

**Cuentas del
Grupo
Consolidado
REALIA
2014**

REALIA

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, junto con el Informe de Auditoría.



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

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Realia Business, S.A. (en adelante “la Sociedad Dominante”) y Sociedades Dependientes (en adelante “el Grupo”), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2014 la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Párrafo de énfasis

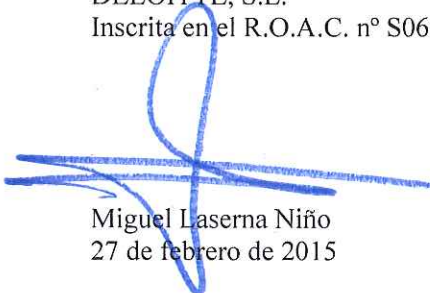
Según se indica en la Nota 20 de la memoria consolidada adjunta, la Sociedad Dominante culminó en septiembre de 2013 el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado a su negocio promotor, adquiriendo el compromiso, entre otros, de tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del citado préstamo en el período que resta hasta su vencimiento en 2016, bien mediante inversiones directas en la propia Sociedad Dominante o bien mediante la venta de activos. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Miguel Laserna Niño
27 de febrero de 2015

Realia Business, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2014 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

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

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2014	31/12/2013 (*)	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2014	31/12/2013 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO (Nota 17):		
Activos intangibles (Nota 8)	47	347	Capital social	73.769	73.769
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	6.022	8.997	Prima de emisión	266.242	266.242
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	885.679	2.263.752	Reservas	(132.343)	(81.264)
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	40.262	40.241	Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	(675)	(1.208)
Activos financieros no corrientes (Nota 15.2)	12.984	12.374	Ajustes por valoración (Nota 20)	(2.160)	(15.406)
Activos por impuestos diferidos (Nota 22)	120.569	149.641	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	(39.614)	(51.025)
Otros activos no corrientes (Nota 15.3)	9.038	8.723	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	165.219	191.108
Total activo no corriente	1.074.601	2.484.075	Intereses minoritarios (Nota 18)	136.351	514.500
			Total Patrimonio Neto	301.570	705.608
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Provisiones no corrientes (Nota 19)	7.598	8.313
			Pasivos financieros no corrientes :		
			Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	855.493	1.524.236
			Otros pasivos financieros (Nota 20)	600.752	437.484
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 22)	16.118	21.755
			Otros pasivos no corrientes (Nota 21.a)	16.017	20.258
			Total pasivo no corriente	1.495.978	2.012.046
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Notas 4 y 13)	-	2.500	Provisiones corrientes (Nota 19)	1.538	3.500
Existencias (Nota 14)	402.876	450.087	Pasivos financieros corrientes:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 15.1)			Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	97.020	144.778
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12.384	44.581	Otros pasivos financieros (Nota 20)	219.986	204.559
Otros deudores	3.673	3.289	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 21.b)		
Activos por impuesto corriente (Nota 22)	2.326	898	Proveedores	8.272	12.093
Otros activos financieros corrientes (Nota 15.2)	25.249	24.950	Otros acreedores	16.085	35.876
Otros activos corrientes	3.343	4.290	Pasivos por impuesto corriente (Nota 22)	1.046	122
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 16)	617.545	120.946	Otros pasivos corrientes (Nota 21.c)	502	17.034
Total activo corriente	1.067.396	651.541	Total pasivo corriente	344.449	417.962
TOTAL ACTIVO	2.141.997	3.135.616	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.141.997	3.135.616

(*) Datos re-expresados (véase Nota 5)

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 2014.

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2014 (Miles de Euros)

	2014	2013 (*)
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 24-a)	97.631	93.342
Otros ingresos de explotación (Nota 24-b)	17.716	17.210
Variación de existencias de productos terminados o en curso (Nota 14)	(36.394)	(15.852)
Aprovisionamientos (Nota 24-c)	(7.980)	(8.940)
Gastos de personal (Nota 24-d)	(9.118)	(11.207)
Otros gastos externos (Nota 24-c)	(30.927)	(34.549)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 24-i)	5.244	(45.735)
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario (Notas 4-x, 10 y 13)	39	724
Resultados por enajenación de inmovilizado (Notas 8 y 9)	-	(60)
Dotación a la amortización (Notas 8, 9 y 10)	(15.527)	(16.110)
Otros resultados	(61)	(380)
BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN	20.623	(21.557)
Ingresos financieros (Nota 24-f)	5.054	22.351
Gastos financieros (Notas 20 y 24-f)	(43.583)	(65.566)
Gastos financieros capitalizados (Notas 10 y 14 y 24-f)	-	338
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 24-f y 24-h)	(1.137)	40.595
RESULTADO FINANCIERO	(39.666)	(2.282)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 5, 11 y 24-e)	(395)	(889)
Resultados netos por deterioro de inmovilizado (Notas 9 y 10)	5.049	(2.450)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	(14.389)	(27.178)
Impuestos sobre las ganancias (Nota 22)	(23.800)	(826)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	(38.189)	(28.004)
Resultado actividades interrumpidas (Notas 4-x y 13)	1.805	6.785
RESULTADO DEL EJERCICIO	(36.384)	(21.219)
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	(39.614)	(51.025)
Intereses minoritarios (Nota 18)	3.230	29.806
Beneficio por acción (Nota 6):		
De operaciones continuadas €/acc		
Básico	(0,1291)	(0,1828)
Diluido	(0,1291)	(0,1828)

(*) Datos re-expresados (véase Notas 5 y 13)

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014.

