>7.470</b>	<b>379.262</b>	<b>16.163</b>	<b>395.425</b>	<b>-</b>	<b>1.208</b>	<b>1.208</b>

El Grupo mantenía los siguientes saldos con empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2012:

	Miles de €							
	Activos		Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
BANKIA (Notas 16, 20 y 21)	3.307	3.307	393.725	25.970	419.695	-	53	53
FCC, S.A. (Notas 20 y 21 c)	1	1	-	56.446	56.446	26	-	26
FCC construcción	-	-	-	-	-	333	938	1.271
FCC servicios industr. y energ	-	-	-	414	414	112	713	825
Servicios espec. de limpieza	-	-	-	-	-	-	367	367
Fedemes	-	-	-	-	-	227	-	227
FCC actividades de constr. Ind	-	-	-	-	-	-	213	213
Adquirent	71	71	-	-	-	-	-	-
Banco Financiero y de Ahorros	89	89	-	-	-	-	-	-
Bankia hábitat	(1)	(1)	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3.467</b>	<b>3.467</b>	<b>393.725</b>	<b>82.830</b>	<b>476.555</b>	<b>698</b>	<b>2.284</b>	<b>2.982</b>

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	
	2013	2012
Compras asociadas a terrenos	251	10
Ingresos por arrendamiento	428	3.655
Servicios prestados	622	3.377
Servicios recibidos	2.095	2.182
Intereses cargados	26.674	48.160
Intereses abonados	803	789

Durante el ejercicio 2013 y 2012, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

## 26. Información legal relativa Consejo de Administración

De conformidad con lo establecido en los artículos 229 y 230 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades de capital, hay que indicar lo siguiente:

- 1) En relación con la participación que tienen en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Realía Business, S.A., así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan:
  - a) El Consejero D. Íñigo Aldaz Barrera declaró que participa en una empresa familiar de carácter patrimonial denominada Imbal, S.A., en la que es titular de una participación del 20%, y de la que es Consejero.
  - b) Los Consejeros E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. y Meliloto, S.L. declararon que participan en la Sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que son titulares de una participación inferior al 0,050%. E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. es Consejero de dicha Entidad.

- c) El resto de los Consejeros ha declarado que no ostentan participaciones en el capital de entidades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Realia Business, S.A.
- 2) En relación con la participación que las personas vinculada a los Consejeros ostentan en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Realia Business, S.A., así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan, los Consejeros Inmogestión y Patrimonios, S.A., Participaciones y Cartera de Inversión, S.L. y Mediación y Diagnósticos, S.L. han declarado que las a ellos vinculadas (Sociedades del Grupo BFA-BANKIA) son las que se relacionan en los Anexos IV y V.
- 3) En relación con la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Realia Business, S.A. los Consejeros han declarado que no realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Realia Business, S.A.
- 4) Respecto a los miembros del Consejo que asumen cargos en las sociedades en las que Realia Business, S.A. participa directa o indirectamente, el detalle es el siguiente:
- a) D. Ignacio Bayón Mariné es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas Realia Business, S.A., Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A., Boane 2003, S.A.U., y de la Sociedad francesa Siic de Paris. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española Realia Patrimonio, S.L.U., y de las Sociedades rumanas Realia Contesti, S.R.L. y Realia Zarea, S.R.L.
- b) D. Íñigo Aldaz Barrera es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas Realia Business, S.A., Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A., Boane 2003, S.A.U. y As Cancelas Siglo XXI, S.L., y de la Sociedad francesa Siic de Paris. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española Mindaza, S.L.U. y de las Sociedades rumanas Realia Contesti, S.R.L. y Realia Zarea, S.R.L. Por último, es Administrador Único de la Sociedad portuguesa Realia Business Portugal – Unipessoal, Lda, y de las Sociedades polacas Wilanow Realia Polska, Zoo y Realia Polska Inwestycje Spolka, Zoo.

## **27. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y personal directivo**

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2013 y 2012 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realia Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

### Ejercicio 2013:

	Miles de euros					
	Nº Personas	Sueldos	Atenciones Estatutarias	Planes de pensiones	Primas de seguros	Otros
<b>Consejo de Administración</b>	<b>10</b>	1.094	643	25	35	3
<b>Alta Dirección</b>	<b>6</b>	1.214	-	66	4	5
	<b>15</b>	<b>2.308</b>	<b>643</b>	<b>91</b>	<b>39</b>	<b>8</b>

Ejercicio 2012:

	Miles de euros					
	Nº Personas	Sueldos	Atenciones Estatutarias	Planes de pensiones	Primas de seguros	Otros
Consejo de Administración	12	1.264	714	25	31	3
Alta Dirección	7	1.618	-	73	8	5
	<b>19</b>	<b>2.882</b>	<b>714</b>	<b>98</b>	<b>39</b>	<b>8</b>

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad del ejercicio 2013.

**28. Retribución a los auditores**

Durante los ejercicios 2013 y 2012, 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 los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Ejercicio 2013:

Descripción	Servicios prestados por el auditor Deloitte y por empresas vinculadas	Otros Auditores
Servicios de Auditoría	166	201
Otros servicios de Verificación	310	-
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>476</b>	<b>201</b>
Otros Servicios	184	66
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>660</b>	<b>267</b>

Ejercicio 2012:

Descripción	Servicios prestados por el auditor Deloitte y por empresas vinculadas	Otros Auditores
Servicios de Auditoría	193	174
Otros servicios de Verificación	204	
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>397</b>	<b>174</b>
Otros Servicios	185	66
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>582</b>	<b>240</b>

## **29. 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.

El Grupo está finalizando la rehabilitación del edificio “Le Miroirs”, París (Francia) y dentro de dichos trabajos se ha incurrido en una partida de “desamiantaje” por importe de 3.193 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.

## **30. 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 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:

- 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.

Los principales riesgos a reseñar son:

### **1.- 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 15,3 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, aunque la actual crisis ha producido un repunte de impagos e insolvencias. La dirección del Grupo en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

### **Riesgo de tipo de interés**

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

Dada la naturaleza de las actividades del Grupo, estrechamente ligadas a la inflación, la política financiera del mismo consiste en procurar que tanto los activos financieros circulantes, que proporcionan una cobertura natural a los pasivos financieros circulantes, como la deuda del Grupo, queden, en parte, referenciados a tipo de interés variable.

Por lo que respecta a la matriz Realia Business, S.A., no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Esta decisión ha sido tomada tras analizar las expectativas de los mercados financieros y la estructura de su deuda, tras la firma del contrato de refinanciación en septiembre de 2013; no obstante, el Grupo sigue de cerca la posible evolución de dichos mercados que hagan necesario la contratación de coberturas de tipo de interés.

Aun así, el Grupo Realia Business realizó en años anteriores operaciones de cobertura de tipo de interés llegando a final de año a un sistema de coberturas a diferentes plazos, mediante distintos instrumentos, de un 40,1% sobre el endeudamiento financiero bancario del Grupo (incluyendo las deudas bancarias traspasadas a Sareb al cierre del ejercicio). Estas coberturas están realizadas en el área patrimonial, concretamente en las participadas Realia Patrimonio y SIIC de París, alcanzando en total un importe global de 892,2 millones de euros (véase Nota 20). Ante la proximidad de su vencimiento el Grupo sigue de cerca la evolución de los mercados por si es necesario la contratación de nuevas coberturas de tipo de interés.

Respetando la política de que el instrumento utilizado en origen sea catalogado de cobertura, el Grupo Realia Business ha realizado coberturas de tipo de interés materializadas, principalmente, en contratos de permuta financiera (IRS), donde las sociedades del Grupo pagan fijo y reciben flotante.

### **Riesgo de liquidez**

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha ido deteriorando paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad Dominante ha cerrado la refinanciación de su deuda financiera sindicada por importe de 791,8 millones de euros, la cual entró en vigor el 27 de septiembre de 2013 tras cumplirse las condiciones suspensivas afectas, ampliándose la financiación de Realia Business hasta el 30 de junio de 2016, (véase Nota 20) previo cumplimiento de las condiciones contractuales pactadas, lo que ha permitido a la sociedad disponer de liquidez para poder hacer frente a sus compromisos comerciales y financieros. En este marco, se ha elaborado un plan de negocio a tres años vista (vencimiento en junio de 2016), verificado por experto independiente, que refleja la existencia de liquidez

para su cumplimiento. Al cierre del ejercicio 2013, el grado de cumplimiento respecto al saldo de tesorería y equivalentes era del 402%.

Respecto al área Patrimonial, las distintas sociedades de esta área no presenta problemas de liquidez durante el próximo ejercicio para hacer frente a todos sus compromisos adquiridos, pues una parte muy significativa de su financiación tiene vencimiento en abril 2017, siempre y cuando se cumplan los covenants financieros (ratio de cobertura de servicio a la deuda y loan to value), así como las demás condiciones contractuales. Con la actual liquidez y la que se genera por su propio negocio hace que la liquidez y fuentes de financiación prevista ascienda a 92 millones de euros aproximadamente al cierre del ejercicio 2014, después de haber atendido a todo el servicio a la deuda derivada de su financiación.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería consolidadas para el ejercicio 2014, elaborado sobre una base mínima de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos, arroja una previsión de cobros de 48,0 millones de euros que junto con unas provisiones de pago de 37,2 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 10,8 millones de euros.

### Riesgo de tipo de cambio

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realía 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 2013 el endeudamiento financiero neto del Grupo Realía Business ascendía a 2.180.400 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles €	2013
Deuda bruta bancaria (Nota 20)	
Deuda bancaria sin recurso	1.401.263
Deuda bancaria con recurso	817.359
Préstamos participativos (Nota 20)	56.436
Derivados (Nota 20)	19.774
Tesorería y equivalentes (Nota 16)	(121.968)
Intereses (Nota 20)	7.536
<b>Endeudamiento neto</b>	<b>2.180.400</b>

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

	Consolidado
<b>Ratios endeudamiento</b>	
Endeudamiento financiero neto bancario (1) / Valor mercado Activos (LTV)	60,1
<b>Ratio Cobertura</b>	
EBITDA/Gasto financiero (2)	1,27

(1) Incluye deuda financiera bancaria cedida al SAREB y KSAC y excluye préstamos participativos y valoración de los derivados.

(2) Gasto financiero ajustado por intereses PIK.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2013 es positivo por importe de 233,6 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 20 Entidades Financieras y 2 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, operaciones sindicadas y descuentos, 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.

### **Derivados financieros de cobertura de riesgos**

Un derivado financiero es un instrumento financiero u otro contrato cuyo valor se modifica en respuesta a los cambios en determinadas variables, tales como el tipo de interés, el precio de un instrumento financiero, el tipo de cambio, una calificación o índice de carácter crediticio o en función de otra variable que puede ser no financiera.

Los derivados financieros, además de producir beneficios o pérdidas, pueden, bajo determinadas condiciones, compensar la totalidad o parte de los riesgos de tipo de cambio, de tipo de interés o del valor asociado a saldos y transacciones.

Las clases de coberturas contables son las siguientes:

- De valor razonable. (VR)
- De flujos de efectivo. (FE)
- De riesgo cambiario de una inversión neta extranjera.

Teniendo en cuenta la introducción de la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración”, para que se considere de cobertura, un derivado financiero debe recoger los siguientes requisitos:

- Identificación y documentación formal en el origen de la relación de cobertura, así como del objetivo de la misma y la estrategia asumida por la entidad con respecto a la cobertura.
- Documentación con identificación del elemento cubierto, instrumento de cobertura y naturaleza del riesgo que se está cubriendo.
- Demostración prospectiva (analítica) de la eficacia de la cobertura.
- Mediciones ex post que sean objetivas y verificables.



