

OL6987204

CLASE 8.ª
TIMBRE DEL ESTADO

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^a 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^a 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

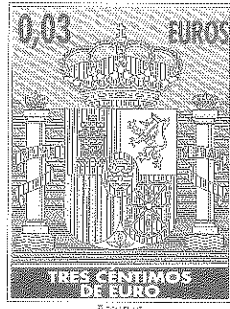
PARTICIPACIONES Y CARTERA DE
INVERSIÓN, S.L., representada por
D. ANTONIO ZAFRA JIMÉNEZ
Consejero dominical
Vocal de la Comisión Ejecutiva

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



CLASE 8.^a
ELECTRÓNICO



0L6987101

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

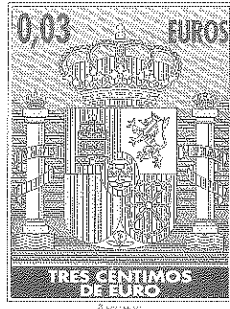
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Miles de Euros)

ACTIVO	31-12-13	31-12-12	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31-12-13	31-12-12
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO (Nota 17):		
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	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	191.108	157.846
Total activo no corriente	2.487.476	2.519.853	Intereses minoritarios (Nota 18)	614.500	609.130
			Total Patrimonio Neto	705.608	666.976
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO NO CORRIENTE:		
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Notas 4.y 13)	2.610	3.274	Provisiones no corrientes (Nota 19)	8.313	12.004
Existencias (Nota 14)	473.910	578.653	Pasivos financieros no corrientes:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 15.1)	44.972	51.812	Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	1.524.236	1.384.229
Otros deudores	3.127	7.547	Otros pasivos financieros (Nota 20)	437.484	19.536
Activos por impuesto corriente (Nota 22)	919	1.036	Pasivos por impuestos diferidos (Nota 22)	24.255	23.151
Otros activos financieros corrientes (Nota 15.2)	1.958	1.528	Otros pasivos no corrientes (Nota 21.a)	21.183	21.002
Otros activos corrientes	4.748	3.546	Total pasivo no corriente	2.015.471	1.469.922
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 16)	121.968	203.919	PASIVO CORRIENTE:		
Total activo corriente	654.212	851.315	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	110	-
TOTAL ACTIVO	3.141.688	3.371.168	Provisiones corrientes (Nota 19)	3.500	10.350
			Pasivos financieros corrientes:		
			Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	144.778	468.585
			Otros pasivos financieros (Nota 20)	205.804	691.369
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 21.b)		
			Proveedores	12.216	19.660
			Otros acreedores	36.574	32.369
			Pasivos por impuesto corriente (Nota 22)	404	999
			Otros pasivos corrientes (Nota 21.c)	17.223	20.938
			Total pasivo corriente	420.609	1.244.270
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	3.141.688	3.371.168

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.



CLASE 8.^a
CORREOS Y TELÉGRAFOS



OL6987102

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

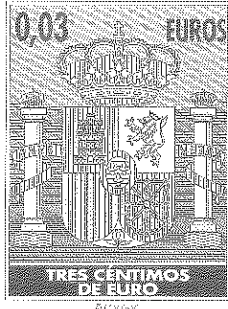
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2013 (Miles de Euros)

	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)
BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN	19.685	(185.067)
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
RESULTADO FINANCIERO	(22.061)	(84.215)
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
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	(19.934)	(358.041)
Impuestos sobre las ganancias (Nota 22)	(1.285)	34.602
RESULTADO DEL EJERCICIO	(21.219)	(323.439)
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	(51.025)	(319.230)
Intereses minoritarios (Nota 18)	29.806	(4.209)
Beneficio por acción (Nota 6):		
De operaciones continuadas €/acc		
Básico	(0,1828)	(1,1558)
Diluido	(0,1828)	(1,1558)

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.



CLASE 8.^a
CORREOS Y TELECOMUNICACIONES



OL6987103

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

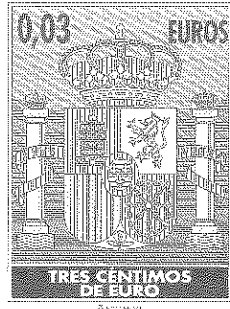
(Miles de Euros)

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



CLASE 8.^a
DISEÑO DE LA CLASE 8.^a



OL6987104

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

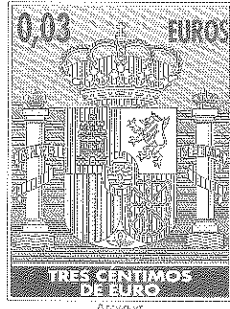
(Miles de Euros)

		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
Saldo al 31 de diciembre de 2011		66.570	215.851	255.914	(2.208)	(16.520)	(55.810)	(3.324)	1.238	461.711	525.096	986.807
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		-	-	-	-	-	15.858	1.429	(319.230)	(302.143)	(1.147)	(303.290)
Distribución del resultado 2011:		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reservas		-	-	(30.714)	-	31.952	-	-	(1.238)	-	(7.722)	(7.722)
A dividendos (Nota 18)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(969)	(969)
Ampliaciones y reducciones de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	(1.963)	814	(1.149)
Operaciones con valores propios (Nota 17)		-	-	(427)	636	(1.963)	-	-	-	209	-	209
Variaciones en el patrimonio de consolidación (Nota 2.f)		-	-	-	-	(167)	199	-	-	32	(6.942)	(6.910)
Saldo al 31 de diciembre de 2012		66.570	215.851	224.773	(1.572)	13.302	(39.953)	(1.895)	(319.230)	157.846	509.130	666.976
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		-	-	(6)	-	-	26.809	(367)	(51.025)	(24.589)	35.157	10.568
Distribución del resultado 2012:		-	-	(296.777)	-	(22.453)	-	-	319.230	-	-	-
A reservas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.058)	(16.058)
A dividendos (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 patrimonio de consolidación (Nota 2.f)		-	-	-	-	200	-	-	-	200	(12.841)	(12.641)
Saldo al 31 de diciembre de 2013		73.769	266.242	(72.313)	(1.208)	(8.951)	(13.144)	(2.262)	(51.025)	191.108	514.500	705.608

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.



CLASE 8.^a
CORREOS Y TELÉGRAFOS



OL6987105

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS DEL EJERCICIO 2013

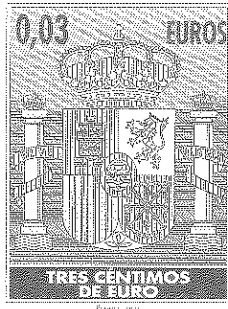
(Miles de Euros)

	31-12-13	31-12-12
1 Resultados antes de impuestos	(19.934)	(358.041)
2 Ajustes del resultado:	119.717	474.979
a) Amortización del inmovilizado (Notas 8, 9 y 10)	37.212	36.474
b) Otros ajustes del resultado	82.505	438.505
3 Cambios en el capital corriente:	15.788	(2.200)
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)
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	(6.266)	(7.254)
a) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(4.868)	(7.254)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	(1.398)	-
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	109.305	107.484
1 Pago por Inversiones:	(52.157)	(51.446)
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)
2 Cobros por desinversiones:	24.969	26.091
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
3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	4.451	4.686
a) Cobros de intereses	3.996	1.593
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	455	3.093
B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	(22.737)	(20.669)
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	(13.491)	(809)
a) Emisión	-	(861)
b) Amortización	-	(152)
c) Adquisición	(14.648)	(573)
d) Enajenación	1.157	777
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(62.399)	121.391
a) Emisión	4.035	181.749
b) Devolución y amortización	(66.434)	(60.358)
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(16.945)	(8.689)
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación:	(75.294)	(79.425)
a) Pagos de intereses	(76.172)	(83.199)
b) Otros cobros pagos por operaciones de financiación	878	3.774
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(168.129)	32.468
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	(390)	29
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	(81.951)	119.312
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	203.919	84.607
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	121.968	203.919

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



CLASE 8.^a
MARCAS DE PRODUCTOS



OL6987106

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

1. Actividad del Grupo Realía

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 Planigesca, S.A. (algunos minoritarios). 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. 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 estas operaciones se ha desglosado en las cuentas anuales individuales de Realía Business, S.A. de los ejercicios correspondientes. Con fecha 5 de febrero de 2007, la Junta General de Accionistas de Realía Business, S.A. aprobó la reestructuración del Grupo, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada Realía Patrimonio, S.L.U., participada en un 100% por Realía Business, S.A., y a la que se aportó la actividad patrimonial del Grupo Realía.

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 Realía 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 Realía 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 Realía 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

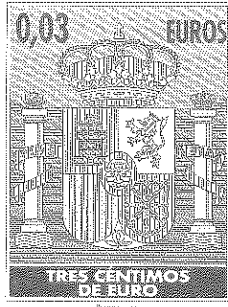
a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realía Business (en adelante Grupo Realía) 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 Realía (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



CLASE 8.ª
DE PREMIOS ÚNICOS



OL6987107

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.:

- Société 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

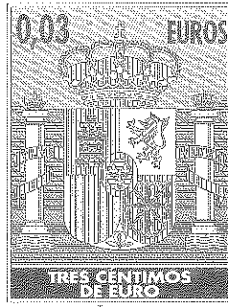
La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

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)



CLASE 8.ª
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA



OL6987108

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

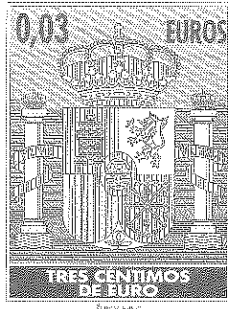
En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción, eliminándose los resultados 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



CLASE 8.ª
CLASE INTERNACIONAL DE NIEMTS



OL6987109

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, S.L.

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

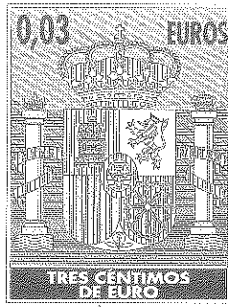
En junio de 2013 se ha producido la salida de los socios minoritarios que ostentaban el 25% de la participación en la filial Nasozena S.L. La operación se ha realizado mediante la compra de dicha participación a los socios minoritarios, Reordo, S.L., e Inversiones Saona, S.L., y su posterior amortización 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 Realla 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



CLASE 8.^ª
LOS PRODUCTOS FINANCIEROS



0L6987110

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)
Total	(64.160)

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad Dominante no ha realizado distribución de dividendos a cuenta.