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	2014	2013 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(36.384)	(21.219)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 20)	594	(139)
Diferencias de conversión	102	(367)
Efecto impositivo	(120)	25
Ampliación de capital	-	(6)
	576	(487)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:		
Por coberturas de flujos de efectivo (Notas 13 y 24.f)	19.198	40.490
Efecto impositivo	(3.884)	(8.216)
	15.314	32.274
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS	(20.494)	10.568
a) Atribuidos a la entidad dominante	(26.368)	(24.589)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	5.874	35.157

(*) Datos re-expresados (véase Notas 5 y 13)

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2014.

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
Saldos al 31 de diciembre de 2012	66.570	215.851	224.773	(1.572)	13.302	(39.953)	(1.895)	(319.230)	157.846	509.130	666.976
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio			(6)			26.809	(367)	(51.025)	(24.589)	35.157	10.568
Distribución del resultado 2012:											
A reservas			(296.777)		(22.453)			319.230			
A dividendos										(16.058)	(16.058)
Dividendos a cuenta										(888)	(888)
Ampliaciones y reducciones de capital	7.199	50.391							57.590		57.590
Operaciones con valores propios (Nota 17)			(303)	364					61		61
Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2.f)					200				200	(12.841)	(12.641)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	73.769	266.242	(72.313)	(1.208)	(8.951)	(13.144)	(2.262)	(51.025)	191.108	514.500	705.608
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio						13.144	102	(39.614)	(26.368)	5.874	(20.494)
Distribución del resultado 2013:											
A reservas			(64.160)		13.135			51.025			
A dividendos										(13.367)	(13.367)
Dividendos a cuenta										(965)	(965)
Operaciones con valores propios (Nota 17)			113	533					646		646
Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2.f)					(167)				(167)	(369.691)	(369.858)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	73.769	266.242	(136.360)	(675)	4.017		(2.160)	(39.614)	165.219	136.351	301.570

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 2014.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS DEL EJERCICIO 2014

(Miles de Euros)

	2014	2013 (*)
1 Resultados antes de impuestos de actividades continuadas	(14.389)	(27.178)
2 Ajustes del resultado:	46.923	65.542
a) Amortización del inmovilizado (Notas 8, 9 y 10)	15.527	16.110
b) Otros ajustes del resultado	31.396	49.432
3 Cambios en el capital corriente:	38.073	8.183
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes (Notas 14 y 15.1)	47.122	17.984
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 21)	(9.049)	(9.801)
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	8.735	11.903
a) Cobro de dividendos	14.480	18.038
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(5.192)	(4.737)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	(553)	(1.398)
5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de explotación de actividades discontinuadas	3.572	46.862
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	82.914	105.312
1 Pago por inversiones:	(35.543)	(10.063)
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	1
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	(34.766)	(9.859)
c) Otros activos financieros	(777)	(205)
2 Cobros por desinversiones:	541.325	3.069
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	38	714
c) Otros activos financieros	745	2.355
d) Desinversión en empresas del Grupo (Nota 2.f)	540.542	0
3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	3.969	6.871
a) Cobros de intereses	5.505	4.871
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	(1.536)	2.000
4 Flujos netos de efectivo de las operaciones de inversión de actividades discontinuadas	(9.144)	(14.396)
B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	500.607	(14.519)
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	649	(13.536)
a) Adquisición	(1.059)	(14.314)
b) Enajenación	1.708	778
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(26.963)	(47.269)
a) Emisión	6.031	4.035
b) Devolución y amortización	(32.994)	(51.304)
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(4.247)	(4.399)
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación:	(28.801)	(57.279)
a) Pagos de intereses	(30.479)	(57.697)
b) Otros cobros pagos por operaciones de financiación	1.678	418
5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de financiación de actividades discontinuadas	(27.548)	(45.660)
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(86.910)	(168.143)
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	(12)	(30)
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	496.599	(77.380)
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	120.946	198.326
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	617.545	120.946

(*) Datos re-expresados (véase Notas 5 y 13)

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 2014

Realia Business, S.A. y sociedades dependientes
Memoria Consolidada del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2014

1. Actividad del Grupo Realia

Las Sociedades del Grupo detalladas en los Anexos I y II se dedican, fundamentalmente, a las actividades de promoción y explotación de negocios inmobiliarios. Al cierre del ejercicio 2014, dichas actividades se desarrollan en España, Portugal, Polonia y Rumanía.