A 31 de diciembre de 2013 el Grupo Realia Business tiene cerradas operaciones de cobertura de tipo de interés por un importe global de 892.240 miles de euros (919.480 miles de euros a 31 de diciembre de 2012), materializados principalmente en permutas de tipos de interés (IRS), donde las sociedades del Grupo pagan tipos fijos y reciben tipos flotantes. A continuación se presenta un detalle de las coberturas de flujos de efectivo y su valor razonable:

	Tipo derivado	Tipo cobertura	Nocional a 31.12.13	Nocional a 31.12.12	Valoración a 31.12.13 (Nota 20)	Valoración a 31.12.12 (Nota 20)	Fecha vencimiento
<b>Empresas consolidadas por integración global</b>							
Realia Patrimonio	IRS	FE	24.835	25.620	-566	-1.717	30/06/2014
	IRS	FE	24.835	25.620	-566	-1.717	30/06/2014
	IRS	FE	49.670	51.240	-1.088	-3.303	30/06/2014
	IRS	FE	49.670	51.240	-1.088	-3.303	30/06/2014
	IRS	FE	49.670	51.240	-1.131	-3.434	30/06/2014
	IRS	FE	49.670	51.240	-1.131	-3.434	30/06/2014
	IRS	FE	24.835	25.620	-559	-1.698	30/06/2014
	IRS	FE	24.835	25.620	-559	-1.698	30/06/2014
	IRS	FE	49.670	51.240	-1.131	-3.434	30/06/2014
	IRS	FE	49.670	51.240	-1.131	-3.434	30/06/2014
	IRS	FE	49.670	51.240	-1.116	-3.388	30/06/2014
	IRS	FE	49.670	51.240	-1.116	-3.388	30/06/2014
	IRS	FE	24.835	25.620	-559	-1.698	30/06/2014
	IRS	FE	24.835	25.620	-559	-1.698	30/06/2014
	IRS	FE	24.835	25.620	-558	-1.694	30/06/2014
IRS	FE	24.835	25.620	-558	-1.694	30/06/2014	
SIIC de Paris	IRS	FE	23.850	24.550	-543	-1.648	30/06/2014
	IRS	FE	23.850	24.550	-543	-1.648	30/06/2014
	IRS	FE	47.700	49.100	-1.045	-3.169	30/06/2014
	IRS	FE	47.700	49.100	-1.045	-3.169	30/06/2014
	IRS	FE	47.700	49.100	-1.087	-3.295	30/06/2014
	IRS	FE	47.700	49.100	-1.087	-3.295	30/06/2014
	IRS	FE	23.850	24.550	-537	-1.629	30/06/2014
	IRS	FE	23.850	24.550	-537	-1.629	30/06/2014
	IRS	FE	10.000	10.000	-	12	30/05/2014
<b>Total integración global</b>			<b>892.240</b>	<b>919.480</b>	<b>-19.846</b>	<b>-60.202</b>	

Los cambios en el valor razonable de las coberturas de flujos de caja se imputan, netas del efecto impositivo, a reservas y se reconocen en los resultados del ejercicio en la medida en que la partida cubierta incide en la cuenta de resultados.

La valoración de los derivados financieros ha sido realizada por expertos en la materia, independientes al Grupo y a las entidades que le financian, a través de métodos y técnicas generalmente admitidos.

### Test de eficacia de los derivados

Para la evaluación de la eficacia, se adaptan los test a la tipología de cobertura y a la naturaleza de los instrumentos utilizados.

En las coberturas de flujos de efectivo, en primer lugar se analiza, la existencia de una coincidencia plena de los términos críticos del instrumento de cobertura y el cubierto – importes, plazos, amortizaciones, índices de referencia, fechas de revisión, etc.

En el caso de los IRS, en los que el Grupo Realia Business recibe un tipo variable equivalente al de la financiación cubierta y paga un tipo fijo, dado que el objetivo es reducir la variabilidad de los costes de la financiación, la estimación de la eficacia se realiza estimando la varianza de dichos costes anualizados tanto en la financiación cubierta original como en la cartera que combina dicha financiación con el instrumento de cobertura. Se considerará plenamente eficaz la cobertura siempre que se consiga una reducción de al menos el 80%-120% de la varianza original de flujos. Esto es, que se consiga reducir la variabilidad de los flujos en un 80%-120% o más con el instrumento utilizado. En caso contrario, el derivado será clasificado como especulativo, reconociéndose sus variaciones de valor en pérdidas y ganancias.

### Derivados que no cumplen las condiciones de cobertura

Aunque ciertos instrumentos de cobertura son reconocidos como especulativos, esto es sólo a efectos contables puesto que a efectos financieros y de gestión todas las coberturas realizadas por el Grupo Realia Business, en su inicio, tienen una operación financiera de sustento y una finalidad exclusivamente de cobertura de la operación.

Esto se produce cuando la cobertura no supera el test de efectividad, el cual exige que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta, directamente atribuibles al riesgo cubierto, se compensen con los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura. Cuando esto no ocurre los cambios de valor de los instrumentos catalogados como especulativos se imputan a la cuenta de resultados conjuntamente con la operación.

A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no dispone de ningún derivado especulativo.

### Test de sensibilidad del endeudamiento neto

A fin de poder analizar el efecto en la valoración de las coberturas de una posible variación que los tipos de interés pudieran producir en las cuentas del Grupo, se ha realizado una simulación suponiendo un aumento en 100 puntos básicos y una disminución en 25 puntos básicos de los tipos a 31 de diciembre de 2013.

A continuación se presentan los resultados obtenidos en relación a los derivados vigentes al cierre del ejercicio separando entre empresas del Grupo y de gestión conjunta y entre empresas asociadas, así como el impacto en el patrimonio neto y en la cuenta de resultados, una vez aplicado, en su caso, el porcentaje de participación.

	Consolidación global/proporcional	
	- 25 P.B	+ 100 P.B
	Millones €	Millones €
<b>Impacto en Patrimonio Neto (Derivados de cobertura)</b>	(0,44)	3,72

El impacto que tendría en la cuenta de resultados del Grupo Realia Business un aumento de 100 puntos básicos y una disminución de 25 puntos básicos, en los tipos de interés del endeudamiento neto, una vez excluidos intereses y aquella deuda asociada con contratos de cobertura, provocaría un coste de 17.797 miles de euros o unos ingresos de 4.449 miles de euros en el resultado antes de impuestos respectivamente.

## 2.- RIESGOS DE MERCADO:

La actual coyuntura del sector inmobiliario, donde el desfase de la oferta frente a la demanda existente, ha hecho que durante 2013, se haya continuado con los ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. REALIA no ha sido ajena a estas circunstancias aunque los ajustes realizados en precios en años precedentes han permitido que el impacto en la cuenta de explotación, por este concepto, haya sido más moderado; para 2014, se estima que este riesgo continuará impactando en la actividad del Grupo.

Ante estas expectativas, Realía estima que todos 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 puede aparecer en el área residencial si la actividad y márgenes se recuperan; pues la continua depreciación de los valores de los activos residenciales y suelo, los hacen muy atractivos.

Esta situación del sector, con las consiguientes caídas de márgenes y de valoraciones incide negativamente en los covenants financieros que el grupo Realía debe cumplir.

## 3.- RIESGOS EN MATERIAS DE INDOLE 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.

## 4.- RIESGOS ECONOMICOS:

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticolosos 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.

## 5.- 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.

## 6.- 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.

## 7.- 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.

### **31. Hechos posteriores**

A la fecha de realización de estas Cuentas Anuales, no se ha producido ningún hecho posterior relevante.

## **INFORME DE GESTION REALIA BUSINESS S.A CONSOLIDADO 2013**

### **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, así con o en otros países, principalmente en Francia, a través de la sociedad participada SIIC de Paris con activos ubicados en Paris.

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
- 5) Canarias

En el extranjero la actividad se desarrolla 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 36,89 % y Corporación Industrial Bankia S.A.U. (Grupo Bankia) con una participación del 24,95 %.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

**PRESIDENCIA:** En dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste.

**DIRECCION GENERAL:** En dependencia directa de la presidencia y a su vez miembro del Consejo.

**COMITE DE DIRECCION:** En dependencia del director General y formado por las direcciones de Negocio y Staff, 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:**

En el ejercicio 2013, se han producido las siguientes alteraciones dentro del inmovilizado financiero:

#### **Altas:**

Ninguna

### **Bajas:**

En noviembre de 2013 mediante auto judicial, se declara extinguida la sociedad Noralía S.A., donde Realía Business tenía una participación del 51%, y que junto el otro socio Noriega S.L., se ostentaba el 100% de la sociedad. Dicha extinción está pendiente a 31 de diciembre de la finalización del plazo de oposición, con su publicación en el Boletín Oficial del Estado y de la inscripción en el Registro Mercantil.

En noviembre 2013 se produjo una operación de fusión, donde la sociedad absorbente Portfolio Grandes Áreas Comerciales S.A.U. (sociedad 100% de Realía Patrimonio S.A.U. y esta a su vez 100% de Realía Business S.A.), y las absorbidas Asuntos Generales Inmobiliarios S.A.U. y Nasocena S.L.U.; ambas sociedades 100% del grupo Realía, Esta fusión se enmarca en un proceso de racionalización de la estructura organizativa del grupo Realía y con el fin de optimizar y racionalizar costes y gestión.

### **Variaciones:**

Como consecuencia de las 2 operaciones citadas anteriormente, se ha producido 2 variaciones de participación de la cartera:

- a) La extinción de Noralía S.A. ha hecho que la participación indirecta que Realía Business tenía en la sociedad DUSE (Desarrollo Urbanístico Sevilla Este) se haya reducido y finalmente se sitúe en un 30,52%.
- b) Realía Business, previa a la fusión descrita anteriormente, vendió y transmitió el 0,58% de sus acciones en Asuntos Generales Inmobiliarios S.A. a la sociedad filial 100% Realía Patrimonio.

### **EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS -MAGNITUDES SIGNIFICATIVAS:**

A nivel consolidado las principales magnitudes en M. € del grupo y su evolución han sido las siguientes:

	<b>Millones de euros</b>		
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var.</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>203,4</b>	<b>217,0</b>	<b>-6,3%</b>
Alquileres	166,6	173,0	
Venta de activos (resultado)	2,0	6,6	
Promociones	24,2	24,8	
Suelo	3,4	3,8	
Otros Patrimonio	5,3	1,4	
Otros Promociones	1,9	7,4	
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>121,1</b>	<b>143,6</b>	<b>-15,7%</b>
Alquileres	121,2	131,6	
Venta de activos (resultado)	2,0	6,6	
Promociones	-3,2	2,4	
Suelo	1,0	3,0	
<b>GASTOS GENERALES</b>	<b>-17,8</b>	<b>-19,5</b>	<b>8,7%</b>
Área Patrimonio	-8,2	-8,5	
Área Promociones	-9,6	-11,0	
<b>EBITDA</b>	<b>103,3</b>	<b>124,1</b>	<b>-16,8%</b>
Área Patrimonio	115,0	129,7	
Área Promociones	-11,7	-5,6	
<b>AMORTIZACIONES,PROVISIONESY OTROS</b>	<b>-83,5</b>	<b>-309,1</b>	<b>73,0%</b>
Área Patrimonio	-37,8	-35,0	
Área Promociones	-45,7	-274,1	
<b>BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION</b>	<b>19,7</b>	<b>-185,0</b>	<b>110,7%</b>
Área Patrimonio	77,2	94,7	
Área Promociones	-57,4	-279,1	

<b>RESULTADO FINANCIERO NETO</b>	<b>-22,1</b>	<b>-84,2</b>	<b>73,8%</b>
Área Patrimonio	-56,2	-56,8	
Área Promociones	34,1	-27,4	
<b>DETERIORO INVER. INMOBILIARIAS</b>	<b>-17,6</b>	<b>4,8</b>	<b>-466,7%</b>
Área Patrimonio	-17,8	5,9	
Área Promociones	0,1	-1,1	
<b>OTROS RESULTADOS</b>	<b>0,0</b>	<b>-93,6</b>	<b>-</b>
Área Patrimonio	0,0	0,0	
Área Promociones	0,0	-93,6	
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)</b>	<b>-19,9</b>	<b>-358,0</b>	<b>94,4%</b>
Área Patrimonio	3,2	43,8	
Área Promociones	-23,2	-401,8	
<b>IMPUESTO DE SOCIEDADES</b>	<b>-1,3</b>	<b>34,6</b>	<b>-103,7%</b>
Área Patrimonio	0,5	-0,9	
Área Promociones	-1,8	35,5	
<b>BENEFICIO DESPUES DE IMPUESTOS (BDI)</b>	<b>-21,2</b>	<b>-323,4</b>	<b>93,4%</b>
Área Patrimonio	3,8	42,9	
Área Promociones	-25,0	-366,3	
<b>BDI ATRIBUIBLES A SOCIOS EXTERNOS</b>	<b>29,8</b>	<b>-4,2</b>	<b>809,5%</b>
Área Patrimonio	8,6	23,9	
Área Promociones	21,2	-28,1	
<b>BDI ATRIBUIBLES A DOMINANTE</b>	<b>-51,0</b>	<b>-319,2</b>	<b>84,0%</b>
Área Patrimonio	-4,8	19,0	
Área Promociones	-46,2	-338,2	

Del análisis del cuadro precedente podemos destacar:

#### **Cifra de Ingresos:**

La cifra de ingresos ha alcanzado el importe de 203,4 M. €, de la que el 13,6 % corresponde a la entrega de promociones inmobiliarias y terrenos, el 82,9 % a ingresos por la actividad de arrendamientos y el resto 3,5% corresponde a prestaciones de servicios.