4. Normas de valoración

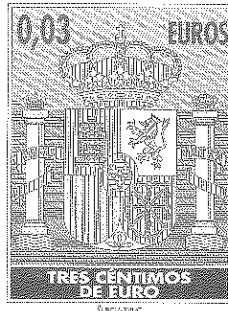
En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia correspondientes al ejercicio 2013 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

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



CLASE 8.ª
TELÉFONOS DE COMUNICACIÓN



OL6987111

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 incurrían.

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:

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

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

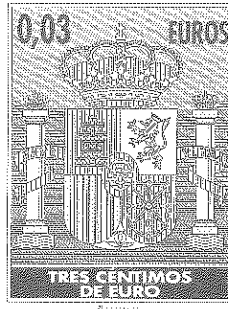
c) Inversiones inmobiliarias

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.



CLASE 8.ª
CLASES DE MARCA DE LOS PRODUCTOS



OL6987112

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.

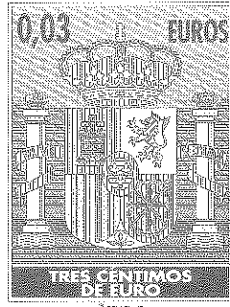
Arrendamientos financieros

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



CLASE 8.ª
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA



0L6987113

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

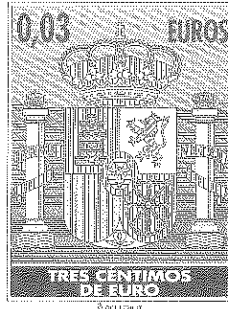
Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

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.



CLASE 8.ª
CLASES DE MARCA INTERNACIONAL



OL6987114

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 irre recuperables 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".



CLASE 8.^ª
E88030000000000000000000



OL6987115

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.

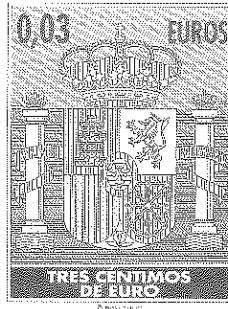
k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

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").



CLASE 8.ª
MARCAS DE COMERCIO



OL6987116

- 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, entendiéndolo 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.

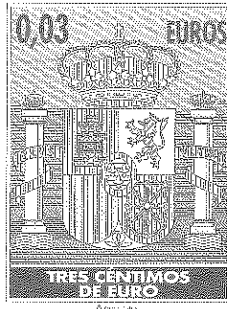
m) Provisiones

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 las cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.



CLASE 8.ª
SERVICIOS FINANCIEROS Y DE CREDITO



OL6987117

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, Realía 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.

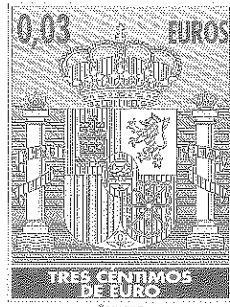
El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios 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.



CLASE 8.^a
TIMBRE DEL ESTADO



0L6987118

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 impositivas, 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^{ma} 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.

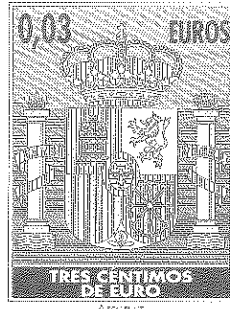
Con fecha 24 de noviembre de 2008 el Senado francés aprobó la reforma del régimen SIIC ampliando el plazo para disminuir la participación por debajo del 60% del capital, hasta finales del ejercicio 2009.

Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo ostentaba una participación por encima del 60%, lo que implicó que el régimen SIIC quedara en "suspense" 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,



CLASE 8.º
SERVICIOS DE ENTRETENIMIENTO



OL6987119

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.

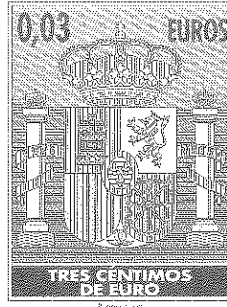
s) Estado de flujos de efectivo consolidado

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.



CLASE 8.^a
[Barcode]



0L6987120

- 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 reconversión se incluyen en los resultados netos del ejercicio, excepto las diferencias de cambio derivadas de activos y pasivos no monetarios, en cuyo caso las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto.

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2013 corresponden en su totalidad a las sociedades del Grupo Realia Polska Inwestycje, Z.O.O, Wilanow Realia SP Z.O.O., Realia Contesti, S.R.L., y Realia 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
Total activos corrientes	353.370	424.296
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
Total pasivos corrientes	271.877	13.263

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).

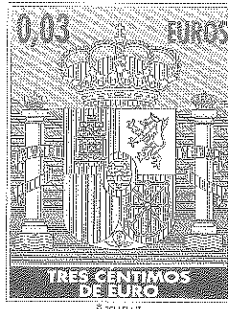
v) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

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.



CLASE 8.^a
MARCAS DE FABRICA



OL6987121

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
Ingresos netos	2.022	6.609

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:

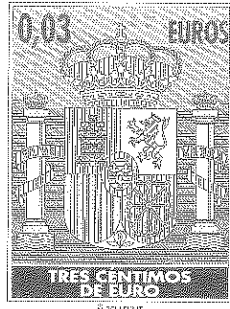
- La NIIF 13, Medición de Valor Razonable, entró en vigor el 1 de enero de 2013, y es de aplicación a los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha. Para su exigibilidad contable, su transposición fue aprobada por el Reglamento UE 1255/2012 de 11 de diciembre, siendo de aplicación al Grupo Realía 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



CLASE 8.^ª
MARCAS DE PRODUCTOS INDUSTRIALES



OL6987122

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

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros el Grupo Realía 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 Realía 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 Realía 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).

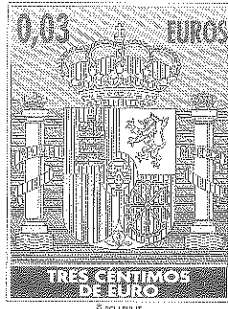
- Modificación de la NIIF 7 "Instrumentos financieros" Desgloses – Transferencias de activos financieros. Refuerza los requisitos de desglose aplicables a la transferencia de activos, tanto aquellas en las que los activos no se dan de baja del balance como aquellas que califican para su baja en balance 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:



CLASE 8.ª
Lotería del Estado



OL6987123

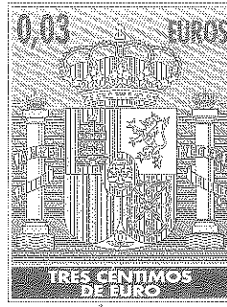
Normas, modificaciones e interpretaciones de normas		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de
Aprobadas para uso en Unión Europea		
NIIF 10	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014. (*)
NIIF 11	Sustituye a 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
No aprobadas para uso en Unión Europea		
NIIF 9	Instrumentos financieros: Clasificación y valoración	Periodos 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	Periodos 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.	Periodos 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	Periodos 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	Periodos 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.	Periodos 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.



CLASE 8.^a
CLASE 8.^a



0L6987124

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
Beneficio básico por acción (euros)	(0,1828)	(1,1558)
Beneficio básico por acción de operaciones continuadas (euros)	(0,1828)	(1,1558)

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



CLASE 8.^a
ELECTRÓNICA



0L6987125

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

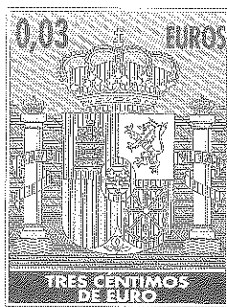
	Miles de Euros							
	Promociones inmobiliarias y suelo		Patrimonio en renta		Ajustes de consolidación		Total Grupo	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
INGRESOS-								
Ventas externas (1)	29.415	35.923	173.943	181.046	-	-	203.358	216.969
Ventas entre segmentos	2.466	2.510	457	768	(2.923)	(3.278)	-	-
Total ingresos	31.881	38.433	174.400	181.814	(2.923)	(3.278)	203.358	216.969
RESULTADOS -								
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.



CLASE 8.^a
SERVICIO DE CORREOS



OL6987126

	Miles de Euros							
	Promociones inmobiliarias y suelo		Patrimonio en renta		Ajustes de consolidación		Total Grupo	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Otra información:								
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)
Balance de situación:								
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
Activo total consolidado	638.080	805.363	2.587.946	2.654.033	(84.338)	(88.228)	3.141.688	3.371.168
Pasivo								
Pasivo por segmentos	638.080	805.363	2.587.946	2.654.033	(84.338)	(88.228)	3.141.688	3.371.168
Pasivo total consolidado	638.080	805.363	2.587.946	2.654.033	(84.338)	(88.228)	3.141.688	3.371.168

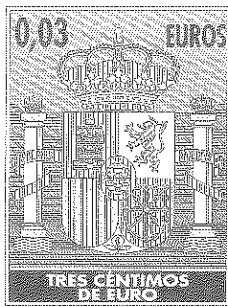
Información de segmentos secundarios

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	-	-
Total	203.358	216.969	2.487.476	2.519.853	3.141.688	3.371.168	49.364	50.589



CLASE 8.^a
E-04349411



0L6987127

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
Coste -	
Saldos al 31 de diciembre de 2011	3.668
Adiciones	75
Traspasos	1
Saldos al 31 de diciembre de 2012	3.744
Adiciones	124
Saldos al 31 de diciembre de 2013	3.868
Amortización acumulada -	
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(2.703)
Dotaciones	(470)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(3.173)
Dotaciones	(346)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(3.519)
Activo intangible neto -	
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.

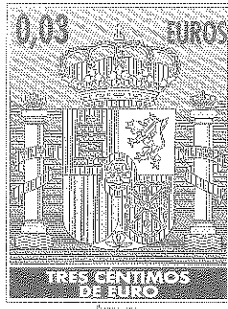
Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2013 y 2012 ascienden a un importe de 2.766 y 2.603 miles de euros respectivamente.