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia Business (en adelante Grupo Realia) del ejercicio 2014, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Realia (que se detallan en los Anexos I y II), son formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración del 27 de febrero de 2015.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Realia al 31 de diciembre de 2014 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 2014 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2013, 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 24 de junio de 2014. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2014, 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 2014 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

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

Para la determinación de las pérdidas por deterioro de los activos inmobiliarios del Grupo se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo (véase 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 2014 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Principios de consolidación**Sociedades dependientes**

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

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas se presenta en el capítulo "Intereses minoritarios" del patrimonio neto del balance de situación consolidado adjunto y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, respectivamente.

Negocios en gestión conjunta

Durante el ejercicio 2014 el Grupo ha desarrollado negocios de gestión conjunta mediante la participación en comunidades de bienes que se han integrado en los estados financieros consolidados adjuntos en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros (Anexos III).

Sociedades asociadas

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

Operaciones entre empresas del Grupo

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

e) Diferencias de primera consolidación

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

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (formado por Realia Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2014 y 2013 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Durante los ejercicios 2014 y 2013 no se ha producido ninguna entrada al perímetro de consolidación del Grupo Realia.

Salidas del perímetro de consolidación

- Ejercicio 2014:

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

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

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

Con fecha de 18 de julio de 2014 se obtuvo la aprobación definitiva de la Comisión Nacional de la Competencia de Francia para poder materializar la operación de venta, haciéndose efectiva el 23 de julio de 2014. Esta operación ha generado un resultado atribuido a la Dominante positivo de 4,2 millones de euros recogido en el epígrafe "Resultado por operaciones interrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, clasificación que responde, siguiendo lo indicado por la NIIF 5, a la discontinuación de la totalidad de las operaciones del Grupo Realia Business en el mercado francés (véase Nota 13).

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

- 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 declaró extinguida la Sociedad. En enero de 2014, dicha extinción fue publicada en el Boletín Oficial del Estado e inscrita en el Registro Mercantil. Esta operación generó 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 del ejercicio 2013 adjunta (Nota 24.h), como consecuencia de los fondos propios negativos que tenía dicha sociedad. Esta operación origina la salida del perímetro de la sociedad Noralia, S.A. y el descenso en el porcentaje de integración desde el 36,10% al 30,52% de la sociedad Desarrollo Urbanístico de Sevilla Este, SL.

Otras variaciones en el perímetro de consolidación

- Ejercicio 2014:

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

En el mes de octubre de 2014, la Sociedad Guillena Golf, S.L. realizó una ampliación de capital por importe de 30 miles de euros con una prima de emisión de 270 miles de euros, con el objetivo de reestablecer el equilibrio patrimonial, íntegramente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante del Grupo.

En junio de 2014, la sociedad Wilanow Realia SP, realizó una ampliación de capital por importe de 1.886 miles de euros que fue atendida por la sociedad Realia Business mediante la compensación parcial del crédito que mantenían, lo que generó que el porcentaje de participación en esta sociedad pasase del

38,47% al 51,65%, minorando de esta forma el porcentaje de participación del otro socio, Realia Polska Inwestycje S.P, ZOO, pasando del 61,53% al 48,35%.

- Ejercicio 2013:

En junio de 2013 se produjo la salida de los socios minoritarios que ostentaban el 25% de la participación en la filial Nasozena S.L. La operación se realizó 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 supuso 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 implicó 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 Realia SP, realizó una ampliación de capital por importe de 1.431 miles de euros que fue atendida por la sociedad Realia Business mediante la compensación parcial del crédito que mantenían, lo que generó que el porcentaje de participación en esta sociedad pasase del 22,13% al 38,47%, minorando de esta forma el porcentaje de participación del otro socio, Realia Polska Inwestycje S.P, ZOO, pasando del 77,87% al 61,53%.

En noviembre de 2013 se produjo 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, Realia Business S.A. vendió y transmitió el 0,58% de sus acciones en Asuntos Generales Inmobiliarios S.A. a la sociedad filial 100% Realia Patrimonio. Dicha operación no generó impactos significativos en los estados financieros consolidados del Grupo.

g) Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2013 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014.

El Grupo Realia ha aplicado las NIIF 10, 11 y 12: "Acuerdos conjuntos" que sustituyen a las normas NIC 27 y NIC 31. La información referida al ejercicio 2013 que se presenta en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, incluye la reexpresión exigida por el cambio de la norma, por lo que difieren de los incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013. Esto supone la eliminación de la utilización del método de integración proporcional para consolidar los negocios conjuntos y el cambio al uso del método de la participación. (Ver Nota 5)

La actividad de SIIC de Paris ha sido clasificada como operación interrumpida, al constituir la totalidad de las operaciones del Grupo Realia Business en el mercado francés. Conforme a la NIIF 5 "Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas", se ha procedido a la homogeneización de la cuenta de pérdidas y ganancias y estado de flujos de efectivo del periodo finalizado al 31 de diciembre de 2013 de los saldos correspondientes a las actividades consideradas como interrumpidas en el ejercicio. Esto supone en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2014 y 2013, agrupar las naturalezas del resultado después de impuestos en el epígrafe "Resultado procedente de actividades interrumpidas".