El porcentaje de descenso respecto al 2012 ha sido del 6,3% que obedece fundamentalmente a:

#### **Actividad de promoción:**

Los ingresos por entregas de promociones y suelos ha caído el 3,5 % debido a:

- Incrementos de los descuentos que la compañía ha realizado en sus productos, con el objetivo de adecuarlos a la demanda del mercado, con el propósito de darles rotación.
- La caída de demanda de todos los productos inmobiliarios que se ha traducido en una reducción de aproximadamente el 11,5% del número de operaciones de entrega de unidades inmobiliarias.

El sector lleva inmerso en una constante desaceleración que dura seis años, y que a lo largo del 2013 sigue presentando los siguientes factores negativos:

- Práctica desaparición del crédito al particular que quiere acceder a la adquisición de una vivienda procedente del tradicional sector de las inmobiliarias. Y en caso de poder conseguir financiación el coste de la misma es elevado.
- Continúa la elevada tasa de desempleo que soportamos en España, que hace que el grado de confianza de los compradores de viviendas esté bajo mínimos.
- Las medidas aprobadas durante el 2012 (reordenación del sector financiero, nacionalización de entidades financieras, creación de la SAREB, normas del banco España sobre

provisiones de activos en entidades financieras, criterios de valoración y aportación de activos...) han ido consolidándose y dando entrada a otros agentes (fondos de inversión, gestoras de activos...)

- d) Durante el último trimestre de 2013, se han podido constatar algunos signos de dinamización del sector, tales como incremento del número de visitas a las promociones, aparición del algunas ofertas de préstamos hipotecarios a compradores de viviendas que se espera se puedan consolidar en 2014 en un incremento de las transacciones dentro del sector inmobiliario.

Durante 2013, se ha producido la venta de dos parcelas de suelo urbano sitas en el PAU de San Chinarro (Madrid) y otra en Son Dameto (Palma de Mallorca) por un importe global de 3,4 M. € y con una aportación de 1M. € al margen bruto de la sociedad.

#### **Actividad de arrendamientos:**

Caída del 3,9 % debido a:

- a) Ligera caída de los m2 alquilados a lo largo del año.  
b) Caída de las rentas medias por m2 centradas fundamentalmente en los centros comerciales, donde la bajada del consumo es evidente y repercute negativamente en las rentas variables y exige un mayor apoyo a los comerciantes.

La actual coyuntura económica, el nulo crecimiento del PIB y el estancamiento del consumo, hace que la demanda de espacios para arrendar, tanto por parte de las empresas, como de espacios comerciales se encuentren estancadas. A pesar de ello, y dada la calidad de los activos (ubicación, tipología) han hecho posible contener la caída de esta actividad por debajo de lo que es media del sector.

#### **Margen Bruto:**

Alcanza los 121,1 M. € y se reducido en un 15,7 % respecto a 2012, y con las siguientes contribuciones:

- a) Los alquileres han caído su margen entorno al 8% y alcanzan la cifra de 121,2 M. € debido a los factores expuestos en el apartado cifra de ingresos.  
b) El margen por la rotación de activos se ha reducido un 69,4% alcanzando los 2,0 M. €, pero este dato no es significativo ya que está en función del valor que tenga los activos enajenados y éstos obedecen a la política de rotación de activos que tiene el grupo. Durante 2013 se han enajenado los activos 191 Av. General Leclerc y 4-10 Gran Armee, así como un pequeño resto de suelo en 8-20 François Ory, todos ellos sitios en París y por un precio global de venta de 22,2 M. €.

#### **Gastos Generales:**

La continua política de contención y eliminación de gastos no operativos que se ha realizado en este ejercicio y en los precedentes, y que dará sus frutos en ejercicios venideros, ha llevado al Grupo Realia a reducir los gastos generales de estructura en un 17,9 % respecto al 2012, no obstante se han incurrido excepcionalmente en costes por 3,1 M.€ con motivo de los gastos ocasionados por la ejecución del ERE que la compañía inició el 28 de junio y concluyó el 30 de noviembre de 2013, así como los gastos notariales, registrales y de servicios externos ocasionados por las distintas novaciones y contrato final ocasionados durante todo el proceso de refinanciación concluido en septiembre de 2013. Todo esto ha llevado a que la reducción, respecto a 2012 en gastos generales sea del 8,7 %.

#### **Ebitda:**

Este indicador ha alcanzado la cifra de 103,3 M. € y que supone un descenso del 16,8 % respecto a 2012. Esta pérdida de Ebitda se justifica por la menor aportación de la rotación de activos (1,9 % en 2013 frente al 5,3 % de 2012) y la caída en Ebitda de promociones y arrendamientos por la caída del margen bruto ya comentado en el citado punto.

#### **Amortizaciones y Provisiones:**

Las amortizaciones se han incrementado ligeramente en un 2% alcanzando la cifra de 37,2. M €, y que se justifica por la salida de dos activos en SIIC de París pero la entrada en amortización de otros activos que estaban en proceso de rehabilitación o construcción, principalmente obedece C.C. As Cancelas que en 2013 ha sido el primer año de amortización plena, pues su inauguración fue en noviembre 2012.



Por otro lado, las provisiones por deterioro de existencias y por otras operaciones comerciales (litigios, insolvencias...) han supuesto un impacto negativo de 46,3 M € en 2013. Se desglosan en;

- a) Provisiones por deterioro de existencias que han ascendido a 54,9 M. €, como resultado de las nuevas valoraciones ECO realizadas por experto independiente a diciembre 2013 y que ha supuesto una bajada media de aproximadamente del 15%. Realia tiene valorados todos sus activos 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 2013 ha revertido provisiones de litigios, insolvencias y otros riesgos de carácter comercial, que ha supuesto un impacto positivo en la cuenta de resultados de 8,6 M. €. Esta obedece fundamentalmente a la reversión de la provisión dotada en 2012 por la reestructuración organizativa y refinanciación de la matriz Realia, por resolución de litigios y a la liberación de riesgos por postventa de producto al disminuir el número de activos en periodo de garantía.

#### **Beneficio neto de explotación:**

El beneficio neto de explotación, que ha sido de 19,7 M. €, se ha incrementado notablemente respecto a los -185,0 M. € del año precedente. Este incremento tan desmesurado obedece a las elevadas dotaciones de provisiones realizadas en 2012 por deterioro de existencias y por otras operaciones comerciales y que ascendieron a 272,6 M €. Si se elimina este efecto puntual de las provisiones en ambos ejercicios, así como la aportación al resultado por la enajenación de activos destinados al alquiler, el beneficio neto de explotación recurrente habría ascendido a 64,0 M. € que es un 21% inferior al generado en el 2012.

#### **Resultado Financiero Neto:**

La deuda neta bancaria y asimilada (deuda bancaria cedida al SAREB y otros fondos) del grupo se ha reducido durante 2013 en 67,3 M. €, y asciende a 2.109,3 M.€, sin considerar los gastos de formalización, debido fundamentalmente a la salida del perímetro de consolidación de la sociedad liquidada Noralia.

El resultado financiero neto negativo del grupo ha mejorado en un 73.8% respecto a 2012, alcanzando un importe de -22,1 M. € frente a los -84,2.€ del ejercicio precedente. Esta reducción obedece a varios factores:

- a) Disminución de la deuda y mantenimiento de la relajación de los tipos de interés.
- b) Salida del perímetro de la sociedad Noralia, por liquidación de la misma, y que ha supuesto un resultado financiero positivo de 40,6 M. €.
- c) Capitalización del préstamo participativo del socio FCC
- d) Quita efectuada en la amortización de la deuda con una entidad financiera que ha supuesto un ingreso financiero de 17,1 M. €.

Eliminando los efectos extraordinarios señalados en los puntos b) y d), el resultado financiero de 2013, respecto al obtenido en 2012 se habría reducido en un 5,2 %.

En abril de 2007, se firmaron los préstamos sindicados de Realia Patrimonio y de SIIC de Paris, por un importe global de 1.632 M. € y vencimiento en 2017, lo que supuso una nueva estructura financiera del Grupo y que al cierre de 2012, la deuda por estos sindicados, tras diversas amortizaciones y rebaja de límites, alcanza la cifra de 1.311,4 M. €, por lo que durante el año 2013 se ha procedido a amortizar el importe de 16,5 M. €.

En septiembre de 2009, Realia Business firmó la refinanciación de toda su deuda financiera bancaria afecta al área de promoción con un límite de 1.001,1 M. €, la operación se realizó con el pool bancario de la compañía y mediante la firma de un crédito sindicado y al cierre del 2012 el importe dispuesto y límite de la financiación se había reducido hasta 846,7 M. €. Tras diversos acuerdos de novación de la citada deuda, finalmente el 26 de julio de 2013, se firmó un novación con una cláusulas suspensivas que tras cumplirse y con el informe del experto independientes designado por el Registro Mercantil de Madrid entro en vigor el 27 de septiembre de 2013 el contrato de refinanciación firmado el 26 de julio de 2013 entre Realia Business y el pool bancario compuesto por Sareb, BBVA, Santander, Caixa y Sabadell, por un importe global de 791,8 M. €. Habiendo salido del pool anterior las entidades Barclays y Kutxabank.

Los parámetros fundamentales de la operación firmada son:

- a) Fecha de Vencimiento: 30 de junio de 2016
- b) Tipo Interés: Euribor (periodo 1, 3 ò 6 meses) + 50 p.b.
- c) Margen PIK: 150 p.b anuales capitalizables.
- d) Amortización obligatoria: 13,8 M. totales en periodos comprendidos entre junio 2014 y diciembre 2015. Resto préstamo a 30 de junio 2016.
- e) Amortizaciones Anticipadas: 60% de los ingresos netos por venta de activos no hipotecados y 100 % en el supuesto de los activos hipotecados.
- f) Existencia de obligatoriedad de amortización anticipada en caso de capitalización o inversión en Realia Business o desinversión en Realia Patrimonio.
- g) Garantía del 100 % de las acciones de Realia Patrimonio con la limitación al 95 % de los derechos económicos.