9. Inmovilizaciones materiales

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



CLASE 8.ª
DE DERECHOS DE PATENTE



OL6987128

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

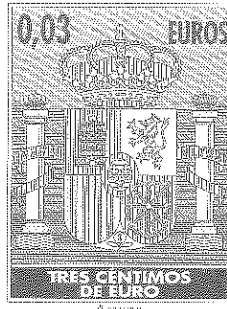
Dentro del epígrafe de "Construcciones, planta y equipo" se incluyen las oficinas utilizadas por el Grupo en España, de las sociedades Realía Patrimonio y Hermanos Revilla, registradas por un valor neto de 3.523 y 3.774 miles de euros, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente, y fuera de territorio 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).



CLASE 8.^a
CONSEJO REGULADOR



OL6987129

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.

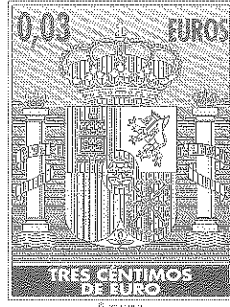
10. Inversiones inmobiliarias

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
Coste:					
Saldos al 31 de diciembre de 2011	2.354.830	183.258	166.451	1.670	2.706.209
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)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2.389.289	191.745	163.713	3.349	2.748.096
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)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	2.362.340	195.211	197.454	2.843	2.757.848
Amortización acumulada:					
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(210.272)	(74.878)	-	-	(285.150)
Dotaciones	(26.162)	(9.509)	-	-	(35.671)
Retiros	1.569	244	-	-	1.813
Traspasos (Notas 9 y 13)	54	199	-	-	253
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(234.811)	(83.944)	-	-	(318.755)
Dotaciones	(26.855)	(9.607)	-	-	(36.462)
Retiros	119	-	-	-	119
Traspasos (Notas 9 y 13)	7.717	899	-	-	8.616
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(253.830)	(92.652)	-	-	(346.482)
Pérdidas por deterioro:					
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(97.589)	(1.601)	(2.691)	-	(101.881)
Dotaciones	(7.881)	(215)	(802)	-	(8.898)
Aplicaciones	12.342	-	1.390	-	13.732
Traspasos (Nota 9)	84	-	-	-	84
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(93.044)	(1.816)	(2.103)	-	(96.963)
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
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(70.212)	(1.801)	(33.066)	-	(105.079)
Inversiones Inmobiliarias netas:					
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



CLASE 8.^a
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA



0L6987130

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

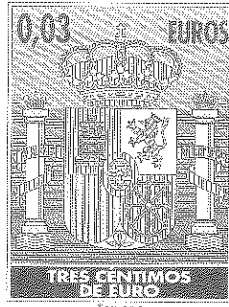
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el coste bruto de los solares de las inversiones inmobiliarias reflejado en la columna "Propiedades de inversión" asciende a 1.180.660 y 1.197.026 miles de euros, respectivamente.

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.



CLASE 8.ª
TRES CÉNTIMOS DE EURO



0L6987131

- 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:

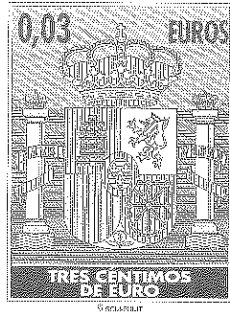
- Traspaso por la finalización de las obras de los edificios Príncipe de Vergara y Albasanz 16 propiedad de la Sociedad Hermanos Revilla, por importe de 6.837 miles de euros tras la finalización de los trabajos de mejoras en los inmuebles e instalaciones en el mes de diciembre de 2013.
- En diciembre 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 Setecamos. 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.



CLASE 8.ª
MATERIALES DE PAPEL



OL6987132

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 afluencia 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 afluaron 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

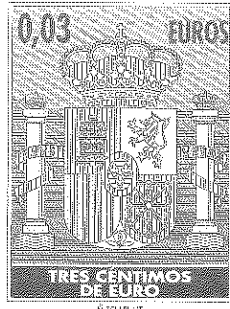
El inmovilizado del Grupo ubicado fuera de territorio español corresponde fundamentalmente a:

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
			1.400.398	1.416.571

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



CLASE 8.ª
CORREO DE ESPAÑA



OL6987133

	M ² alquilables 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%
Total	568.417	573.835	88,73%	91,10%

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

	M ² alquilables 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%
Total	568.417	573.835	100%	100%

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
Total inversiones con carga hipotecaria	83.205	81.404	46.350	51.911

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

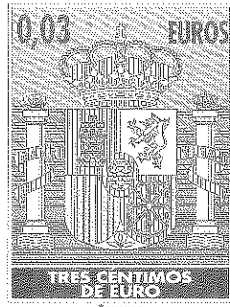
A 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad por un importe neto de 33.388 y 34.039 miles de euros respectivamente, que corresponden a derechos de superficie sobre unos terrenos donde se asienta un edificio del Grupo SIIC de París.

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:



CLASE 8.^a
REGISTRO DE MARCA DE PATENTE



0L6987134

	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
Saldo final	105.079	96.963

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)	-
Saldo final	105.079	96.963

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 Denla, S.L.	143	143
Total	143	143

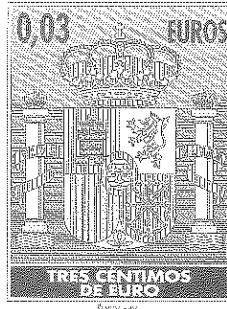
El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la empresa asociada Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. es cero por las estimaciones de los administradores en base a la viabilidad financiera de la compañía ante la actual situación del mercado inmobiliario y del mercado de crédito.

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:



CLASE 8.^a
CLASE 8.^a



OL6987135

A cierre del ejercicio 2013:

BALANCE	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	TOTAL
Activos no corrientes	5.815	-	5.815
Activos corrientes	73.846	494	74.340
Total Activo	79.661	494	80.155
Patrimonio Neto	(4.923)	143	(4.780)
Pasivos no corrientes	751	-	751
Pasivos corrientes	83.833	351	84.184
Total Pasivo	79.661	494	80.155
CUENTA DE RESULTADOS			
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:

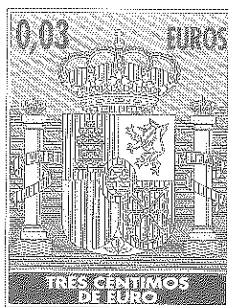
BALANCE	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (33,36%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	TOTAL
Activos no corrientes	5.167	-	5.167
Activos corrientes	80.816	464	81.280
Total Activo	85.983	464	86.447
Patrimonio Neto	(2.598)	143	(2.455)
Pasivos no corrientes	821	-	821
Pasivos corrientes	87.760	321	88.081
Total Pasivo	85.983	464	86.447
CUENTA DE RESULTADOS			
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 Realia ejerce el control conjuntamente con otros socios externos al Grupo. Estos negocios se han consolidado por integración proporcional, tal como se indica en la Nota 2-d. El control conjunto sobre estos negocios se establece mediante la participación en entidades que adoptan distintas fórmulas jurídicas.



CLASE 8.º
FRANCOS DE CORREOS Y TELECOMUNICACIONES



OL6987136

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 Realia Business son las que se relacionan a continuación:

	Uniones Temporales de Empresas, Agrupaciones de Interés Económico y Comunidades de Bienes	
	2013	2012
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.

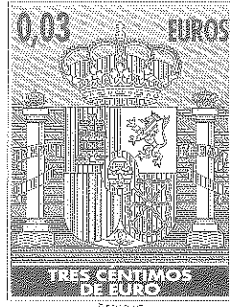
13. Activos no corrientes mantenidos para la venta

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.



CLASE 8.^a
REPUBLICA ESPAÑOLA



0L6987137

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
Total	909.897	(435.987)	473.910	978.892	(400.239)	578.653

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).

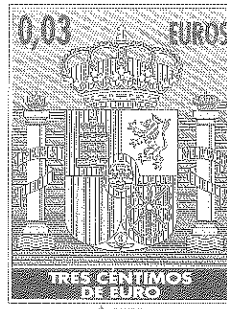
La valoración de las existencias realizadas por expertos independientes, se han llevado a cabo siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de 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:



CLASE 8.^a
MARCAS DE COMERCIO



OL6987138

	Miles de Euros					
	Terrenos y solares	Promociones en Curso de ciclo corto	Promociones en Curso de ciclo largo	Edificios construidos	Elementos incorporables	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2011	789.136	23.558	55.442	147.904	78	1.016.118
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
Saldo al 31 de diciembre de 2012	762.966	17.335	50.677	144.550	75	975.603
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)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	709.718	-	50.565	146.276	68	906.627

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 Realía 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.

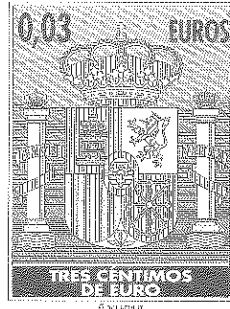
Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2013 y 2012 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 9.026 y 17.435 miles de euros, respectivamente, de los cuales, 6.686 y 8.301 miles de euros se encuentran registrados como "Anticipos de clientes" 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.



CLASE 8.ª
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA



OL6987139

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

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.

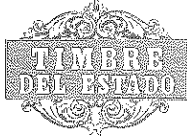
Todos las promociones en curso y terminadas se encuentran asegurados con un seguro "Todo riesgo construcción" durante la fase de ejecución y con el oportuno seguro de comunidades, en los supuestos de estar acabados.

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:

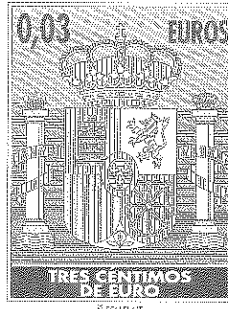
	Miles de Euros		
	Valor Neto Contable	Garantía Hipotecaria	
		Ptmo. Sindicado	Ptmo. Promotor dispuesto
Terrenos y promociones	252.166	555.179	4.792
Promociones Terminadas	48.213	4.162	26.560
Total	300.379	559.341	31.352

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
Total	336.533	608.868	75.436



CLASE 8.^a
REGISTRO DE MARCAS



OL6987140

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
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	49.018	60.395

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.