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2014 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2013.

i) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación de la pérdida del ejercicio 2014 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	(41.327)
	(41.327)

Durante el ejercicio 2014 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 2014 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

c) *Inversiones inmobiliarias*

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

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

De acuerdo con la NIC 40, la Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiéndolo 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.

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 2014, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros. La determinación del valor de mercado del patrimonio en renta es el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración (Flujo de Caja Descontado, Método Comparativo y Método de Capitalización de Ingresos) que permiten verificar la consistencia de los valores. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuado con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, este valor del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable,

registrando el correspondiente deterioro con cargo al epígrafe “Resultados netos por deterioro” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

e) Arrendamientos

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

Arrendamientos financieros

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

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

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

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

Permutas de activos

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

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran

entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

f) Existencias

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

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

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

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

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

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

El valor en libros de las existencias del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2014, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

g) Deudores comerciales

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

h) Anticipos de clientes

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

i) Activos financieros

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

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

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

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

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

j) Pasivo financiero y Patrimonio Neto

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

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

Diferencias de conversión

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

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

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

Acreedores comerciales

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

k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

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

- De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/ o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables").
- De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad ("cobertura de flujos de efectivo").
- La inversión neta en un negocio en el extranjero ("cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero").

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

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

Las actividades del Grupo se exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir parcialmente estas exposiciones, el Grupo utilizaba contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente "Swaps". Al 31 de diciembre de 2014 el Grupo no tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos de variación del tipo de interés debido a su vencimiento en junio de 2014. Al 31 de diciembre de 2013 la deuda financiera variable se encontraba protegida en un 40,1 %, frente a posibles alzas en los tipos de interés (véase Nota 20).

Los derivados contratados por Grupo Realia cumplían 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 los ejercicios 2014 y 2013 se han reconocido en el patrimonio neto del balance de situación consolidado, en el epígrafe de "Ajustes por valoración.

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

l) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones propias de la Sociedad Dominante se presentan minorando el Patrimonio Neto. Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante mantiene 610.000 acciones propias cuyo coste de adquisición asciende a 675 miles de euros (1,11 €/acción). La colocación en el mercado de la autocartera enajenada durante el ejercicio ha generado una plusvalía de 113 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 2014.

m) Provisiones

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

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

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

n) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades están obligadas al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no había situaciones de esta naturaleza al 31 de diciembre de 2014.

Expediente de regulación temporal de empleo

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

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 2014 y 2013 asciende a 6.278 y 5.991 miles de euros, respectivamente. La aportación anual se registran con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidada (Nota 24.d). Igualmente la Sociedad dispone de una póliza de seguro que cubre aquellas cantidades que exceden del máximo legal de aportación a fondos de pensiones de los trabajadores hasta el porcentaje establecido.

o) Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

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

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

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por estas diferencias salvo que,

en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Régimen fiscal en España

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

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 2014 no se han activado gastos financieros por este motivo (338 miles de euros en el ejercicio 2013) (Véase Nota 24.f).

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

r) Resultado de explotación

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

s) Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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

t) **Saldos y transacciones en moneda extranjera**

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

En la fecha de cada balance de situación, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconvierten según los tipos vigentes en la fecha del balance de situación. Los activos y pasivos no monetarios registrados al valor razonable denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se determinó el valor razonable. Los beneficios y las pérdidas procedentes de la 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 2014 corresponden en su totalidad a las sociedades del Grupo Realia Polska Inwestycje, Z.O.O, Wilanow Realia SP Z.O.O. y Realia Contesti, 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	
	2014	2013
Destinados a la venta	-	2.500
Existencias (Nota 14)	313.244	329.362
Total activos corrientes	313.244	332.362
Deudas con entidades de crédito	45.234	99.073
Otros pasivos financieros	210.834	170.227
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	3.706	2.577
Total pasivos corrientes	259.774	271.877

A 31 de diciembre de 2014, la totalidad del saldo que se encuentra registrado en 'Deudas con entidades de crédito' del cuadro superior corresponde a préstamos hipotecarios y préstamos sindicados. Asimismo, los importes registrados en "Otros pasivos financieros" responden a deudas financieras por préstamos hipotecarios cedidos a la SAREB y por préstamos sindicados cedidos a las entidades financiadoras Aneto Global Investment, Puffin Real Estate Limited, AXA France IARD, AXA Insurance UK Plc y MML Dublin Mortgage Loans (véase Nota 20).

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

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se recuperan fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado.

Un activo se clasificará como activos no corrientes mantenidos para la venta cuando la Dirección del Grupo esté comprometida con un plan para vender dicho activo, la venta se considere altamente probable y se haya iniciado de forma activa un programa para encontrar un comprador y completar dicho plan. Además, la venta del activo se negocia activamente a un precio razonable, en relación con su valor razonable actual. Asimismo, se espera que la venta finalice dentro del año siguiente a la fecha de clasificación. Asimismo, se clasificarán los pasivos directamente asociados a los activos mantenidos para la venta que vayan a ser transferidos en la operación. Cualquier pasivo que se retenga por parte del vendedor no formará parte de los pasivos a clasificar como mantenidos para la venta.