Respecto a los préstamos participativos que la sociedad tiene desde 2009, con FCC y Corporación Caja Madrid (hoy transmitidos al Sareb), por importe de 56,4 M. € cada uno de ellos, se ha pactado la posibilidad de ser capitalizados en distintas fechas o ventanas y a un precio de 1,92 por acción. En base a ese acuerdo, FCC ejerció su derecho de conversión con fecha 29 de noviembre, por lo que al cierre del 2013, solo quedaba vivo un saldo de 58,5 M. €, correspondiendo 56,4 M € al principal y 2,1 M € a los intereses de préstamo participativo y subordinado de la Sareb.

Al cierre del ejercicio 2013, Realia ya había amortizado 5,8 M. € del préstamo sindicado. Lo que supone un grado de cumplimiento del 42% del total de 13,8 M. de obligada amortización, del 110 % sobre la primera medición que corresponde a junio de 2014 y del 73 % de la segunda medición en diciembre de 2014.

#### **Deterioro de inversiones inmobiliarias:**

Durante el 2013, la inversiones inmobiliarias del grupo han sufrido un deterioro de 17,6 M.€, frente a la reversión producida en 2012 de 4,8 M.€. Todos los activos de inmovilizado, salvo dos poco representativos de la matriz, han sido valorados por experto independiente según la metodología RICS. La variación en la valoración realizada en todos los activos de inmovilizado ha significado una caída media de aproximadamente el 4,6 % en España y una subida, neta de inversiones, del 2,3 % en Francia; no obstante el grupo tiene valorados todos sus activos a valores históricos, no habiendo sufrido revalorizaciones por fusiones o puesta de valor a mercado, con lo que a pesar de las provisiones dotadas en el presente ejercicio, existen plusvalías significativas en el conjunto del portfolio.

#### **Resultado Neto Atribuible:**

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido de -51,0 M. € de pérdida, frente a los -319,2 M. € de pérdidas del 2012. Esta mejora del resultado negativo obedece a varios factores, pero principalmente por la caída de las distintas provisiones efectuadas en 2013, respecto a 2012, que en conjunto suponen una menor dotación de 294,7 M. €.

El grupo fiscal de Realia desde 2012, y continuando una postura de prudencia, ha dejado de activar créditos fiscales, en 2013 el importe de créditos fiscales no activados ha sido de 16,7 M €, a pesar del largo plazo de recuperabilidad que tienen dichos créditos.

#### **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**

	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>% Var.</u></b>
Edificios en explotación (m2)	568.417	573.834	-0,9 %
Edificios en Curso (m2)	29.589	28.484	3,9 %
<b>Total explotación y curso M2</b>	<b>598.006</b>	<b>602.318</b>	<b>-0,7 %</b>
<b>% Ocupación edif. en explotación</b>	<b>88,7%</b>	<b>91,10%</b>	<b>-2,6%</b>
<b>Reserva de suelo (M2)</b>	<b>123.744</b>	<b>123.809</b>	<b>0,0%</b>

La superficie en explotación se ha reducido en un 0,9% por la venta de los dos activos comentados en la nota de Margen Bruto.

### Área de Promociones

<b>Preventas del periodo</b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>%Var</u></b>
En Millones de € (1)	25,6	29,7	-13,8%
En unidades (1)	145	126	15,1%

(1) Los importes recogen preventas de suelo por 1,4 M € en 2013 y 5,9 M € en 2012, mientras que las unidades sólo reflejan viviendas, oficinas y locales.

El ritmo de preventas ha sufrido se ha incrementado un 15% respecto al año precedente, que se ha cimentado fundamentalmente en el cuarto trimestre del año y que constatan esos síntomas de mejoría en cuanto a la demanda que comentábamos al hablar de cifra de negocio del área de promociones.

La cartera de preventas de unidades inmobiliarias al cierre de 2013 alcanza el importe de 9,0 M. €, que corresponde a 38 unidades inmobiliarias. La reserva de suelo asciende a los 2,45 M. de m<sup>2</sup> edificables.

### Situación Financiera:

Como resumen, podemos reflejar el endeudamiento financiero neto bancario y asimilado (deuda bancaria cedida al SAREB y algunos fondos), con los intereses devengados a cierre de 2013 en millones de €, tiene el siguiente detalle:

	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>	
Préstamo Sindicado Área Promoción	789,2	846,7	Vto. 30/06/2016
Préstamo Sindicado Realía Patrimonio	848,4	849,9	Vto. 27/04/2017
Préstamo Sindicado SIIC Paris	464,8	478,1	Vto. 27/04/2017
Préstamos Hipotecario y Subrogables	78,0	138,4	Vto. medio 9 años
Préstamos Bilaterales	50,9	67,4	Vto. medio 3 años
	<b>2.231,3</b>	<b>2.380,5</b>	
<b>Tesorería y Equivalentes</b>	<b>-122,0</b>	<b>-203,9</b>	
<b>TOTAL ENDEUD.FINANCIERO NETO</b>	<b>2.109,3</b>	<b>2.176,6</b>	

Dicha deuda bancaria neta no incluye;

a) los gastos de formalización de deudas cuyos importes ascienden a -7,2 M € en 2013 y -8,9 M € en 2012.

b) los préstamos participativos concedidos por los socios, tras la capitalización efectuada por FCC de la totalidad de su préstamo ascienden a 58,5 M €, 56,4 M € de principal y 2,1 M € de intereses, y corresponde a la SAREB.

Respecto a la cobertura de la deuda bruta, el Grupo Realía tiene cubierta mediante instrumentos IRS un 40,1 % de la misma y por un plazo que vencen en mayo y junio 2014.

### Valoración de Activos:

La valoración de los activos afectos al negocio de suelo y promoción de viviendas, atribuidos a Realía 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.

Los valores obtenidos lo podemos resumir en:

<b>Millones €</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Valoración activos Patrimonio	2.972,6	2.994,0
Valoración activos Promoción y Suelo	524,8	661,8
<b>TOTAL VALOR ACTIVOS</b>	<b>3.497,4</b>	<b>3.655,8</b>

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

- a) A las ventas de producto terminado y de suelo realizadas
- b) A un descenso en las valoraciones (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 15% de caída.
- c) La liquidación de la sociedad Noralia con activos que en 2012 aportaban 33,0 M € de valoración.

Por otro lado, los activos afectos al área de arrendamientos, se ha comportado mejor y se ve una estabilidad, caída en España aproximadamente del 4,6% e incrementos, netos de inversiones, en Francia del 2,3%. La ligera caída de valores absolutos se justifica por la enajenación de los 2 activos en Francia (SIIC de Paris).

Con estos datos de valoración y enfrentados al importe de la deuda neta bancaria del Grupo Realía, debemos destacar el bajo LTV (Loan to value) que se sitúa en torno al 60%.

#### **Patrimonio Neto:**

El patrimonio neto atribuido a dominante del Grupo Realía al cierre de ejercicio es de 191,1 M €, que supone un incremento de 33,2 M. € (+21,0% respecto al ejercicio precedente), habiéndose producido los siguientes movimientos de variación del mismo:

<b>Patrimonio neto dominante 31/12/12</b>	<b>157,9 M €</b>
Resultado 2013	(51,0)
Ampliación de capital	57,6
Cambios valor razonable instr.financieros	26,8
Operaciones con valores propios	-
Variaciones perímetro consolidación	(0,8)
Otros Ajustes	0,6
<b>Patrimonio neto dominante 31/12/13</b>	<b>191,1 M €</b>

El valor de mercado de los activos (GAV) de acuerdo a la valoración a 31/12/2013 efectuada por expertos independientes asciende a 3.497,4 M €, enfrentada a los valores contables de los mismos, pone de manifiesto unas plusvalías atribuibles a dominante, después de deducir los correspondientes impuestos, de 428,1 M €, que sumado a los fondos propios de Realía y otros pequeños ajustes, da un NAV después de impuestos de 624,7 M €, lo que supone un NAV (después de impuestos) por acción de 2,04 €, deducida la autocartera. En términos de triple net, el NNAV por acción sería de 1,81 € por acción (deducida la autocartera).

#### **Recursos Humanos:**

Entre las distintas sociedades del grupo, solamente la sociedad matriz Realía Business, y las sociedades Realía Patrimonio, Hermanos Revilla, Siic de Paris y Realía Polska tienen personal, con un total global de 117 personas. A 31 de diciembre el desglose de personal era el siguiente:

	Plantilla	Temporales
Realia Business	49	1
Realia Patrimonio	6	
Hnos Revilla (1)	46	
Siic de Paris	14	
Realia Polska	1	
<b>TOTAL</b>	<b>116</b>	<b>1</b>

(1) Incorpora 34 personas adscritas a servicios de conserjería de edificios.

Durante el año 2013 las plantillas se han mantenido estables, salvo en la empresa matriz Realía Business, que debido a la situación de mercado, pérdidas continuas y por razones organizativas y de producción, se realizó un expediente de regulación de empleo, que se inició el 28 de junio de 2013 y concluyó el 30 de noviembre con la salida de 25 personas y que en ejercicios venideros redundará en unos menores costes de estructura que superarán los 2 M. € anuales.

#### **Datos bursátiles:**

Los parámetros bursátiles del 2013 y su evolución se refleja en los siguientes datos (incluida la ampliación de capital por capitalización del préstamo participativo de FCC):

Cotización al cierre 2012 (€/acción)	0,75
Cotización al cierre 2013 (€/acción)	0,83
Variación de cotización (%)	10,7%
Capitalización bursátil al cierre (Millones €)	230,2
Cotización máxima del periodo	1,15
Cotización mínima del periodo	0,40
Efectivo medio diario negociado (Millones €)	0,67
Volumen Medio diario contratación (acciones)	860.063

Al cierre del ejercicio Realía tenía una autocartera de 1.160.000 acciones que representan el 0,38 % del total de acciones y a un precio medio de 1,0415 € por acción.

#### **Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:**

Los principios básicos definidos por el Grupo Realía 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:

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 15,3 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, aunque la actual crisis ha producido un repunte de impagos e insolvencias. La dirección del Grupo en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

### **Riesgo de tipo de interés**

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

Dada la naturaleza de las actividades del Grupo, estrechamente ligadas a la inflación, la política financiera del mismo consiste en procurar que tanto los activos financieros circulantes, que proporcionan una cobertura natural a los pasivos financieros circulantes, como la deuda del Grupo, queden, en parte, referenciados a tipo de interés variable.

Por lo que respecta a la matriz Realia Business, S.A., no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Esta decisión ha sido tomada tras analizar las expectativas de los mercados financieros y la estructura de su deuda, tras la firma del contrato de refinanciación en septiembre de 2013; no obstante, el Grupo sigue de cerca la posible evolución de dichos mercados que hagan necesario la contratación de coberturas de tipo de interés.

Aun así, el Grupo Realia Business realizó en años anteriores operaciones de cobertura de tipo de interés llegando a final de año a un sistema de coberturas a diferentes plazos, mediante distintos instrumentos, de un 40,1% sobre el endeudamiento financiero bancario del Grupo (incluyendo las deudas bancarias traspasadas a Sareb al cierre del ejercicio). Estas coberturas están realizadas en el área patrimonial, concretamente en las participadas Realia Patrimonio y SIIC de París, alcanzando en total un importe global de 892,2 millones de euros (véase Nota 20). Ante la proximidad de su vencimiento el Grupo sigue de cerca la evolución de los mercados por si es necesario la contratación de nuevas coberturas de tipo de interés.

Respetando la política de que el instrumento utilizado en origen sea catalogado de cobertura, el Grupo Realia Business ha realizado coberturas de tipo de interés materializadas, principalmente, en contratos de permuta financiera (IRS), donde las sociedades del Grupo pagan fijo y reciben flotante.