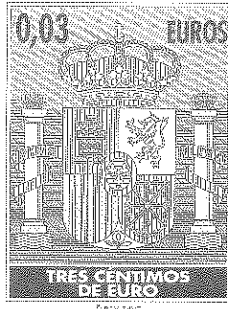
15.2 Activos financieros corrientes y no corrientes

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
Total otros activos financieros	12.374	1.958	13.089	1.528



CLASE 8.^a
000000000000000000000000000000



OL6987141

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
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	121.968	203.919

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

17. Patrimonio neto

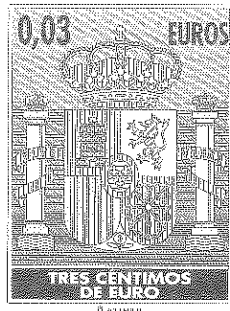
El estado de cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2013 y 2012, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida en los ejercicios.

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



CLASE 8.ª
TIMBRES DEL ESTADO



OL6987142

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
TOTALES	100%	73.769	100%	66.570

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

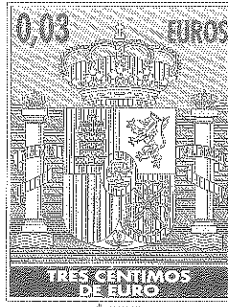
En este epígrafe al 31 de diciembre de 2013 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.877 y 262.941 miles de euros respectivamente.

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 Proinsa Este, S.A., actualmente Realia Business, S.A. y un importe de 113 miles de euros constituidas con motivo de la entrada en el euro en el ejercicio 2002.

Adicionalmente, existen 'Resultados negativos de ejercicios anteriores' por importe negativo de 394.422 miles de euros.



CLASE 8.ª
ECONOMÍA Y FINANZAS



OL6987143

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
Saldos al 31 de diciembre de 2012	1.166.979	1.572
Adquisiciones	934.500	723
Retiros	(941.479)	(1.087)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	1.160.000	1.208

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:

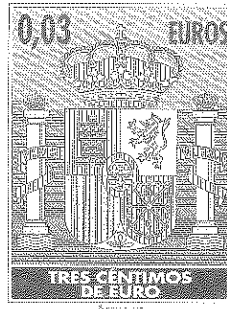
	Miles de Euros	
	2013	2012
Realia Business, S.A. y ajustes de consolidación	(15.228)	3.095
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	-	(1.874)
Subgrupo Planigesa	53.008	48.818
Witanow Realía	1.476	1.805
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	-	(134)
Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U	(9.660)	(7.106)
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
Total	(8.951)	13.302

18. Intereses minoritarios

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



CLASE 8.ª
REG. COM. INT. PRO. 10000000000000000000



OL6987144

Descripción	Miles de Euros
Saldo al 31-12-2011	525.096
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)
Saldo al 31-12-2012	509.130
Variaciones del perímetro de consolidación	(12.841)
Ajustes por valoración	5.351
Distribución de dividendos	(16.946)
Resultado del ejercicio 2013	29.806
Saldo al 31-12-2013	514.500

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
Saldo al 31-12-2013	514.500

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%

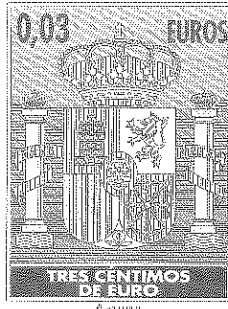
19. Provisiones

Provisiones no corrientes

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



CLASE 8.^a
ESTADO ESPAÑOL



OL6987145

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

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)

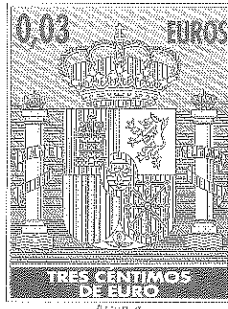
Durante el ejercicio 2012 se revirtieron 7.027 miles de euros como consecuencia, fundamentalmente, de los siguientes aspectos:

- 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 Realia 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).



CLASE 8.º
COMERCIO INTERNACIONAL



OL6987146

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.

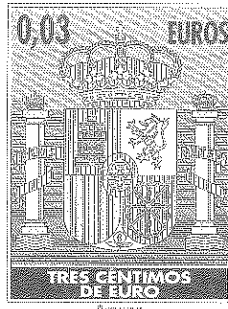
20. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

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
No corrientes		
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)
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes	1.961.720	1.403.765
Corrientes		
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
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes	350.582	1.159.954
Total	2.312.302	2.563.719



CLASE 8.ª
MATERIALES DE IMPRESIÓN



OL6987147

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
Total	2.243.390	2.282.594	2.389.613	2.487.088

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
Total	2.282.594	2.487.088

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)
Total	2.282.594	2.487.088

(*) 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).

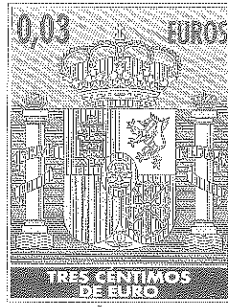
Préstamos sindicados – Patrimonio en renta

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 Realia Patrimonio, S.L.U., procedió a la reestructuración de la deuda financiera, mediante la suscripción de un crédito sindicado, con recurso limitado a los activos, con 2 entidades que posteriormente cedieron parte de su posición a otras 14 adicionales, hasta llegar a un total



CLASE 8.ª
SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES



OL6987148

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%.

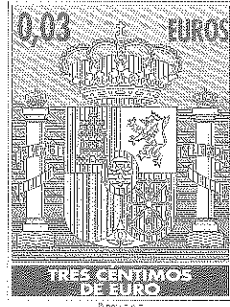
En el ejercicio 2012, en SIIC de París se formalizó un nuevo préstamo personal por importe de unos 37 millones de euros con vencimiento en el ejercicio 2017, para lo que se contrató una operación de cobertura de riesgo de tipo de interés con barrera (CAP) con una duración de 2 años. El tipo de interés 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



CLASE 8.^a
1974-1975



0L6987149

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:

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

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.

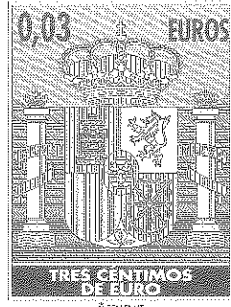
El nuevo crédito sindicado incluye una serie de obligaciones las cuales son los siguientes:

- 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.



CLASE 8.^a
CORREOS DE ESPAÑA



0L6987150

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 Realía 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 Realía 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 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.

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 Realía 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

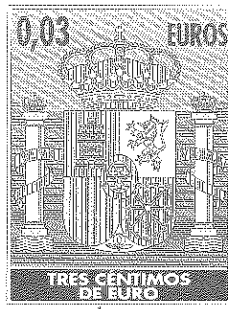
Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante mantiene un préstamo participativo por importe de 56.436 miles de euros, otorgado a uno de sus Accionistas de referencia, Corporación Financiera Caja Madrid, S.A. (Bankia), la cual, en el ejercicio 2012 traspasó el saldo dispuesto y los intereses devengados,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



CLASE 8.ª
CON SORTIDO EN LA GRAN LOTERIA DEL ESTADO



0L6987151

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.

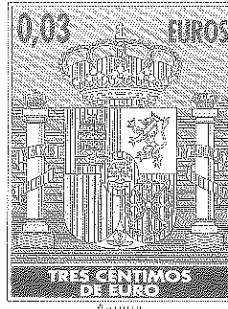
Los activos y pasivos por instrumentos financieros de cobertura recogen el importe correspondiente a la parte efectiva de cambios en el valor razonable de estos instrumentos designados como de cobertura.

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.



CLASE 8.ª
1878-1980



OL6987152

- 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
Protegida en 2013 Con swaps	892.240
Protegida en 2012 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:

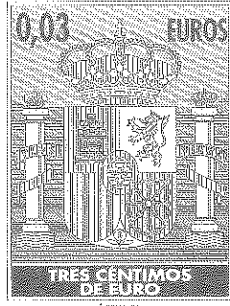
	Miles de Euros	
	2013	2012
Otros pasivos a pagar no corrientes	2.404	2.404
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	18.779	18.598
Total	21.183	21.002

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:



CLASE 8.^a
Tributos del Estado



0L6987153

	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
Total	49.194	53.028

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	100%	100%
Resto		
Total pagos del ejercicio		
PMPE (días) de pagos	0	0
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	0%	0%

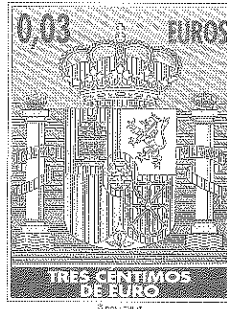
Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Proveedores" y "Acreedores" del pasivo corriente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



CLASE 8.º
ELECTRÓNICO



0L6987154

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.

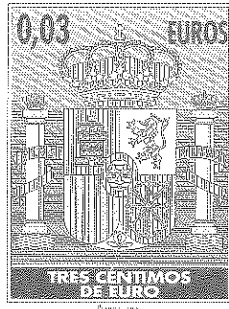
Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	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
Total	2.279	4.020	149.945	153.922	13.534	12.043	24.255	23.151

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.