Valoración inicial

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valorarán, por el menor de los dos importes siguientes: su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

Adicionalmente, se determinará el deterioro del valor en el momento de su clasificación como activo no corriente mantenido para la venta y se registrará, si procede, una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Valoración posterior

Mientras un activo se clasifique como no corriente mantenido para la venta, no se amortizará, debiendo dotarse las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deje de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasificará en la partida del balance que corresponda a su naturaleza y se valorará por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando proceda registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

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 2014 y 2013 han ascendido a 16.672 y 15.417 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" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias. En los ejercicios 2014 y 2013 corresponden a regularizaciones del precio, provenientes de operaciones de venta de activos en ejercicios anteriores, que han ascendido a 39 y 724 miles de euros, respectivamente.

y) Resultado de actividades interrumpidas

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

Para este tipo de operaciones, el Grupo incluye dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias y en una única partida denominada "Resultado del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas", tanto el resultado

de las actividades interrumpidas como el resultado de la enajenación de la misma, ambos después de impuestos.

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

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

Durante el ejercicio anual 2014 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas:

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

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

En consecuencia, la información referida al ejercicio 2013 que se presenta en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, incluye la reexpresión exigida por el cambio de la norma, por lo que difieren de los incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013. Únicamente se presenta el balance al 31 de diciembre de 2013 reexpresado al no existir diferencias significativas con el balance al inicio del periodo comparativo, es decir, al 1 de enero de 2013 y no tener impacto en el patrimonio neto.

El efecto de la adaptación de las NIIF 10, 11 y 12 ha tenido el siguiente impacto en el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013:

	31.12.2013 (*)	Impacto Aplicación NIIF 10, 11 y 12	31.12.2013
Inversiones inmobiliarias	2.306.287	(42.535)	2.263.752
Inversiones en empresas asociadas	143	40.098	40.241
Resto de activos no corrientes	181.046	(964)	180.082
Total Activos no corrientes	2.487.476	(3.401)	2.484.075
Existencias	473.910	(23.823)	450.087
Otros activos financieros corrientes	1.958	22.992	24.950
Resto de activos corrientes	178.344	(1.840)	176.504
Total Activos corrientes	654.212	(2.671)	651.541
Total Activos	3.141.688	(6.072)	3.135.616
Total Patrimonio Neto	705.608	-	705.608
Total Pasivos no corrientes	2.015.471	(3.425)	2.012.046
Total Pasivos corrientes	420.609	(2.647)	417.962
Total Pasivos	3.141.688	(6.072)	3.135.616

(*) Obtenido de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013, preparadas de acuerdo con los principios y normas de contabilidad aplicables a dicha fecha.

El efecto de de estos cambios normativos en las distintas partidas de la cuenta de resultados del ejercicio 2013 en la cuenta de resultados consolidados adjuntos, son las siguientes:

	31/12/2013 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	(3.356)
Otros ingresos de explotación	(1.783)
Variac. existencias de pdtos. terminados y en curso	(283)
Aprovisionamientos	-
Otros gastos de explotación	2.325
Variación de provisiones	281
Amortización del inmovilizado	1.315
Otros resultados	(33)
Beneficio de explotación	(1.534)
Resultado financiero neto	878
Rdo. Neto por deterioro de inmovilizado	1.239
Impuesto sobre beneficios	306
Resultado Consolidado	889
Resultado de entidades valoradas por el método de participación (**)	(889)

(*) Obtenido de las cuentas anuales consolidados correspondientes al ejercicio 2013, preparados de acuerdo con los principios y normas de contabilidad aplicables a dicha fecha.

(**) Obtenido aplicando las nuevas normas contables NIIF 10, NIIF 11 y NIIF12

Asimismo, el efecto de estos cambios normativos en las distintas partidas del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2013 en las cuentas anuales consolidados adjuntas, son los siguientes:

	Aplicación Impacto NIIF 10, 11 y 12
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)	(3.993)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(306)
Ajustes al resultado:	(2.570)
Cambios en el capital corriente	(1.095)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(22)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)	8.218
Pagos por inversiones	6.187
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión	2.031
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)	(13)
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(13)
EFEECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTRAS	359
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)	4.571

- Modificación de la NIC 32 "Instrumentos financieros". Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.
- Modificación de la NIC 36 "Deterioro del valor de los activos". Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas.

- Modificación del NIC 39 “Instrumentos financieros”. 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.
- Revisión de las NIC 27 y 28 “Estados financieros separados”. Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 y 11 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.