### **Riesgo de liquidez**

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha ido deteriorando paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad Dominante ha cerrado la refinanciación de su deuda financiera sindicada por importe de 791,8 millones de euros, la cual entró en vigor el 27 de septiembre de 2013 tras cumplirse las condiciones suspensivas afectas, ampliándose la financiación de Realia Business hasta el 30 de junio de 2016, (véase Nota 20) previo cumplimiento de las condiciones contractuales pactadas, lo que ha permitido a la sociedad disponer de liquidez para poder hacer frente a sus compromisos comerciales y financieros. En este marco, se ha elaborado un plan de negocio a tres años vista (vencimiento en junio de 2016), verificado por experto independiente, que refleja la existencia de liquidez para su cumplimiento. Al cierre del ejercicio 2013, el grado de cumplimiento respecto al saldo de tesorería y equivalentes era del 402%.

Respecto al área Patrimonial, las distintas sociedades de esta área no presenta problemas de liquidez durante el próximo ejercicio para hacer frente a todos sus compromisos adquiridos, pues una parte muy significativa de su financiación tiene vencimiento en abril 2017, siempre y cuando se cumplan los covenants financieros (ratio de cobertura de servicio a la deuda y loan to value), así como las demás condiciones contractuales. Con la actual liquidez y la que se genera por su propio negocio hace que la liquidez y fuentes de financiación prevista ascienda a 92 millones de euros aproximadamente al cierre del ejercicio 2014, después de haber atendido a todo el servicio a la deuda derivada de su financiación.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería consolidadas para el ejercicio 2014, elaborado sobre una base mínima de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos, arroja una previsión de cobros de 48,0 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 37,2 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 10,8 millones de euros.

### Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2013 el endeudamiento financiero neto del Grupo Realia Business ascendía a 2.180,4 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Millones €	2013
Deuda bruta bancaria	
Deuda bancaria sin recurso	1.401,3
Deuda bancaria con recurso	817,4
Préstamo participativo (Ppal. +Inter.)	58,5
Derivados	19,8
Tesorería y equivalentes	(122,0)
Intereses	5,4
<b>Endeudamiento neto (*)</b>	<b>2.180,4</b>

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

	Consolidado
<b>Ratios endeudamiento</b>	
Endeudamiento financiero neto bancario (1) / Valor mercado Activos (LTV)	60,1
<b>Ratio Cobertura</b>	
EBITDA/Gasto financiero (2)	1,27

(1) Incluye deuda financiera bancaria cedida al SAREB y KSAC y excluye préstamos participativos y valoración de los derivados.

(2) Gasto financiero ajustado por intereses PIK.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2013 es positivo por importe de 233,6 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: La actual coyuntura del sector inmobiliario, donde el desfase de la oferta frente a la demanda existente, ha hecho que durante 2013, se haya continuado con los ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. REALIA no ha sido ajena a estas circunstancias aunque los ajustes realizados en precios en años precedentes han permitido que el impacto en la cuenta de explotación, por este concepto, haya sido más moderado; para 2014, se estima que este riesgo continuará impactando en la actividad del Grupo.

Ante estas expectativas, Realia estima que todos 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 puede aparecer en el área residencial si la actividad y márgenes se recuperan; pues la continua depreciación de los valores de los activos residenciales y suelo, los hacen muy atractivos.

Esta situación del sector, con las consiguientes caídas de márgenes y de valoraciones incide negativamente en los covenants financieros que el grupo Realia debe cumplir.

### **Investigación y Desarrollo:**

La actividad productiva de 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 2014**

Tras el anuncio de los dos accionistas mayoritarios de Realia Business de poner a la venta sus participaciones, se han iniciado las actuaciones para ponerlas en el mercado, esto junto con la búsqueda de inyecciones financieras que permitan cumplir antes, del 30 de junio de 2016, con las obligaciones de amortización recogidas en el contrato de préstamo sindicado, hacen previsible que a lo largo del año 2014, se produzca un cambio accionarial que pueda influir en la estrategia de la sociedad y de su grupo de empresas, no obstante y con la situación patrimonial, financiera y accionarial al cierre del 2013, las previsiones de negocio se centran en:

### **Área de Promociones:**

Para 2014 se estima que las condiciones del mercado de suelo y residencial se vean menos negativamente afectado que en años precedentes, e incluso no se hable solo de estabilización, sino que podamos empezar a ver el inicio de la recuperación si se consolida la apertura del crédito para la adquisición de viviendas y se inicia la financiación de compra de suelo y desarrollo de promociones.

En 2014 Realia continuará con la venta de sus aproximadamente 800 viviendas terminadas, no teniendo previsto el inicio de nuevas promociones hasta que el mercado pueda dar visibilidad a nuevos desarrollos sin asumir importantes riesgos financieros.

Como se ha dicho en este informe de gestión, la continua depreciación de los activos de suelo, han puesto a estos activos 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 se reestablezca.

### **Área de Patrimonio:**

Realia Business tiene canalizado su actividad patrimonial a través del subgrupo de sociedades de Realia Patrimonio (100% de Realia Business). Durante 2013 las desinversiones “no estratégicas” más significativa han sido los siguientes inmuebles sitos en Paris, pertenecientes al porfolio de SIIC de Paris y de acuerdo al siguiente detalle:

Inmuebles	M2	P.Venta	Rdo Grupo
191 Av Gal Leclerc VIROFLAY	2.508	4,1	0,71
4-10 Avenue de la Grande Armée Paris	1.730	17,8	0,64

Después de todas estas enajenaciones y de la finalización de algunos proyectos en curso, de rehabilitación o reforma; la superficie bruta sobre rasante en alquiler se ha situado en 568.417 m2

Para el año 2014, el grupo tiene como objetivos fundamentales la finalización de:

Miroir (Paris): Finalización de las obras de rehabilitación y puesta en comercialización. Que al 31 de diciembre se encontraba prácticamente finalizadas.

Rehabilitación de algunas superficies pequeñas en SIIC de Paris.



Durante 2013 y dentro del contexto de la economía española ha continuado el estancamiento; y en determinados tipos de activos y productos una bajada de los niveles de ocupación, que han provocado una caída de rentas, con el consiguiente impacto en la cuenta de explotación, rentabilidades y valor de los activos. La tipología de activos que posee el Grupo Realia, donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, tanto en España como en París; así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades, ha permitido a Realia, al igual que en ejercicios anteriores seguir contando con elevados niveles de ocupación 88,7% frente al 91,1% del año 2012.

Para 2014 Realia espera seguir en la misma tónica de excelente grado de ocupación y mantenimiento de rentas e incremento de superficie en explotación con la comercialización de los nuevos edificios que se terminen de rehabilitar.

A pesar de la contracción del mercado, el Grupo Realia seguirá rotando aquellos activos en alquiler que crea que han alcanzado su madurez en la creación de valor para el accionista, y que contribuyan al resultado del grupo, así como seguirá estudiando aquellas posibles inversiones que puedan aportarle rentabilidad y valor al grupo.

## Anexo I

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Miles de Euros			
					Coste Neto de la Participación	Datos entidad participada 100%		
						Capital	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
<b>Sociedades Consolidadas por Integración Global:</b>								
Portfolio de G.A.C., SAU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Patrimonio	Arrendamiento	100,00%	33.592	19.100	7.598	(2.153)
Realia Business Portugal, Unipessoal, Lda.	Avda. da Libertade, 249 (Lisboa)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	2.372	250	3.573	(357)
Valaise, SLU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Servicios	100,00%	10	10	18	(3)
Realia Polska Inwestycje, Sp Zoo (b)	Ul, Pulawska, 182 (Varsovia)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	811	4.463	(5.376)	674
Wilanow Realia, Sp Zoo (c )	Ul, Pulawska, 182 (Varsovia)	Realia Business	Inmobiliaria	38,47%	738	6.851	(4.859)	(474)
Wilanow Realia, Sp Zoo (c )	Ul, Pulawska, 182 (Varsovia)	Realia Polska	Inmobiliaria	61,53%	-	6.851	(4.859)	(474)
Mindaza, SLU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	52	60	(8)	-
Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris (d)	Place Vêndome, 24 (Paris)	Realia Patrimonio	Arrendamiento	58,98%	641.135	68.955	566.323	24.761
Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris (d)	Place Vêndome, 24 (Paris)	Realia Business Société	Arrendamiento	0,00%	-	68.955	566.323	24.761
S.C.I. du 36, rue de Naples (d)	Place Vêndome, 24 (Paris)	d'Investissements Inmob. Cotée de Paris Société	Arrendamiento	100,00%	15.554	14.694	-	984
S.C.I. Vendôme- Casanova (d)	Place Vêndome, 24 (Paris)	d'Investissements Inmob. Cotée de Paris	Arrendamiento	100,00%	8.385	8.951	-	(39)
Planigesas, SA (a)	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Patrimonio	Arrendamiento	76,00%	44.564	46.878	28.105	4.070
Fomento Inmobiliario Levantino, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	51,00%	237	699	(322)	86
Servicios Índice, SA	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	50,50%	6.498	8.000	2.824	(16)

Anexo I (Continuación)

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Miles de Euros			
					Coste Neto Participación	Datos entidad participada (100%)		
						Capital	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
Retingle, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	50,10%	10.762	21.481	1.186	698
Hermanos Revilla, SA (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Planigesa	Arrendamiento	51,00%	57.600	54.881	156.728	16.482
Hermanos Revilla, SA (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Realia Patrimonio	Arrendamiento	10,04%	40.060	54.881	156.728	16.482
Hermanos Revilla, SA (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Boane	Arrendamiento	4,76%	8.414	54.881	156.728	16.482
Boane 2003, SAU (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Hermanos Revilla	Arrendamiento	100,00%	13.913	7.961	284	405
Realia Patrimonio, S.L.U.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Arrendamiento	100,00%	552.960	100.000	499.892	27.956
Realia Contesti S.R.L (f)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Realia Zarea	Inmobiliaria	31,17%	2.130	3.997	2.389	(2)
Realia Contesti S.R.L. (f)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Realia Business	Inmobiliaria	68,83%	2.930	3.997	2.389	(2)
Realia Zarea S.R.L. (g)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	2.075	2.163	134	(12)
Guillena Golf, S.L.U.	Pº Castellana 216 (Madrid)	Realia Business	Prestación servicios	100,00%	304	342	498	(536)

(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 la aportación.

(c) El capital de la sociedad Willanow Realia Inwestycje S.P., ZOO es de 22.600 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 la aportación.

(d) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris. El valor de cotización de SIIC de París al 31 de diciembre de 2012 fue de 13,47 euros por acción respectivamente, lo que supondría unos valores de cartera de 342.189 miles de euros.

(f) 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 la aportación.

(g) El capital de la sociedad Realia Zarea, S.R. l. es de 8.000 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 la aportación.

## Anexo II

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Miles de Euros			
					Coste Neto Participación	Datos entidad participada (100%)		
						Capital	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
<b>Sociedades Consolidadas por Integración Proporcional:</b>								
Setecampos, Sociedade Imobiliaria, LDA	Avda. da Liberdade, 245 (Lisboa)	Realia Patrimonio	Arrendamiento	50,00%	-	-	-	-
Studio Residence Iberia Invetimentos Imob., SA	R. de Meladas, 380 (Molezos- Sta. Mª de Feira- Portugal)	Realia Business Portugal	Inmobiliaria	50,00%	25	50	40	(26)
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, SL	Cl. Ayala, 3 Madrid	Realia Business	Inmobiliaria	33,36%	15.390	20	33.879	(99)
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	Pº Castellana, 216 (Madrid)	Porfolio	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	43.313	2.132
<b>Sociedades Consolidadas por el método de la participación:</b>								
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	Avda. San Fco Javier, 20 Sevilla	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	30,52%	-	2.228	(10.017)	(11.916)
Ronda Norte Denia, S.L.	Pº Alameda, 34 – Valencia	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	32,63%	143	475	(36)	-

### Anexo III

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros	
		Cifra de negocios global	Sociedad en la que se integra
<b>Uniones Temporales de Empresas</b>			
Realia Business - Vallehermoso, UTE	50,00%	-	Realia Business, S.A.
Realia Business, SA y Acciona Inmobiliaria UTE	50,00%	-	Realia Business, S.A.
<b>Comunidades de Bienes</b>			
Residencial Turo del Mar, CB	50,00%	813	Realia Business, S.A.