CLASE 8.º
00000000000000000000



0L6987155

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
Saldo al 31-12-2011	124.531	36.303
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)
Saldo al 31-12-2012	153.922	23.151
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	-
Saldo al 31-12-2013	149.945	24.255

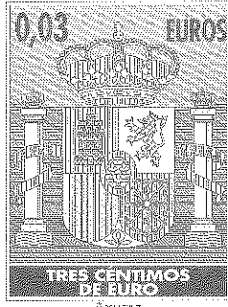
El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, a cierre de los ejercicios 2013 y 2012 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Activos Diferidos		Pasivos Diferidos	
	2013	2012	2013	2012
Créditos por pérdidas a compensar	90.173	97.576	-	-
Créditos por deducc. ptes. 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
Total	149.945	153.922	24.255	23.151

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2013 es la siguiente:



CLASE 8.^a
TRANSACCIONES FINANCIERAS



0L6987156

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			(19.934)
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 imponible negativas de ejercicios anteriores no activadas	-	86	(86)
Base imponible (resultado fiscal)	52.114	36.733	(4.553)

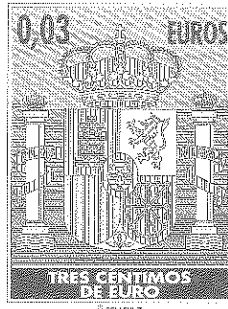
El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minoran 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 imponible negativas no activadas	(86)	(45)
Bases imponible no activadas (*)	24308	181.472
Diferencias temporales no activadas	11.701	-
Resultado contable ajustado	5.687	(121.765)
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
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	1.285	(34.602)
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



CLASE 8.ª
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA



0L6987157

(*) 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)
Total ingreso por impuesto	1.285	(34.602)

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	-
Total		543.211	533.041

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

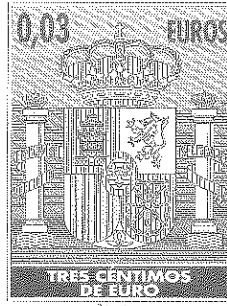
El detalle de las deducciones pendientes de aplicar por el Grupo son las siguientes:

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	-
Total		25.089	24.254	23.114	22.356

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.



CLASE 8.^a
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA



0L6987158

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
Total	6.749	12.658

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*

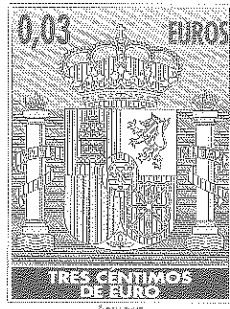
La distribución regional del importe neto de la cifra de negocios por venta de promociones y solares y arrendamientos, correspondiente a la actividad típica del Grupo, es como sigue:

Ejercicio 2013:

	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Total	%
Madrid	11.695	52.239	63.934	38,5%
Cataluña	2.338	4.146	6.484	3,9%
Valencia	4.303	-	4.303	2,6%
Andalucía	2.820	956	3.776	2,3%
La Rioja	-	1.143	1.143	0,7%
Galicia	-	4.221	4.221	2,5%
Canarias	550	-	550	0,3%
Baleares	1.420	-	1.420	0,9%
Castilla y León	790	79	869	0,5%
Castilla La Mancha	210	4.030	4240	2,6%
Murcia	-	1.154	1154	0,7%
Exterior	4.018	69.836	73.854	44,5%
Total	28.144	137.804	165.948	100%



CLASE 8.^a
SERVICIOS DE CORREOS



OL6987159

Ejercicio 2012:

	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Total	%
Madrid	13.106	57.780	70.886	40,32%
Cataluña	3.895	3.913	7.808	4,44%
Valencia	4.329	-	4.329	2,47%
Andalucía	2.036	1.133	3.169	1,80%
La Rioja	-	1.138	1.138	0,65%
Canarias	332	-	332	0,19%
Baleares	2.266	-	2.266	1,29%
Castilla y León	1.490	120	1.610	0,92%
Castilla La Mancha	331	5.193	5.524	3,14%
Murcia	-	1.486	1.486	0,85%
Resto	143	607	750	0,43%
Exterior	2.170	74.356	76.526	43,52%
Total	30.098	145.726	175.824	100%

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:

	Miles de Euros	
	2013	2012
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
Total	488.021	510.041

b) Otros ingresos de explotación

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

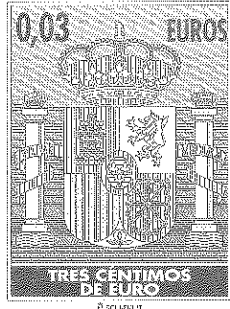
	Miles de Euros	
	2013	2012
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros (Nota 4w)	28.853	27.314
Ingresos por servicios diversos	6.535	7.222
Total otros ingresos	35.388	34.536

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:



CLASE 8.^a
TIMBRE DEL ESTADO



0L6987160

	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
Total aprovisionamientos	8.940	10.110

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
Total otros gastos externos	61.811	54.714

(1) El incremento en 2013 de Otros Tributos se debe a que el impuesto que grava los bienes inmuebles en SIIC de París estaba en Otros servicios prestados por terceros.

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

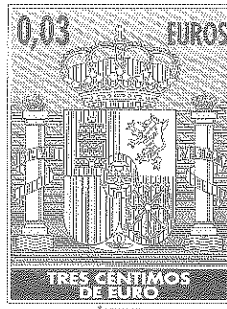
	Miles de Euros	
	2013	2012
Sueldos, salarios y asimilados	10.618	10.164
Cargas sociales	2.042	1.947
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	352	387
Otros gastos sociales	410	560
Total gastos de personal	13.422	13.058

(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:



CLASE 8.^a
MATERIALES EDUCATIVOS



0L6987161

	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	-
Total	137	90	47	120	17

	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	-
Total	148	97	51	132	16

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
Entidades asociadas		
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (Nota 11)	-	(93.587)
Total	-	(93.587)

f) Ingresos y gastos financieros

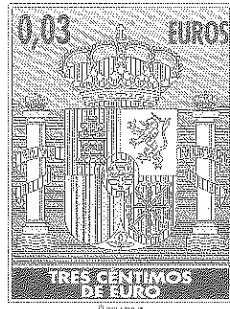
El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	406	1.551
Ingresos quita financiera (Nota 20)	17.147	-
Otros ingresos financieros	3.991	1.250
Total	21.544	2.801
Gastos financieros:		
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)
Total	(84.200)	(96.159)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 24-h)	40.595	9.143
Resultado financiero	(22.061)	(84.215)

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.



CLASE 8.^a
Tributos del Estado



OL6987162

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
Integración global:						
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
Valajse	(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	5.768	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 SIC 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 Contestí	(181)	-	(181)	(1.086)	-	(1.086)
Realia Zarea	(12)	-	(12)	(9)	-	(9)
Guillena Golf	(536)	-	(536)	(505)	-	(505)
Integración Proporcional:						
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)
Puesta en equivalencia:						
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	-	-	-	(71.844)	(21.743)	(93.587)
Total	(51.026)	29.806	(21.219)	(319.230)	(4.209)	(323.439)

h) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

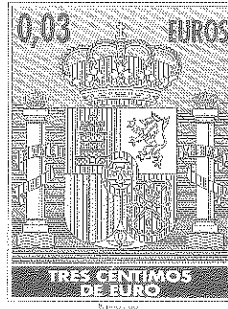
El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Deterioros y pérdidas	(2.781)	(180)
Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro (Nota 2.f)	43.376	9.323
Total	40.595	9.143

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.



CLASE 8.^a
TELÉCOMUNICACIONES



0L6987163

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)
Total	(46.303)	(272.629)

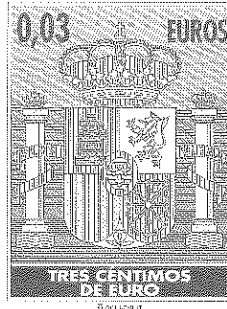
25. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

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 MARESMÉ	-	423	423	-	-	-	-	-	-
Total	143	7.327	7.470	379.262	16.163	395.425	-	1.208	1.208



CLASE 8.^a
REG. MARCA N.º 1.000.000.000



OL6987164

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)	-	-	-	-	-	-
Total	3.467	3.467	393.725	82.830	476.555	698	2.284	2.982

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.

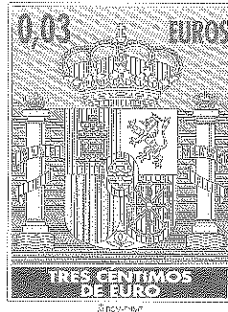
26. Información legal relativa Consejo de Administración

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 Melloto, 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.



CLASE 8.ª
PROCESO DE LICITACIÓN



OL6987165

- 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 Realía 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 Realía 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 Realía 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 Realía Business, S.A.
- 4) Respecto a los miembros del Consejo que asumen cargos en las sociedades en las que Realía 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 Realía 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 Realía Patrimonio, S.L.U., y de las Sociedades rumanas Realía Contesti, S.R.L. y Realía Zarea, S.R.L.
- b) D. Íñigo Aldaz Barrera es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas Realía 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 Realía Contesti, S.R.L. y Realía Zarea, S.R.L. Por último, es Administrador Único de la Sociedad portuguesa Realía Business Portugal – Unipessoal, Lda, y de las Sociedades polacas Wilanow Realía Polska, Zoo y Realía Polska Inwestycje Spolka, Zoo.

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

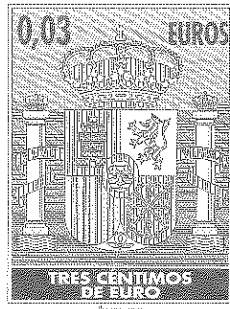
Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2013 y 2012 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realía Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2013:

	Miles de euros					
	Nº Personas	Sueldos	Atenciones Estatutarias	Planes de pensiones	Primas de seguros	Otros
Consejo de Administración	10	1.094	643	25	35	3
Alta Dirección	6	1.214	-	66	4	5
	15	2.308	643	91	39	8



CLASE 8.^a
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA



OL6987166

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
	19	2.882	714	98	39	8

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:

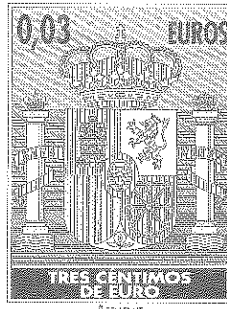
Descripción	Servicios prestados por el auditor Deloitte y por empresas vinculadas	Otros Auditores
Servicios de Auditoría	166	201
Otros servicios de Verificación	310	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	476	201
Otros Servicios	184	66
Total Servicios Profesionales	660	267

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	
Total servicios de Auditoría y Relacionados	397	174
Otros Servicios	185	66
Total Servicios Profesionales	582	240



CLASE 8.ª
UNION PATENT OFFICE



OL6987167

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:

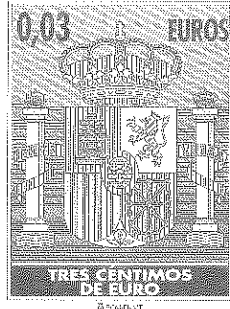
1.- RIESGOS FINANCIEROS

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.