Estas modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el International Accounting Standard Board (IASB) pero que no habían entrado en vigor por no haber sido adaptadas por la Unión Europea son las siguientes:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones de Normas		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a Partir de
Aprobadas para Uso en Unión Europea		
Modificación de NIC 19	Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2014.
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013	Modificaciones menores de una serie de normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2014.
IFRIC 21	Gravámenes	Períodos anuales iniciados a partir del 17 de junio de 2014.
Pendientes de adopción para uso en Unión Europea		
NIIF 9	Instrumentos financieros: Clasificación y valoración	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018.
NIIF 15	Ingresos contratos con clientes	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2017.
Modificaciones a NIC 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
Modificaciones a NIC 27	El método de la participación en los estados financieros separados.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
Modificación a NIIF 11	Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2016.
Modificación a NIC 16 y NIC 38	Clasificación de métodos aceptables de amortización y depreciación	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2016.
Modificación a NIC 1	Iniciativa de información a relevar	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2016.

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:

	2014	2013
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	(39.614)	(51.025)
Número medio ponderado de acciones en circulación	306.760.932	279.089.028
Beneficio básico por acción (euros)	(0,1291)	(0,1828)

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

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

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Realia Business en vigor al cierre de los ejercicios 2014 y 2013; 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 2014 el Grupo Realia centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

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

Segmentos secundarios – geográficos

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

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

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

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

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

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

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

Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2014	2013 (*)	2014	2013 (*)	2014	2013 (*)	2014	2013 (*)
Ingresos:								
Ventas externas (1)	35.973	30.116	79.413	81.160	-	-	115.386	111.276
Ventas entre segmentos	1.918	2.339	456	457	(2.374)	(2.796)	-	-
Total ingresos	37.891	32.455	79.869	81.617	(2.374)	(2.796)	115.386	111.276
Resultados:								
Resultado de explotación-	(14.787)	(56.818)	35.410	35.261	-	-	20.623	(21.557)
Resultado financiero	(19.388)	34.159	(20.278)	(36.441)	-	-	(39.666)	(2.282)
Participación del resultado en empresas asociadas	(914)	(250)	519	(639)	-	-	(395)	(889)
Resultados netos por deterioro de inmovilizado	13	129	5.036	(2.579)	-	-	5.049	(2.450)
Resultado antes de impuestos	(35.076)	(22.780)	20.687	(4.398)	-	-	(14.389)	(27.178)
Impuesto sobre Beneficios	(18.363)	(1.849)	(5.437)	1.023	-	-	(23.800)	(826)
Actividades interrumpidas	-	-	1.805	6.785	-	-	1.805	6.785
Intereses minoritarios	33	21.211	3.197	8.595	-	-	3.230	29.806
Resultado de segmento	(53.472)	(45.840)	13.858	(5.185)	-	-	(39.614)	(51.025)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 5)

(1) Los ingresos del segmento "Alquileres de patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (véase Nota 4-x) y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4-w) y otros, dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 24-a se desglosa el importe neto de la cifra de negocios por situación geográfica. Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	28	127	39.849	49.228	-	-	39.877	49.355
Amortizaciones	(331)	(528)	(15.196)	(15.582)	-	-	(15.527)	(16.110)
Resultados netos por deterioro valor reconocidas en resultados-	3.264	(54.548)	5.036	(2.579)	-	-	8.300	(57.127)
Inversiones inmobiliarias	13	129	5.036	(2.579)	-	-	5.049	(2.450)
Existencias y otros activos	3.251	(54.677)	-	-	-	-	3.251	(54.677)
Balance de situación:								
Activo-								
Activo por segmentos	566.571	618.085	1.609.717	2.561.599	(74.553)	(84.309)	2.101.735	3.095.375
Participaciones en empresas Asociadas	16.890	17.388	23.372	22.853	-	-	40.262	40.241
Activo total consolidado	583.461	635.473	1.633.089	2.584.452	(74.553)	(84.309)	2.141.997	3.135.616
Pasivo-								
Pasivo por segmentos	583.461	635.473	1.633.089	2.584.452	(74.553)	(84.309)	2.141.997	3.135.616
Pasivo total consolidado	583.461	635.473	1.633.089	2.584.452	(74.553)	(84.309)	2.141.997	3.135.616

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	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
España	105.949	106.222	1.074.518	1.080.373	2.133.311	1.643.506	32.739	11.250
Francia	-	-	-	1.403.603	-	1.470.586	7.138	38.105
Portugal	1.470	610	82	97	3.595	7.653	-	-
Resto	7.967	4.444	1	2	5.091	13.871	-	-
	115.386	111.276	1.074.601	2.484.075	2.141.997	3.135.616	39.877	49.355

8. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2014 y 2013 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
	Otros Activos Intangibles
Coste:	
Saldos al 31 de diciembre de 2012	3.741
Adiciones	122
Saldos al 31 de diciembre de 2013	3.863
Adiciones	32
Bajas	(57)
Variaciones de perímetro (Notas 2.f y 13)	(1.502)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2.336
Amortización acumulada:	
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(3.172)
Dotaciones	(344)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(3.516)
Dotaciones	(158)
Bajas	57
Variaciones de perímetro (Notas 2.f y 13)	1.328
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(2.289)
Activo intangible neto:	
Saldos al 31 de diciembre de 2013	347
Saldos al 31 de diciembre de 2014	47

El saldo a 31 de diciembre de 2014 y 2013 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Durante los ejercicios 2014 y 2013, el Grupo ha dotado gastos por amortización por activos intangible por importes de 158 y 344 miles de euros, respectivamente, de los cuales un importe de 64 y 81 miles de euros, respectivamente, ha sido registrado en el epígrafe de "Dotación a la amortización", y un importe de 94 y 263 miles de euros, respectivamente, ha sido registrado en el epígrafe de "Resultado por operaciones interrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta (véase Nota 13).