#### ANEXO IV

A 31 de diciembre de 2013, las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA, en cuyo capital las personas a mi vinculadas (Sociedades del Grupo BFA-BANKIA) ostentan una participación son las siguientes:

CIF Sociedad	Sociedad	% TOTAL Grupo BFA
B84823004	ACINELAV INVERSIONES 2006, S.L.	17,37
B64059249	ADAMAR SECTORS, S.L.	56,09
B85976512	ALIANCIA INVERSION EN INMUEBLES DOS, S.L.	50,78
B85745099	ALIANCIA ZERO, S.L.	40,86
B97966949	ALIANZA LOGISTICA, MAFORT-HABITAT, S.L.	34,2
B84536846	ALQUILER PARA JOVENES DE VIVIENDAS EN COLMENAR VIEJO, S.L.	55,25
B60829207	ALTAFULLA LIFE RESORT, S.L.	34,2
B83647719	ALTER INMUEBLES, S.L.	22,85
B97095038	ANSOGASA, S.L.	84
B12734893	ASSETS FOUND, S.L.	34,2
B85290542	AVANZA MADRID VIVIENDA JOVEN, S.L.	27,36
B46644290	BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	68,39
A58599929	BENETESA, S.A.	13,68
B97997837	BENIDORM COMPLEJO DE VIDA Y GOLF, S.L. UNIPERSONAL	68,39
B96868773	CAMI LA MAR DE SAGUNTO, S.L.U	68,39
B98351182	CISA 2011, S.L. UNIPERSONAL	100
B47637699	CISTERCAM ALQUILERES PROTEGIDOS, S.L.	30,78
B98073133	CIVITAS INMUEBLES, S.L.U	68,39
B83622134	COBIMANSA PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.	56,97
B85218303	COLMENAR DESARROLLOS RESIDENCIALES, S.L.	68,39
B84140052	COMTAL ESTRUC, S.L.	21,55
A12102703	COSTA BELLVER, S.A.	36,76
B98037716	COSTA EBORIS, S.L. UNIPERSONAL	68,39
B97872634	COSTA VERDE HABITAT, S.L.	34,2
B10272011	CREACION DEL SUELO E INFRAESTRUCTURAS, S.L.	17,1
B84629351	CSJ DESARROLLOS RESIDENCIALES, S.L.	34,2
B12772927	D U MIRAPLANA, S.L.	34,2
B84681758	DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAMPOTEJAR, S.L.	34,2
B85175800	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SALAMANCA, S.L.	17,1
B03491248	DESARROLLOS URBANISTICOS AGUAMARGA, S.L.	37,29
B96921218	DESARROLLOS URBANISTICOS DE NUEVOS ESPACIOS, S.L.	18,29
B85178390	DESARROLLOS URBANISTICOS LOS CASTAÑOS, S.L.	34,2
B84176411	DESARROLLOS URBANISTICOS VALDEAVERUELO, S.L. (DESURVAL)	25,65
B85776896	EGICAM PLAN JOVEN, S.L.	27,36
204770302	EMERALD PLACE, L.L.C.	52,46
B92384221	ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	68,39
B84643816	ESPACIO JOVEN HOGARES, S.L.	32,15
B97924211	ESPAI COMERCIAL VILA-REAL, S.L.	64,74
KRS0000282397	EUROMIESZKANIA Spolka z ograniczona odpowiedzialn	100
A19204544	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A.	13,68
B97657522	FERULEN, S.L.	20,52
B26467167	FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSO	68,39
B97815591	FROZEN ASSETS, S.L.	28,7
B97966931	FUENTES DE CHIVA, S.L. UNIPERSONAL	100

CIF Sociedad	Sociedad	% TOTAL Grupo BFA
B97874846	GEBER URBANA, S.L.	34,2
A63260756	GEOINVERS, S.A.	34,07
P507513363	GEOPORTUGAL IMOBILIARIA, S.A.	53,91
B84884154	GESTECAM VIVIENDA JOVEN, S.L.	33,51
B54391255	GESTORA DE DESARROLLOS Y ARRENDAMIENTOS, S.L.U. (GEDESAR)	68,39
B83815035	GESTORA DE SUELO DE LEVANTE, S.L.	44,84
A12540456	GOLF PEÑISCOLA, S.A.	50
GCP080208J	GRAND CORAL PROPERTY & FACILITY MANAGEMENT, S.A. D	33,42
B82219999	GRUPO EMPRESARIAL PINAR, S.L.	13,68
A53605010	GRUPO INMOBILIARIO FERROCARRIL, S.A.	4,17
B83201533	GRUPO LAR DESARROLLOS URBANISTICOS, S.L.	34,2
B98047558	GRUPO VALENCIANO DE ALQUILER PROTEGIDO, S.L.	22,8
B98073117	HABITAT DOS MIL DIECIOCHO, S.L.	47,86
B14599377	HABITAT RESORTS, S.L. UNIPERSONAL	68,39
B57441602	HABITAT SON VALENTI, S.L.	34,2
204897949	HABITAT USA CORPORATION	68,39
B19260223	HERCECAM VIVIENDA JOVEN, S.L.	27,36
B19262401	HERCECAM VIVIENDA TORREJON S.L.	34,06
B19234186	HERCESA INTERMEDIACION Y PATRIMONIOS, S.L.	20,94
B12806196	HOGAR Y PATRIMONIO VIVIENDA JOVEN, S.L.	20,52
CZ27629732	I.A.F. CHEQUIA S.R.O.	20,52
ESN0044954F	IB INVESTMENTS GmbH	64,63
B84636133	IMASINTER VIVIENDA JOVEN, S.L.	30,06
B64029085	INICIATIVAS GESTIOMAT, S.L.	39,09
B84634708	INMOCAM VIVIENDA JOVEN, S.L.	32,15
B84039460	INMOVEMU, S.L.	65,13
B84277912	INPAFER VIVIENDA JOVEN, S.L.	21,14
B99177289	INSIGNIA ARAGON, S.L (Antes: Ebroza Participaciones, S.L.)	34,2
B84974112	INTERISOLUX ALCORCON VIVIENDA JOVEN, S.L.	13,68
B82707936	INTERMEDIACION Y PATRIMONIOS, S.L.	68,39
B84616622	INTERNOVA VIVIENDA JOVEN, S.L.	68,39
IBB080227G	INURBE IBERICA, S.A. de C.V.	34,2
A05168646	INVERAVILA, S.A.	68,39
B40211732	INVERSION EN ALQUILER DE VIVIENDAS, S.L. (INALVI)	68,39
B73630089	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, S.L.	32,83
B84068287	INVERSIONES Y DESARROLLOS 2069 MADRID , S.L.	68,39
B63843536	JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	34,88
A57062580	JUVIGOLF, S.A.	34,2
B83341149	LAVARALDA, S.L.	34,2
B84565944	LEADERMAN INVESTMENT GROUP, S.L.	34,2
B64059280	MACLA 2005, S.L.	36,07
A96667175	MALILLA 2000, S.A.	22,5
B86006905	MAQUAVIT INMUEBLES, S.L.	31,21
1070006445	MARATON GARDENS, Sp.zo.o.	3,85
B97278857	MARENYS, S.L.	66,67
B97105068	MASIA DE MONTE SANO, S.L.	66,67
B63623045	MATARO LLAR, S.L.	34,2
B97615298	MEDITERRANEA DE ACTUACIONES INTEGRADAS, S.L.	19,74
B10338077	MEGO INVERSIONES, S.L.	34,2
A28017804	METROVACESA, S.A.	13,04
B99267205	MONTIS LOCARE, S.L.	35,75
A58505207	NARMAR, S.A.	25,05
B84827682	NAVICOAS ASTURIAS, S.L.	34,2
B84518422	NESCAM 2006, S.L.	17,1
B98406168	NEWCOVAL, S.L.	34,2



CIF Sociedad	Sociedad	% TOTAL Grupo BFA
B97232946	NORDIC RESIDENTIAL, S.L.	34,2
B53944419	NORDIC SOL COMMERCIAL, S.L.	34,2
B97296123	NOVA PANORAMICA, S.L.	34,2
B98148273	NUEVAS ACTIVIDADES URBANAS, S.L. (NAU)	33,25
B01360189	NUMZAAN, S.L.	9,67
B92384247	OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	68,39
B64243678	OLESA BLAVA, S.L.	19,88
B84284157	ONCISA INICIATIVAS DE DESARROLLO, S.L.	34,2
817918565	ORCHID INVESTMENTS, B.V.	13,82
B96998828	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.	33,68
B12600128	PEÑISCOLA GREEN, S.L.	20,58
B47524780	PINAR CAPITOL, S.L.	31,59
B82691064	PINAR HABITAT, S.L.	41,04
B84775741	PINARCAM VIVIENDA JOVEN, S.L.	30,09
B82691023	PINARGES, S.L.	41,04
B57457434	PLAYA CARACOL, S.L.	13,68
N4121168A	PLAYA PARAISO MAYA S.A. DE C.V.	33,42
B63486799	POLSAR CORPORATION, S.L.	33,93
N0033087H	PORTUNA INVESTMENTS, B.V.	33,42
A84443035	PRISOLES MEDITERRANEO, S.A.	25,65
B17889981	PROMO-SERVEIS DAMSEL, S.L.	34,2
B09482340	PROMOCIONES AL DESARROLLO BUMARI, S.L.	27,36
B82994138	PROMOCIONES GUADAVILA, S.L.	20,52
B97344576	PROMOCIONES Y PROPIEDADES ESPACIO-HABITAT, S.L.	34,2
B97096556	PROMOMAR VALENCIA, S.L.	16,63
B72017130	PROMOPUERTO 2006, S.A.	29,32
B62464839	PROYECTO INMOBILIARIO VALIANT, S.L.	68,39
B85166122	PRYGEAM ARROYOMOLINOS V.J., S.L.	13,68
B85089043	PRYGEAM MOSTOLES VIVIENDA JOVEN, S.L.	13,68
B63974273	RADION IBERKAT, S.L.	26,09
B97852149	REALES ATARAZANAS, S.L.	47,88
A81787889	REALIA BUSINESS, S.A	18,91
B62464821	RENLOVI, S.L.	68,39
B65035149	RESIDENCIA FONTSANA, S.L.	33,68
B97191753	RESIDENCIAL GOLF MAR, S.L.	20,38
A46016333	RESIDENCIAL LA MAIMONA, S.A.	50
A97195010	RESIDENCIAL NAQUERA GOLF, S.A.	16,24
B62106166	RESTAURA INVERSIONS, S.L.	13,68
5272515229	RESTAURA NOWOGRODZKA, SP.ZO.O.	68,39
A99134710	RIOJA ARAGON DESARROLLOS URBANISTICOS, S.A. (RIARS	27,36
N0033084E	RIVIERA MAYA INVESTMENTS, B.V.	33,42
B84281104	ROYACTURA, S.L.	30,78
B97541056	SAN MIGUEL MAR URBANIZADORA, S.L.	22,8
B97959043	SANTA POLA LIFE RESORTS, S.L. UNIPERSONAL	68,39
B97256887	SECTOR RESIDENCIAL LA MAIMONA, S.L. UNIPERSONAL	100
A09452087	SEGOBRIDA DEL ERESMA, S.A.	22,06
B97822480	SHARE CAPITAL, S.L.	29,42
B79507281	SOTO ONCE, S.L.	22,33
A84729805	SUELABULA, S.A.	15,55
B62649991	TERRENYS BEGUDA ALTA, S.L.	13,68
B63716328	TEULAVAR, S.L.	34,2
B97310445	TORRE LUGANO, S.L.	34,2
A82707720	TORRE NORTE CASTELLANA, S.A.	68,39
A63543938	TORRENTO DE CAN GELAT, S.A.	24,45
B64252760	TRIANGULUM EUROTRUST, S.L.	19,56