CLASE 8.^a
Código de Clasificación de Productos



0L6987168

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 SIIIC 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.

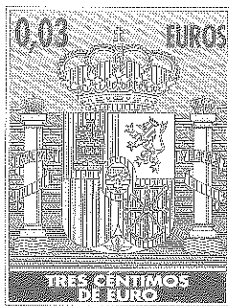
Riesgo de liquidez

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



CLASE 8.^a
DISEÑO DE MARCA



OL6987169

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 tipo de cambio

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

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

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2013 el endeudamiento financiero neto del Grupo Realia 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
Endeudamiento neto	2.180.400

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

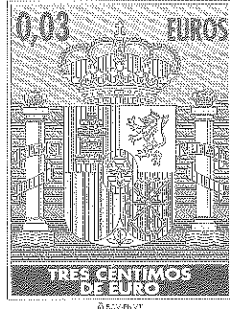
	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto bancario (1) / Valor mercado Activos (LTV)	60,1
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero (2)	1,27

(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.



CLASE 8.^a
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA



0L6987170

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 Realía 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 Realía 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 Realía Business, préstamos, créditos, operaciones sindicadas y descuentos, entre otros.
- Divisa: El Grupo Realía 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:

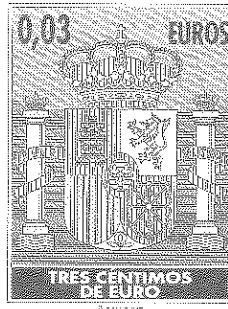
- De valor razonable. (VR)
- De flujos de efectivo. (FE)
- De riesgo cambiario de una inversión neta extranjera.

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.



CLASE 8.^a
CORREOS DE ESPAÑA



OL6987171

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
Empresas consolidadas por integración global							
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
Total integración global			892.240	919.480	-19.846	-60.202	

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.



CLASE 8.ª
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA



0L6987172

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 Realía 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 Realía 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 tipos básicos de los tipos a 31 de diciembre de 2013.

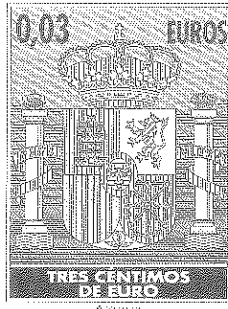
A continuación se presentan los resultados obtenidos en relación a los derivados vigentes al cierre del ejercicio separando entre empresas del Grupo y de gestión conjunta y entre empresas asociadas, así como el impacto en el patrimonio neto y en la cuenta de resultados, una vez aplicado, en su caso, el porcentaje de participación.

	Consolidación global/proporcional	
	- 25 P.B	+ 100 P.B
	Millones €	Millones €
Impacto en Patrimonio Neto (Derivados de cobertura)	(0,44)	3,72

El impacto que tendría en la cuenta de resultados del Grupo Realía 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.



CLASE 8.ª
CLASE 8.ª



OL6987173

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, 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.

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 meticulosos 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 CAPITALS 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.

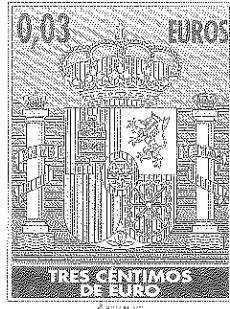
7.- RIESGOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS:

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:



CLASE 8.^a
CORREOS Y TELÉGRAFOS



OL6987174

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.

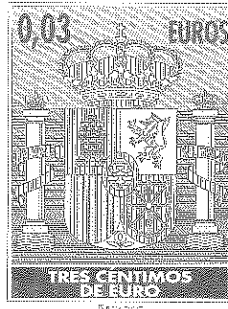
A pesar de la situación del mercado, es estratégico para Realia el continuar con la gestión urbanística de suelos en distintos ámbitos que crearán valor a los mismo y a la compañía y que redundará en la cuenta de resultados cuando la situación de mercado se reestablezca.

31. Hechos posteriores

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



CLASE 8.ª
ELECTRÓNICO



OL6987175

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:

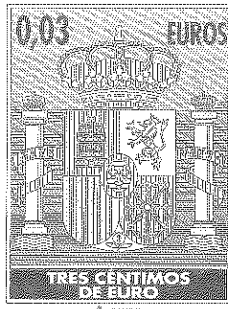
En el ejercicio 2013, se han producido las siguientes alteraciones dentro del inmovilizado financiero:

Altas:

Ninguna



CLASE 8.ª
PRECIOS MÍNIMOS DE LICENCIACIÓN



OL6987176

Bajas:

En noviembre de 2013 mediante auto judicial, se declara extinguida la sociedad Noralia 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 Noralia 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.

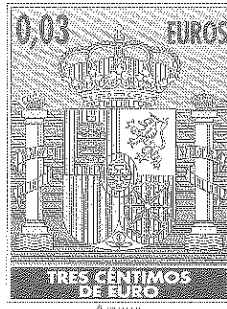
EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS -MAGNITUDES SIGNIFICATIVAS:

A nivel consolidado las principales magnitudes en M. € del grupo y su evolución han sido las siguientes:

	Millones de euros		
	2013	2012	% Var.
INGRESOS	203,4	217,0	-6,3%
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	
MARGEN BRUTO	121,1	143,6	-15,7%
Alquileres	121,2	131,6	
Venta de activos (resultado)	2,0	6,6	
Promociones	-3,2	2,4	
Suelo	1,0	3,0	
GASTOS GENERALES	-17,8	-19,5	8,7%
Área Patrimonio	-8,2	-8,5	
Área Promociones	-9,6	-11,0	
EBITDA	103,3	124,1	-16,8%
Área Patrimonio	115,0	129,7	
Área Promociones	-11,7	-5,6	
AMORTIZACIONES,PROVISIONESY OTROS	-83,5	-309,1	73,0%
Área Patrimonio	-37,8	-35,0	
Área Promociones	-45,7	-274,1	
BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION	19,7	-185,0	110,7%
Área Patrimonio	77,2	94,7	
Área Promociones	-57,4	-279,1	



CLASE 8.^a
TRES CÉNTIMOS DE EURO



0L6987177

RESULTADO FINANCIERO NETO	-22,1	-84,2	73,8%
Área Patrimonio	-56,2	-56,8	
Área Promociones	34,1	-27,4	
DETERIORO INVER. INMOBILIARIAS	-17,6	4,8	-466,7%
Área Patrimonio	-17,8	5,9	
Área Promociones	0,1	-1,1	
OTROS RESULTADOS	0,0	-93,6	-
Área Patrimonio	0,0	0,0	
Área Promociones	0,0	-93,6	
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	-19,9	-358,0	94,4%
Área Patrimonio	3,2	43,8	
Área Promociones	-23,2	-401,8	
IMPUESTO DE SOCIEDADES	-1,3	34,6	-103,7%
Área Patrimonio	0,5	-0,9	
Área Promociones	-1,8	35,5	
BENEFICIO DESPUES DE IMPUESTOS (BDI)	-21,2	-323,4	93,4%
Área Patrimonio	3,8	42,9	
Área Promociones	-25,0	-366,3	
BDI ATRIBUIBLES A SOCIOS EXTERNOS	29,8	-4,2	809,5%
Área Patrimonio	8,6	23,9	
Área Promociones	21,2	-28,1	
BDI ATRIBUIBLES A DOMINANTE	-51,0	-319,2	84,0%
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:

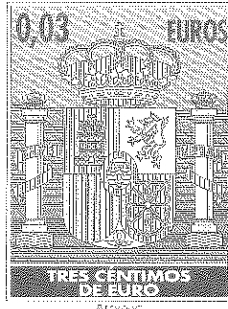
- Incrementos de los descuentos que la compañía ha realizado en sus productos, con el objetivo de adecuarlos a la demanda del mercado, con el propósito de darles rotación.
- La caída de demanda de todos los productos inmobiliarios que se ha traducido en una reducción de aproximadamente el 11,5% del número 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



CLASE 8.ª
CORREOS Y TELÉGRAFOS



OL6987178

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 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:

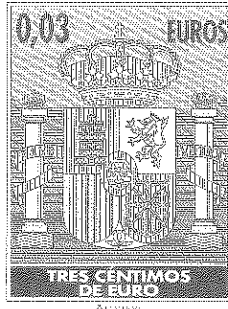
Este indicador ha alcanzado la cifra de 103,3 M. € y que supone un descenso del 16,8 % respecto a 2012. Esta pérdida de Ebitda se justifica por la menor aportación de la rotación de activos (1,9 % en 2013 frente al 5,3 % de 2012) y la caída en Ebitda de promociones y arrendamientos por la caída del margen 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.



CLASE 8.^ª
CORREOS Y TELECOMUNICACIONES



OL6987179

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. €.

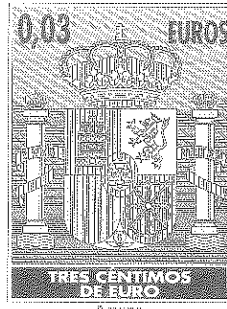
Eliminando los efectos extraordinarios señalados en los puntos b) y d), el resultado financiero de 2013, respecto al obtenido en 2012 se habría reducido en un 5,2 %.

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.



CLASE 8.º
LOS DISEÑOS SON DE LA AGENCIA



OL6987180

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:

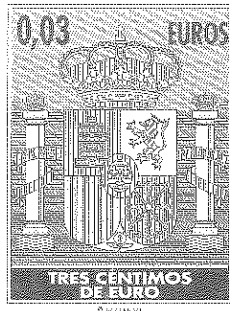
La evolución de los datos patrimoniales y de la cartera de preventas en la actividad de promoción se resume:

Área de Patrimonio

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>% Var.</u>
Edificios en explotación (m2)	568.417	573.834	-0,9 %
Edificios en Curso (m2)	29.589	28.484	3,9 %
Total explotación y curso M2	598.006	602.318	-0,7 %
% Ocupación edif. en explotación	88,7%	91,10%	-2,6%
Reserva de suelo (M2)	123.744	123.809	0,0%



CLASE 8.^a
CORREOS Y TELÉGRAFOS



OL6987181

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

Preventas del periodo	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>%Var</u>
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 m² 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:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
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
	2.231,3	2.380,5	
Tesorería y Equivalentes	-122,0	-203,9	
TOTAL ENDEUD.FINANCIERO NETO	2.109,3	2.176,6	

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.