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascienden a un importe de 2.217 y 2.766 miles de euros respectivamente.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Construcciones, Plantas y Equipos	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2012	8.004	5.890	13.894
Adiciones	143	1.073	1.216
Retiros	(154)	(82)	(236)
Trasposos (Nota 10)	(207)	6	(201)
Variaciones de tipo de cambio	-	(1)	(1)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	7.786	6.886	14.672
Adiciones	28	354	382
Retiros	-	(20)	(20)
Trasposos (Nota 10)	205	(183)	22
Variaciones de perímetro (Notas 2.f y 13)	(2.639)	(1.340)	(3.979)
Variaciones de tipo de cambio	-	(1)	(1)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	5.380	5.696	(11.076)
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(1.605)	(3.825)	(5.430)
Dotaciones	(113)	(293)	(406)
Retiros	154	79	233
Trasposos (Nota 10)	57	-	57
Variaciones tipo de cambio	-	1	1
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(1.507)	(4.038)	(5.545)
Dotaciones	(114)	(319)	(433)
Retiros	-	20	20
Variaciones de perímetro (Notas 2.f y 13)	403	630	1.033
Variaciones tipo de cambio	-	1	1
Trasposos	(1)	1	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(1.219)	(3.705)	(4.924)
Pérdidas por deterioro:			
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(93)	-	(93)
Aplicaciones	6	-	6
Trasposos	(43)	-	(43)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(130)	-	(130)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(130)	-	(130)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2013	6.149	2.848	8.997
Saldos al 31 de diciembre de 2014	4.031	1.991	6.022

Dentro del epígrafe de "Construcciones, planta y equipo" se incluyen principalmente las oficinas utilizadas por el Grupo en España, de las sociedades Realia Patrimonio y Hermanos Revilla, registradas por un valor neto de 3.653 y 3.523 miles de euros, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente, y fuera de territorio español a las de SIIC de París situadas en Place Vendôme (París), las cuales han sido dadas de baja dentro de la operación de venta del subgrupo SIIC de París, por un valor neto de 2.236 miles de euros (2.248 miles de euros en 2013) (véanse Notas 2.f y 13).

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Construcciones, planta y equipo" asciende a 1.083 y 2.348 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de los activos incluidos en el detalle de "Construcciones, plantas y equipos" del Grupo al 31 de diciembre de 2014 calculado en función de valoraciones realizadas por expertos independientes, valorador

independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.d, asciende a 12.961 miles de euros (16.074 miles de euros a 31 de diciembre de 2013).

Durante los ejercicios 2014 y 2013, el Grupo ha dotado gastos por amortización de inmovilizado material por importe de 433 y 406 miles de euros, respectivamente, de los cuales un importe de 389 y 298 miles de euros, respectivamente, ha sido registrado en el epígrafe de "Dotación a la amortización", y un importe de 44 y 108 miles de euros, respectivamente, ha sido registrado en el epígrafe de "Resultado por operaciones interrumpidas" (Nota 13) de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascienden a un importe de 2.672 y 2.816 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 2014 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 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				Total Inversiones Inmobiliarias
	Propiedades de Inversión	Otras Instalaciones	Construcciones en Curso	Anticipos	
Coste:					
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2.340.695	185.558	163.713	3.359	2.693.325
Adiciones	2.405	1.748	40.685	3.186	48.024
Retiros	(1.124)	-	-	-	(1.124)
Variaciones de perímetro	(2.597)	-	-	-	(2.597)
Trasposos (Notas 9 y 13)	(14.669)	1.718	(6.944)	(3.702)	(23.597)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	2.324.710	189.024	197.454	2.843	2.714.031
Adiciones	28.799	624	8.379	1.661	39.463
Retiros	(10)	(1)	-	-	(11)
Variaciones de perímetro (Notas 2.f y 13)	(1.480.127)	(114.896)	(18.916)	(4.123)	(1.618.062)
Trasposos (Nota 9)	(245)	(14)	(22)	-	(281)
Trasposos a destinados a la venta	(18.072)	(1.651)	-	-	(19.723)
Trasposos en curso	164.182	22.131	(186.287)	(26)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	1.019.237	95.217	608	355	1.115.417
Amortización acumulada:					
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(232.860)	(83.906)	-	-	(316.766)
Dotaciones	(25.846)	(9.306)	-	-	(35.152)
Retiros	119	-	-	-	119
Trasposos (Notas 9 y 13)	5.700	899	-	-	6.599
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(252.887)	(92.313)	-	-	(345.200)
Dotaciones	(17.530)	(6.769)	-	-	(24.299)
Variaciones de perímetro (Notas 2.f y 13)	151.064	33.129	-	-	184.193
Trasposos a destinados a la venta	5.704	1.077	-	-	6.781
Trasposos (Nota 9)	201	59	-	-	260
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(113.448)	(64.817)	-	-	(178.265)
Pérdidas por deterioro:					
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(87.476)	(1.816)	(2.103)	-	(91.395)
Dotaciones	(4.644)	(6)	(31.362)	-	(36.012)
Aplicaciones	19.432	28	236	-	19.696
Trasposos	(121)	(7)	163	-	35
Variaciones perímetro	2.597	-	-	-	2.597
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(70.212)	(1.801)	(33.066)	-	(105.079)
Dotaciones	(13.331)	-	(49)	-	(13.380)
Aplicaciones	6.177	13	-	-	6.190
Variaciones de perímetro (Notas 2.f y 13)	59.734	-	1.062	-	60.796
Trasposos en curso	(31.927)	-	31.927	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(49.559)	(1.788)	(126)	-	(51.473)
Inversiones Inmobiliarias netas:					
Saldos al 31 de diciembre de 2013	2.001.611	94.910	164.388	2.843	2.263.752
Saldos al 31 de diciembre de 2014	856.230	28.612	482	355	885.679