<b>CIF Sociedad</b>	<b>Sociedad</b>	<b>% TOTAL Grupo BFA</b>
B23545379	UNCRO, S.L.	17,1
B98239437	URABITAT RESIDENCIAL, S.L.	34,2
B53766671	URBANIKA, PROYECTOS URBANOS, S.L.	32,92
B97085112	URBANISMO NUEVO SIGLO, S.L.	19,83
A96132725	URBANIZACION GOLF SANT GREGORI, S.A.	70
B12637310	URBANIZACION NORTE PEÑISCOLA, S.L., UNIPERSONAL	100
B97852818	URBANIZADORA EXPERIENCIA INMOBILIARIA, S.L.	63,77
B97338362	URBANIZADORA FUENTE DE SAN LUIS, S.L.	33,27
B97296164	URBANIZADORA LA VIÑA DEL MAR, S.L.	32,49
A96993456	URBANIZADORA MADRIGAL, S.A. UNIPERSONAL	100
B84257120	URBANIZADORA MARINA DE COPE, S.L.	15,89
B97236665	URBANIZADORA PARQUE AZUL, S.L.	66,67
B83581405	URBAPINAR, S.L.	61,6
B26446005	VALDEMONTE PROYECTOS, S.L.	34,2
B26458141	VALDEMONTE RENTAS, S.L.	34,2
B98037682	VALLE Y PAISAJE, S.L.	34,2
B64169162	VALLEMAR RESIDENCIAL, S.L.	34,2
BV 1287501	VARAMITRA REAL ESTATES B.V.	33,42
B85537389	VEHICULO DE TENENCIA Y GESTION 9, S.L.	29,18
A63755342	VILADECAVALLS PARK, CENTRO INDUSTRIAL-LOGISTICO Y COMERCIAL	23,76
B84543032	VIVIENDA JOVEN INTERBIGECO II, S.L.	33,51
B84277292	VIVIENDA JOVEN INTERBIGECO, S.L.	30,78
B84634484	VIVIENDAS EN ALQUILER DE MOSTOLES, S.L.	68,39

**ANEXO V**

A 31 de diciembre de 2013, las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de REALIA, en las que las personas a mi vinculadas (Sociedades del Grupo BFA-BANKIA) ejercen cargos de administración son las siguientes:

CONSEJERO	SOCIEDAD	CIF	REPRESENTANTE	CARGO
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	ALTAFULLA LIFE RESORT, S.L.	B60829207	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Presidente
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	ARMANELLO MILENIUM, S.L.	B53659520	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	AZORA EUROPA I, S.A.	A84476647	DOLZ GARCIA, JULIAN	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	BAJA CALIFORNIA INVESTMENTS, B.V.	N0033519J	N/A	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	CIVITAS INMUEBLES, S.L.U	B98073133	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Administrador solidario
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	COMPLEJO INMOBILIARIO CASTELLANA 200, S.L.	B85971711	MARTINEZ-ATIENZA CACHO, JOSE MIGUEL	Presidente
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	D U MIRAPLANA, S.L.	B12772927	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Presidente
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	EJIDO DESARROLLOS URBANOS, S.L.	B04525440	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	ENSENADA DE SAN MIGUEL URBANIZADORA, S.L.	B84232453	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	INSIGNIA ARAGON, S.L (Antes: Ebrosa Participaciones, S.L.)	B99177289	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	NEWCOVAL, S.L.	B98406168	BARTOLOMÉ DELICADO, JUAN-CARLOS	Secretario
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	PEÑISCOLA GREEN, S.L.	B12600128	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	PORTUNA INVESTMENTS, B.V.	N0033087H	N/A	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	REALES ATARAZANAS, S.L.	B97852149	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	RESIDENCIAL ADEMUS, S.L.	B96815634	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	RESIDENCIAL GOLF MAR, S.L.	B97191753	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	RESIDENCIAL NAQUERA GOLF, S.A.	A97195010	CORTINA ORRIOS, JOSE	Secretario
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	RIVIERA MAYA INVESTMENTS, B.V.	N0033084E	N/A	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	ROYACTURA, S.L.	B84281104	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	SAN MIGUEL MAR URBANIZADORA, S.L.	B97541056	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	SHARE CAPITAL, S.L.	B97822480	CORTINA ORRIOS, JOSE	Secretario
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	TERRENYS BEGUDA ALTA, S.L.	B62649991	CORTINA ORRIOS, JOSE	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	TERRENYS DEL PENEDES, S.L.	B97128755	CORTINA ORRIOS, JOSE	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	VARAMITRA REAL ESTATES B.V.	BV 1287501	N/A	Vocal
CISA 2011, S.L. UNIPERSONAL	COMPAÑIA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE HISPALIS,S.L.	B85601201	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Liquidador mancomunado
COSTA EBORIS, S.L. UNIPERSONAL	INMOVEMU, S.L.	B84039460	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
COSTA EBORIS, S.L. UNIPERSONAL	JUVIGOLF, S.A.	A57062580	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
COSTA EBORIS, S.L. UNIPERSONAL	MARENYS, S.L.	B97278857	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Vocal
COSTA EBORIS, S.L. UNIPERSONAL	NEWCOVAL, S.L.	B98406168	MARTIN MACHO, ANTONIO EMILIO	Vocal
COSTA EBORIS, S.L. UNIPERSONAL	NUEVAS ACTIVIDADES URBANAS, S.L. (NAU)	B98148273	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
COSTA EBORIS, S.L. UNIPERSONAL	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.	B96998828	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
COSTA EBORIS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA LA VIÑA DEL MAR, S.L.	B97296164	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
COSTA EBORIS, S.L. UNIPERSONAL	VEHICULO DE TENENCIA Y GESTION 9, S.L.	B85537389	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal

CONSEJERO	SOCIEDAD	CIF	REPRESENTANTE	CARGO
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ACINELAV INVERSIONES 2006, S.L.	B84823004	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Presidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ADAMAR SECTORS, S.L.	B64059249	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALIANCIA INVERSION EN INMUEBLES DOS, S.L.	B85976512	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALIANZA LOGISTICA, MAFORT-HABITAT, S.L.	B97966949	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vicesecretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALQUILER PARA JOVENES DE VIVIENDAS EN COLMENAR VIEJO, S.L.	B84536846	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Presidente consejero delegado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALTAFULLA LIFE RESORT, S.L.	B60829207	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALTER INMUEBLES, S.L.	B83647719	MARTIN JIMENEZ, FCO JAVIER	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ANSOGASA, S.L.	B97095038	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Presidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ASSETS FOUND, S.L.	B12734893	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	AVANZA MADRID VIVIENDA JOVEN, S.L.	B85290542	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	CAMI LA MAR DE SAGUNTO, S.L.U	B96868773	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Administrador solidario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	CAREY VALUE ADDED, S.L.	B84777465	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	CISTERCAM ALQUILERES PROTEGIDOS, S.L.	B47637699	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Consejero
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	CIVITAS INMUEBLES, S.L.U	B98073133	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Administrador solidario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	COMTAL ESTRUC, S.L.	B84140052	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	COSTA BELLVER, S.A.	A12102703	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	COSTA VERDE HABITAT, S.L.	B97872634	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	CREACION DEL SUELO E INFRAESTRUCTURAS, S.L.	B10272011	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	D U MIRAPLANA, S.L.	B12772927	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vicesecretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAMPOTEJAR, S.L.	B84681758	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS URBANISTICOS AGUAMARGA, S.L.	B03491248	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Presidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS URBANISTICOS LOS CASTAÑOS, S.L.	B85178390	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Consejero delegado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS URBANISTICOS VALDEAVERUELO, S.L. (DESURVAL)	B84176411	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	EGICAM PLAN JOVEN, S.L.	B85776896	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ESPACIO JOVEN HOGARES, S.L.	B84643816	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ESPAI COMERCIAL VILA-REAL, S.L.	B97924211	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Administrador solidario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A.	A19204544	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	FIBEL 2005, S.L.	B97679047	IRANZO VIDAGANY, JOSE RAMON	Presidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	FISSER INVERSIONES 2007, S.L.	B85112084	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	FROZEN ASSETS, S.L.	B97815591	DOLZ GARCIA, JULIAN	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GEBER URBANA, S.L.	B97874846	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GERENS HILL GESTION DE ACTIVOS, S.A.	A85745115	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GESTION DE INICIATIVAS EMPRESARIALES TECNOLOGICAS,	B26361477	VICUÑA CASTREJON, JOSE MARIA	
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GESTORA DE SUELO DE LEVANTE, S.L.	B83815035		Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GOLF PEÑISCOLA, S.A.	A12540456	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GRUPO EMPRESARIAL PINAR, S.L.	B82219999	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GRUPO INMOBILIARIO FERROCARRIL, S.A.	A53605010	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GRUPO LAR DESARROLLOS URBANISTICOS, S.L. En liquidación.	B83201533	IGUAL GUILLÉN, CESAR	Liquidador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	HABITAT DOS MIL DIECIOCHO, S.L.	B98073117	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	HARMONIA PLA DE PONENT, S.L.	B64118722	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	HERCECAM VIVIENDA JOVEN, S.L.	B19260223	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	HOTEL BARCELONA GOLF, S.A.	A62987144	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	IMASINTER VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84636133	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal

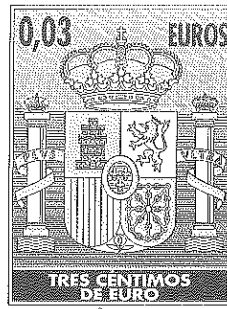
CONSEJERO	SOCIEDAD	CIF	REPRESENTANTE	CARGO
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INICIATIVAS GESTIOMAT, S.L.	B64029085	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INMOVEMU, S.L.	B84039460	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INSIGNIA ARAGON, S.L (Antes: Ebrosa Participaciones, S.L.)	B99177289	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INTERISOLUX ALCORCON VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84974112	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INTERISOLUX TORREJON VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84731587	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INTERNOVA VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84616622	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Administrador solidario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, S.L.	B73630089	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Presidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	B63843536	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	JUVIGOLF, S.A.	A57062580	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	LAS LOMAS DE POZUELO, S.A.	A83934315	MARTIN JIMENEZ, FCO JAVIER	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	LAZORA, S.A. Sociedad de Inversion Inmobiliaria	A83787382		Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	LEADERMAN INVESTMENT GROUP, S.L.	B84565944	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vicepresidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	LICASA I, S.A.	A79302352	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MACLA 2005, S.L.	B64059280	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MALILLA 2000, S.A.	A96667175	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MARENYS, S.L.	B97278857	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MASIA DE MONTE SANO, S.L.	B97105068	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MATARO LLAR, S.L.	B63623045	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MEGO INVERSIONES, S.L.	B10338077	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MONTIS LOCARE, S.L.	B99267205	VICUÑA CASTREJON, JOSE MARIA	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	NORDIC RESIDENTIAL, S.L.	B97232946	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vicepresidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	NORDIC SOL COMMERCIAL, S.L.	B53944419	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vicepresidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	NOVA PANORAMICA, S.L.	B97296123	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	NUEVAS ACTIVIDADES URBANAS, S.L. (NAU)	B98148273	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ONCISA INICIATIVAS DE DESARROLLO, S.L.	B84284157	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.	B96998828	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PINAR CAPITOL, S.L.	B47524780	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Administrador solidario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PINAR DEL SURESTE, S.L.	B83942961	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PINARGES, S.L.	B82691023	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Administrador solidario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PROMO-SERVEIS DAMSEL, S.L.	B17889981	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PROMOCIONES Y PROPIEDADES ESPACIO-HABITAT, S.L.	B97344576	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PROYECTO INMOBILIARIO VALIANT, S.L.	B62464839	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador solidario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	RADION IBERKAT, S.L.	B63974273	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	REALES ATARAZANAS, S.L.	B97852149	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	RENLOVI, S.L.	B62464821	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	RESTAURA INVERSIONS, S.L.	B62106166	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ROYACTURA, S.L.	B84281104	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	SAN MIGUEL MAR URBANIZADORA, S.L.	B97541056	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	SEGOBRIDA DEL ERESMA, S.A.	A09452087	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	SHARE CAPITAL, S.L.	B97822480	DOLZ GARCIA, JULIAN	Presidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	SUELABULA, S.A.	A84729805	MARTIN JIMENEZ, FCO JAVIER	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	TERRENYS BEGUDA ALTA, S.L.	B62649991	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	TERRENYS DEL PENEDES, S.L.	B97128755	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal