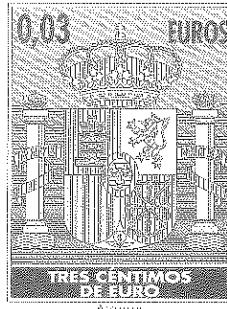
Respecto a la cobertura de la deuda bruta, el Grupo Realía tiene cubierta mediante instrumentos IRS un 40,1 % de la misma y por un plazo que vencen en mayo y junio 2014.

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.



CLASE 8.^a
LOS PROFESIONALES INDEPENDIENTES



0L6987182

Los valores obtenidos lo podemos resumir en:

Millones €	2013	2012
Valoración activos Patrimonio	2.972,6	2.994,0
Valoración activos Promoción y Suelo	524,8	661,8
TOTAL VALOR ACTIVOS	3.497,4	3.655,8

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:

Patrimonio neto dominante 31/12/12	157,9 M €
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
Patrimonio neto dominante 31/12/13	191,1 M €

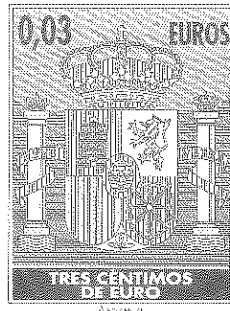
El valor de mercado de los activos (GAV) de acuerdo a la valoración a 31/12/2013 efectuada por expertos independientes asciende a 3.497,4 M €, enfrentada a los valores contables de los mismos, pone de manifiesto unas plusvalías atribuibles a dominante, después de deducir los correspondientes impuestos, 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:



CLASE 8.ª
REG. COM. MARCA N.º 1.234.567



OL6987183

	Plantilla	Temporales
Realia Business	49	1
Realia Patrimonio	6	
Hnos Revilla (1)	46	
Siic de Paris	14	
Realia Polska	1	
TOTAL	116	1

(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 Realia 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 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.

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.

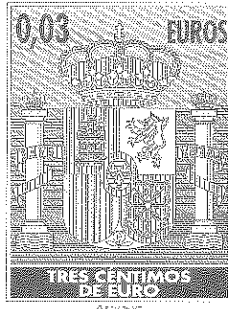
Los riesgos de índole financiero, más significativos pueden ser:

Riesgo de crédito

Las actividades principales 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



CLASE 8.º
CLASE 8.º



OL6987184

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 Realía 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 Realía 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 Realía 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 Realía 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 Realía 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

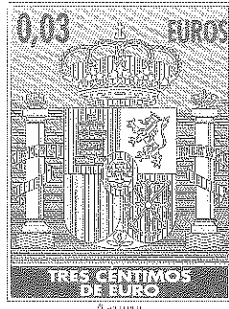
La situación del mercado inmobiliario residencial se ha ido deteriorando paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ha ocasionado un endurecimiento 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 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%.

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.



CLASE 8.^a
[Barcode]



0L6987185

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 Realía 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
Endeudamiento neto (*)	2.180,4

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

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto bancario (1) / Valor mercado Activos (LTV)	60,1
Ratio Cobertura	
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 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.

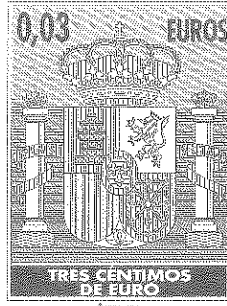
Dada la escasa actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

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.



CLASE 8.^a
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA



0L6987186

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 sitios en Paris, pertenecientes al portfolio 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

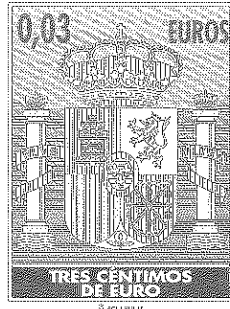
Para el año 2014, el grupo tiene como objetivos fundamentales la finalización de:

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.



CLASE 8.^a
[unreadable text]



OL6987187

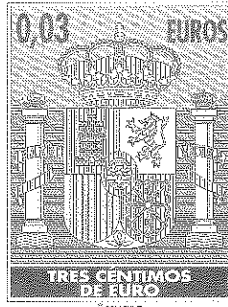
Durante 2013 y dentro del contexto de la economía española ha continuado el estancamiento; y en determinados tipos de activos y productos una bajada de los niveles de ocupación, que han provocado una caída de rentas, con el consiguiente impacto en la cuenta de explotación, rentabilidades y valor de los 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 aportar rentabilidad y valor al grupo.



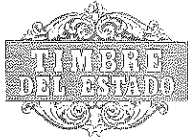
CLASE 8.^a
ELECTRÓNICA



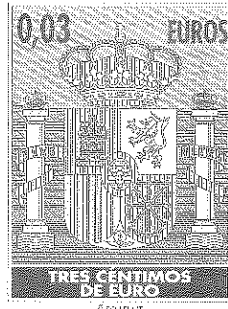
0L6987188

Anexo I

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Miles de Euros		
					Coste Neto de la Participación	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
Sociedades Consolidadas por Integración Global:							
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 (Warsovia)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	811	4.463	(5.376) 674
Wlilanow Realia, Sp Zoo (c)	Ul, Pulawska, 182 (Warsovia)	Realia Business	Inmobiliaria	38,47%	738	6.851	(4.859) (474)
Wlilanow Realia, Sp Zoo (c)	Ul, Pulawska, 182 (Warsovia)	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 Immob. Cotée de Paris (d)	Place Vendôme, 24 (Paris)	Realia Patrimonio	Arrendamiento	58,98%	641.135	68.955	566.323 24.761
Société d'Investissements Immob. Cotée de Paris (d)	Place Vendôme, 24 (Paris)	Realia Business Société	Arrendamiento	0,00%	-	68.955	566.323 24.761
S.C.I. du 36, rue de Naples (d)	Place Vendôme, 24 (Paris)	Immob. Cotée de Paris Société	Arrendamiento	100,00%	15.554	14.694	- 984
S.C.I. Vendôme- Casanova (d)	Place Vendôme, 24 (Paris)	Immob. Cotée de Paris	Arrendamiento	100,00%	8.385	8.951	- (39)
Planigesa, 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)



CLASE 8.ª
CLASE 8.ª



0L6987189

Anexo I (Continuación)

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Miles de Euros		
					Coste Neto Participación	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
Retingle, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	50,10%	10.762	21.481	698
Hermanos Revilla, SA (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Planigesa	Arrendamiento	51,00%	57.600	54.881	16.482
Hermanos Revilla, SA (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Realia Patrimonio	Arrendamiento	10,04%	40.060	54.881	16.482
Hermanos Revilla, SA (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Boane	Arrendamiento	4,76%	8.414	54.881	16.482
Boane 2003, SAU (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Hermanos Revilla	Arrendamiento	100,00%	13.913	7.961	405
Realia Patrimonio, S.L.U.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Arrendamiento	100,00%	552.960	100.000	27.956
Realia Contesti S.R.L. (f)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Realia Zarea	Inmobiliaria	31,17%	2.130	3.997	(2)
Realia Contesti S.R.L. (f)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Realia Business	Inmobiliaria	68,83%	2.930	3.997	(2)
Realia Zarea S.R.L. (g)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Realia Business	Inmobiliaria Prestación servicios	100,00%	2.075	2.163	(12)
Guillena Golf, S.L.U.	Pº Castellana 216 (Madrid)	Realia Business		100,00%	304	342	(536)

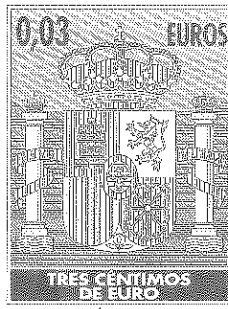
(a) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Planigesa.

(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.



CLASE 8.ª
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA

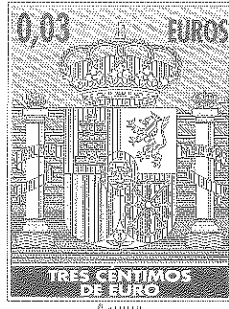


OL6987190

- (d) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Société d'Investissements Immob. Cot e de Paris. El valor de cotización de SIIC de Paris al 31 de diciembre de 2012 fue de 13,47 euros por acción respectivamente, lo que supondr a unos valores de cartera de 342.189 miles de euros.
- (f) El capital de la sociedad Realia Contesti, S.R. I. 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. I. 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.



CLASE 8.^a
CORREOS DE ESPAÑA



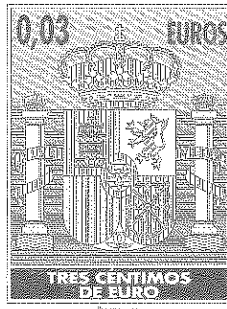
0L6987191

Anexo II

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Miles de Euros				
					Coste Neto Participación	Reservas y Resultados	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos	
									Datos entidad participada (100%)
Sociedades Consolidadas por Integración Proporcional:									
Setecampos, Sociedade Imobiliaria, LDA	Avda. da Liberdade, 245 (Lisboa)	Realia Patrimonio	Arrendamiento	50,00%	-	-	-	-	-
Studio Residence Iberia Invetimientos Imob., SA	R. de Meladas, 380 (Molezos- Sta. Mª de Feira- Portugal)	Realia Business Portugal	Inmobiliaria	50,00%	25	50	40	(26)	(26)
Inversiones Imob. Rústicas y Urbanas 2000, SL	Ci. Ayala, 3 Madrid	Realia Business	Inmobiliaria	33,36%	15.390	20	33.879	(99)	(99)
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	Pº Castellana, 216 (Madrid)	Porfolio	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	43.313	2.132	2.132
Sociedades Consolidadas por el método de la participación:									
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)	(11.916)
Ronda Norte Denia, S.L.	Pº Alameda, 34 – Valencia	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	32,63%	143	475	(36)	-	-



CLASE 8.^a
Lotería del Estado



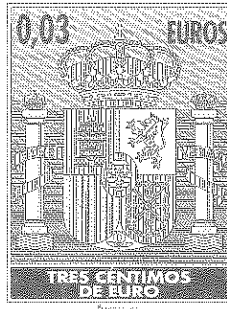
0L6987192

Anexo III

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros		Sociedad en la que se integra
		Cifra de negocios global		
Uniones Temporales de Empresas Realia Business - Vallehermoso, UTE Realia Business, SA y Acciona Inmobiliaria UTE	50,00% 50,00%	- -		Realia Business, S.A. Realia Business, S.A.
Comunidades de Bienes Residencial Turo del Mar, CB	50,00%	813		Realia Business, S.A.