CONSEJERO	SOCIEDAD	CIF	REPRESENTANTE	CARGO
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	TEULAVAR, S.L.	B63716328	ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	TORRE LUGANO, S.L.	B97310445	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	TRIANGULUM EUROTRUST, S.L.	B64252760	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador unico
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	UNCRO, S.L.	B23545379	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URABITAT RESIDENCIAL, S.L.	B98239437	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIKI, PROYECTOS URBANOS, S.L.	B53766671	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANISMO NUEVO SIGLO, S.L.	B97085112	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZACION GOLF SANT GREGORI, S.A.	A96132725	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA EXPERIENCIA INMOBILIARIA, S.L.	B97852818	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA FUENTE DE SAN LUIS, S.L.	B97338362	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA LA VIÑA DEL MAR, S.L.	B97296164	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA MARINA DE COPE, S.L.	B84257120	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vicepresidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA PARQUE AZUL, S.L.	B97236665	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA TORREMAR, S.A.	A12594859	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBAPINAR, S.L.	B83581405	MARTIN JIMENEZ, FCO JAVIER	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	VALLE Y PAISAJE, S.L.	B98037682	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	VALLEMAR RESIDENCIAL, S.L.	B64169162	ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	VEHICULO DE TENENCIA Y GESTION 9, S.L.	B85537389	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Presidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	VILADECAVALLS PARK, CENTRO INDUSTRIAL-LOGISTICO Y COMERCIAL	A63755342	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	VIMODESARROLLOS, S.L.	B63845341	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Administrador mancomunado
EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A.	SALDAÑUELA RESIDENCIAL, S.L.	B09457615	MORALES PAULES, JOSE	
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	ALIANCIA INVERSION EN INMUEBLES DOS, S.L.	B85976512	DE LA SOTA PIÑA, RICARDO	Vocal
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	ALQUILER PARA JOVENES DE VIVIENDAS EN COLMENAR VIEJO, S.L.	B84536846	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal consejero delegado
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	ANSOGASA, S.L.	B97095038	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAMPOTEJAR, S.L.	B84681758	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	INMOVEMU, S.L.	B84039460	MARTIN JIMENEZ, FCO JAVIER	Presidente
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	LEADERMAN INVESTMENT GROUP, S.L.	B84565944	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Secretario no consejero
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	MARENYS, S.L.	B97278857	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	OLESA BLAVA, S.L.	B64243678	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Liquidador mancomunado
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	ONCISA INICIATIVAS DE DESARROLLO, S.L.	B84284157	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vicepresidente
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.	B96998828	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Vocal
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	URBANIKI, PROYECTOS URBANOS, S.L.	B53766671	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Vocal
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZACION GOLF SANT GREGORI, S.A.	A96132725	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vocal
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA FUENTE DE SAN LUIS, S.L.	B97338362	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	URBAPINAR, S.L.	B83581405	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Presidente
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	VEHICULO DE TENENCIA Y GESTION 9, S.L.	B85537389	MARTIN JIMENEZ, FCO JAVIER	Vocal
HABITAT RESORTS, S.L. UNIPERSONAL	ALTAFULLA LIFE RESORT, S.L.	B60829207	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vocal
HABITAT RESORTS, S.L. UNIPERSONAL	NORDIC RESIDENCIAL, S.L.	B97232946	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
HABITAT RESORTS, S.L. UNIPERSONAL	NORDIC SOL COMMERCIAL, S.L.	B53944419	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A.	METROVACESA, S.A.	A28017804	GALARZA PONT, MANUEL	Vocal
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A.	MAQUAVIT INMUEBLES, S.L.	B86006905	FÉRZ PEÑA, DAVID	Vocal
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A.	REALIA BUSINESS, S.A.	A81787889	SÁNCHEZ LAGUNA, OCTAVIO	Vocal
INVERAVILA S.A.U.	PROMOPUERTO 2006, S.A.	B72017130	MARTIN JIMENEZ, FCO JAVIER	Presidente

CONSEJERO	SOCIEDAD	CIF	REPRESENTANTE	CARGO
MEDIACIÓN Y DIAGNÓSTICOS	REALIA BUSINESS, S.A.	A81787889	GALARZA PONT, MANUEL	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ACINELAV INVERSIONES 2006, S.L.	B84823004	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ADAMAR SECTORS, S.L.	B64059249	PLANS BARTOLI, JORDI	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALIANCIA INVERSION EN INMUEBLES DOS, S.L.	B85976512	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALIANZA LOGISTICA, MAFORT-HABITAT, S.L.	B97966949	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALQUILER PARA JOVENES DE VIVIENDAS EN COLMENAR VIEJO, S.L.	B84536846	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal consejero delegado
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALTER INMUEBLES, S.L.	B83647719	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ANSOGASA, S.L.	B97095038	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	AVANZA MADRID VIVIENDA JOVEN, S.L.	B85290542	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	CAMI LA MAR DE SAGUNTO, S.L.U	B96868773	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Administrador solidario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	COSTA BELLVER, S.A.	A12102703	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	COSTA VERDE HABITAT, S.L.	B97872634	MARTIN JIMENEZ, FCO JAVIER	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	CSJ DESARROLLOS RESIDENCIALES, S.L.	B84629351	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Administrador mancomunado
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAMPOTEJAR, S.L.	B84681758	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vicepresidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS URBANISTICOS AGUAMARGA, S.L.	B03491248	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS URBANISTICOS LOS CASTAÑOS, S.L.	B85178390	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS URBANISTICOS VALDEAVERUELO, S.L. (DESURVAL)	B84176411	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	EGICAM PLAN JOVEN, S.L.	B85776896	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ESPACIO JOVEN HOGARES, S.L.	B84643816	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ESPAI COMERCIAL VILA-REAL, S.L.	B97924211	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Administrador solidario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A.	A19204544	MARTIN JIMENEZ, FCO JAVIER	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GEBER URBANA, S.L.	B97874846	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GOLF PEÑISCOLA, S.A.	A12540456	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GRUPO EMPRESARIAL PINAR, S.L.	B82219999	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	HABITAT DOS MIL DIECIOCHO, S.L.	B98073117	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	HABITAT SON VALENTI, S.L.	B57441602	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Administrador unico
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	HERCECAM VIVIENDA JOVEN, S.L.	B19260223	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	HERCESA INTERNACIONAL, S.L.	B19247626	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	IMASINTER VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84636133	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INMOVEMU, S.L.	B84039460	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INTERISOLUX ALCORCON VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84974112	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INTERISOLUX TORREJON VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84731587	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INTERNOVA VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84616622	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Administrador solidario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, S.L.	B73630089	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Consejero
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	JUVIGOLF, S.A.	A57062580	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	LAVARALDA, S.L.	B83341149	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Administrador mancomunado
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	LEADERMAN INVESTMENT GROUP, S.L.	B84565944	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MALILLA 2000, S.A.	A96667175	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MARENYS, S.L.	B97278857	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MASIA DE MONTE SANO, S.L.	B97105068	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MEGO INVERSIONES, S.L.	B10338077	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MONTIS LOCARE, S.L.	B99267205	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	NOVA PANORAMICA, S.L.	B97296123	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal

CONSEJERO	SOCIEDAD	CIF	REPRESENTANTE	CARGO
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	NUEVAS ACTIVIDADES URBANAS, S.L. (NAU)	B98148273	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ONCISA INICIATIVAS DE DESARROLLO, S.L.	B84284157	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.	B96998828	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PINAR CAPITOL, S.L.	B47524780	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Administrador solidario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PINAR HABITAT, S.L.	B82691064	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Administrador mancomunado
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PINARGES, S.L.	B82691023	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Administrador solidario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PROMO-SERVEIS DAMSEL, S.L.	B17889981	PLANS BARTOLI, JORDI	Administrador mancomunado
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PROMOCIONES Y PROPIEDADES ESPACIO-HABITAT, S.L.	B97344576	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	PROYECTO INMOBILIARIO VALIANT, S.L.	B62464839	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Administrador solidario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	SEGOBRIDA DEL ERESMA, S.A.	A09452087	SERRANO RODRÍGUEZ, SERGIO	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	SUELABULA, S.A.	A84729805	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	TORRENTO DE CAN GELAT, S.A.	A63543938	FERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URABITAT RESIDENCIAL, S.L.	B98239437	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIKA, PROYECTOS URBANOS, S.L.	B53766671	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANISMO NUEVO SIGLO, S.L.	B97085112	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZACION GOLF SANT GREGORI, S.A.	A96132725	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA FUENTE DE SAN LUIS, S.L.	B97338362	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA LA VIÑA DEL MAR, S.L.	B97296164	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA MARINA DE COPE, S.L.	B84257120	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA PARQUE AZUL, S.L.	B97236665	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vicesecretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA TORREMAR, S.A.	A12594859	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBAPINAR, S.L.	B83581405	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	VEHICULO DE TENENCIA Y GESTION 9, S.L.	B85537389	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vicepresidente
PARTICIPACIONES Y CARTERA DE INVERSIÓN, S.L.	REALIA BUSINESS, S.A.	A81787889	ZAFRA JIMÉNEZ, ANTONIO	Vocal





OL6987204

**CLASE 8.ª**  
CANTIDAD PAGADA

Las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión de la Sociedad REALIA BUSINESS, S.A. correspondiente al Ejercicio de 2013, han sido formulados por el Consejo de Administración de la entidad el día 25 de febrero de 2014, y se identifican por ir extendidos en el reverso de ciento tres (103) hojas de papel timbrado numeradas correlativamente de la OL6987101 a la OL6987203, 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 OL6987204 por ambas caras.

D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ  
Consejero Presidente ejecutivo  
Presidente de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.,  
representada por Dª ESTHER ALCOCER  
KOPLOWITZ  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones

---

MELIOTO, S.L., representada por Dª ALICIA  
ALCOCER KOPLOWITZ  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal del Comité de Auditoría y Control

---

D. IÑIGO ALDAZ BARRERA  
Consejero ejecutivo  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

---

INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS, S.A. ,  
representada por D. OCTAVIO MIGUEL  
SÁNCHEZ LAGUNA  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Vocal del Comité de Auditoría y Control

---

MEDIACIÓN Y DIAGNÓSTICOS, S.A.,  
representada por D. MANUEL GALARZA PONT  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Vocal del Comité de Auditoría y Control

---

D<sup>a</sup> CARMEN IGLESIAS CANO  
Consejera independiente  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Vocal del Comité de Auditoría y Control  
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

---

D<sup>a</sup> MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA  
Consejera independiente  
Presidenta de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Presidenta del Comité de Auditoría y Control  
Presidenta de la Comisión de Operaciones  
Vinculadas

---

D. RAFAEL MONTES SÁNCHEZ  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Vocal del Comité de Auditoría y Control

---

PARTICIPACIONES Y CARTERA DE  
INVERSIÓN, S.L., representada por  
D. ANTONIO ZAFRA JIMÉNEZ  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva

---