CLASE 8.^a
ELECTRÓNICA



0L6987193

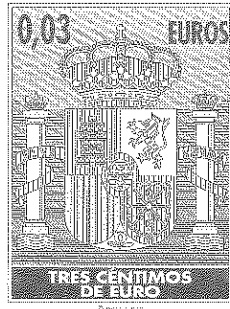
ANEXO IV

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 mí 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
KRS000028239	EUROMIESZKANIA Spółka 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. UNIPERSONAL	68,39
B97815591	FROZEN ASSETS, S.L.	28,7
B97966931	FUENTES DE CHIVA, S.L. UNIPERSONAL	100



CLASE 8.^a
MARCAS DE PRODUCTOS INDUSTRIALES

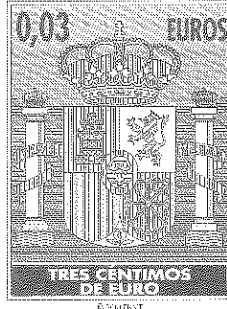


OL6987194

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
C227629732	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: EbroSA 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



CLASE 8.ª
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA

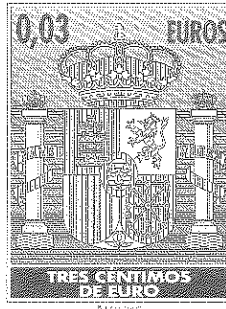


0L6987195

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



CLASE 8.^a
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA

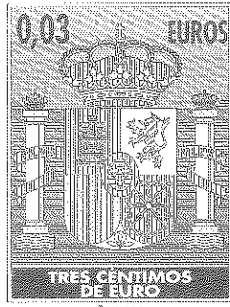


0L6987196

CIF Sociedad	Sociedad	% TOTAL Grupo BFA
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



CLASE 8.^a
Código de barras



0L6987197

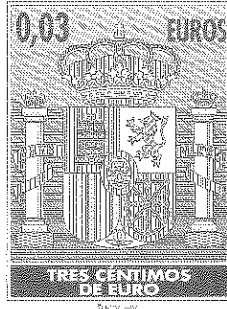
ANEXO V

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 MILENUM, 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.	N00335191	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: Ebrose Participaciones, S.L.)	B99177289	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	NEWCOVAL, S.L.	B98406168	BARTOLOME DELICADO, JUAN-CARLOS	Secretario
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	PERISCOLA 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 ADEMUZ, 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.	A9719501D	CORTINA ORRIOS, JOSE	Secretario
BANKIA HABITAT, S.L. UNIPERSONAL	RIVIERA MAYA INVESTMENTS, B.V.	N0039084E	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 RODRIGUEZ, 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 RODRIGUEZ, SERGIO	Vocal



CLASE 8.ª
EJEMPLOS DE CORRESPONDENCIA

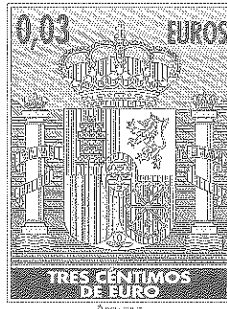


0L6987198

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 RODRIGUEZ, 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.	B97095098	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 BELVER, 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 RODRIGUEZ, 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 AGUAMARCA, 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 RODRIGUEZ, SERGIO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	EGICAM PIAN JOVEN, S.L.	B85776886	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	ESPAZ 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	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	GOLF PENISCOLA, 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 IAR DESARROLLOS URBANISTICOS, S.L. En liquidación.	B83201533	IGUAL-GUILLEN, CESAR	Liquidador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	HABITAT DOS MIL DIEGOCHO, 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	IVIASINTER VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84636133	GONZALEZ ALVAREZ, ALFREDO	Vocal



CLASE 8.ª
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA

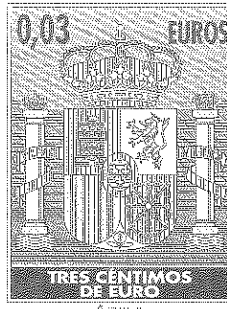


OL6987199

CONSEJERO	SOCIEDAD	CIF	REPRESENTANTE	CARGO
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INICIATIVAS GESTIONAT, 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.)	B95177289	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 TORREION 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 RODRIGUEZ, 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	MIEGO 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 RESIDENCIAL, 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	NUUEVAS ACTIVIDADES URBANAS, S.L. (NAU)	B98148273	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ONGISA 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	SUELABUJA, 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



CLASE 8.^a
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA

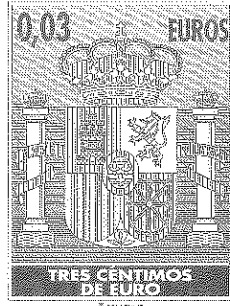


0L6987200

CONSEJERO	SOCIEDAD	CIF	REPRESENTANTE	CARGO
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	TEULAYER, S.L.	B63716328	ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	Administrador mancomunado
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	TORRE LUGANO, S.L.	B97310445	PIRIETO 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 RODRIGUEZ, SERGIO	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URABITAT RESIDENCIAL, S.L.	B98239437	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIKA, PROYECTOS URBANOS, S.L.	B53766671	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANISMO NUEVO SIGLO, S.L.	B97085112	PIRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vocal
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZACION GOLF SAINT GREGORI, S.A.	A96132725	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Secretario
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA EXPERIENCIA INMOBILIARIA, S.L.	B97852818	PIRIETO 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	PIRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vicepresidente
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA PARQUE AZUL, S.L.	B97236665	PIRIETO 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	ALIANZA 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 RODRIGUEZ, 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	URBANIKA, PROYECTOS URBANOS, S.L.	B53766671	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Vocal
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZACION GOLF SAINT GREGORI, S.A.	A96132725	PIRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vocal
FINCAS Y GESTION INMOBILIARIA 26001, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA FUENTE DE SAN LUIS, S.L.	B97338362	VIDAL TERUEL, ANTONIO-ABAD	Vocal
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	PIRIETO ALVAREZ, OSCAR	Vocal
HABITAT RESORTS, S.L. UNIPERSONAL	NORDIC RESIDENCIAL, S.L.	B97232946	PIRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
HABITAT RESORTS, S.L. UNIPERSONAL	NORDIC SOL COMMERCIAL, S.L.	B53944419	PIRIETO 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



CLASE 8.^a
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA

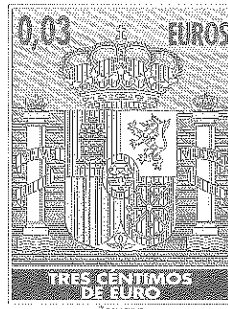


0L6987201

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 INVUEBLES 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 COLIMENAR VIEJO, S.L.	B84566846	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal consejero delegado
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ALTER INVUEBLES, 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 RODRIGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	CAMILA LA MAR DE SAGUNTO, S.L.U	B98888773	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	CSI DESARROLLOS RESIDENCIALES, S.L.	B84629351	SERRANO RODRIGUEZ, SERGIO	Administrador mancomunado
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAMPOTEJAR, S.L.	B84681758	SERRANO RODRIGUEZ, SERGIO	Vicepresidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS URBANISTICOS AGUAMARGA, S.L.	B02491248	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	DESARROLLOS URBANISTICOS LOS CASTAÑOS, S.L.	B85178390	SERRANO RODRIGUEZ, 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 RODRIGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	ESPACIO JOVEN HOGARES, S.L.	B84643816	SERRANO RODRIGUEZ, 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	EUROPA 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 PENISCOLA, 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 RODRIGUEZ, 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 RODRIGUEZ, 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 RODRIGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INTERISOLUX TORREION VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84731587	SERRANO RODRIGUEZ, SERGIO	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	INTERNOVA VIVIENDA JOVEN, S.L.	B84616622	SERRANO RODRIGUEZ, 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	IUVIGOLF, 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	MALLILA 2000, S.A.	A96667175	PRIETO ALVAREZ, OSCAR	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MARENY, S.L.	B97278857	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MASIA DE MONTE SAMO, S.L.	B97105068	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	MEGO INVERSIONES, S.L.	B10388077	SERRANO RODRIGUEZ, 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



CLASE 8.^a
ESTADO DE ESPAÑA

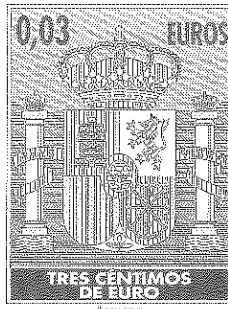


0L6987202

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.	B17889881	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 RODRIGUEZ, SERGIO	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	SUELABUJA, S.A.	A84729805	ORTOLA FAYOS, JOSÉ	Vocal
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	TORRENTO DE CAN GELAT, S.A.	A63543938	HERNANDEZ MAS, ALEJANDRO	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URABITAT RESIDENCIAL, S.L.	B98235437	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	MUNOZ HERNANDEZ, ISRAEL JOSE	Presidente
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA FUENTE DE SAN LUIS, S.L.	B97338362	ROCHERA BORT, JOSE PASCUAL	Secretario
OCIO LOS MONTEROS, S.L. UNIPERSONAL	URBANIZADORA LA VIRIA 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



CLASE 8.º
CORREOS Y TELÉGRAFOS



0L6987203