Durante los ejercicios 2014 y 2013, el Grupo ha dotado gastos por amortización de inversiones inmobiliarias por importe de 24.299 y 35.152 miles de euros, respectivamente, de los cuales un importe de 15.073 y 15.736 miles de euros, respectivamente, ha sido registrado en el epígrafe de "Dotación a la amortización", y un importe de 9.226 y 19.416 miles de euros, respectivamente, ha sido registrado en el epígrafe de "Resultado por operaciones interrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta (véase Nota 13).

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascienden a un importe de 21.204 y 20.411 miles de euros, respectivamente, correspondientes al epígrafe de "Otras instalaciones".

La valoración de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2014 y 2013, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.d, asciende a 1.357.367 y 2.909.014 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 2014 y 2013 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.

En base a lo expuesto anteriormente y tal y como se define en la Nota 4.d, durante el ejercicio 2014 el Grupo ha registrado reversiones netas asociadas a 5.049 miles de euros, registrados en el epígrafe "Resultados netos por deterioro de inmovilizado". Adicionalmente, en el ejercicio 2014 se reconocieron deterioros netos por las inversiones en Francia, que se encuentran registradas en el epígrafe "Resultados por operaciones interrumpidas" (Nota 13) por importe de 12.239 miles de euros.

Propiedades de inversión y otras instalaciones

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el coste bruto de los solares de las inversiones inmobiliarias reflejado en la columna "Propiedades de inversión" asciende a 470.953 y 1.180.660 miles de euros, respectivamente.

Las adiciones más significativas del ejercicio 2014 corresponden a las siguientes operaciones:

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

Las adiciones más significativas del ejercicio 2013 fueron las siguientes:

- En la filial Hermanos Revilla, durante el ejercicio activaron 1.145 miles de euros derivado de las mejoras que llevaron a cabo en edificios de su propiedad.
- En Francia, durante el ejercicio activaron 1.915 miles de euros derivado de las mejoras que llevaron a cabo en diversos edificios de su propiedad.

Los retiros más importantes efectuados en el ejercicio 2013 fueron los siguientes:

- En Francia se formalizó la venta de un resto de suelo "Montrouge" del subgrupo SIIC de Paris, por importe de 340 miles de euros cuyo valor neto ascendía a 373 miles de euros, generándose de esta forma una

pérdida de la operación de 54 miles de euros (incluidos los costes de la venta), registrados en el epígrafe "Resultados por operaciones interrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

- Por otra parte, Realia Patrimonio procedido a dar de baja elementos de inversiones inmobiliarias que habían entrado en desuso.

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

- Traspaso por la finalización de las obras del edificio Tour Les Miroirs - Quai D'Alsace propiedad de la Subgrupo SICC de París, cuyo valor neto contable ascendía 143.425 miles de euros tras la finalización de los trabajos de mejora en los inmueble e instalaciones en el mes de enero de 2014.
- En Francia, se han formalizado la venta de los inmueble Grande Armée 43-47 (Paris) y Rouquier (Paris) pertenecientes al subgrupo SIIC de París, por importe de 8.565 y 6.000 miles de euros, respectivamente, cuyos valores netos traspasados ascendían a 7.519 y 5.423 miles de euros, respectivamente, generándose de esta forma unos beneficios netos de las operaciones de 642 y 517 miles de euros, respectivamente, (incluidos los costes de la venta), registrados en el epígrafe "Resultados por operaciones interrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta (véase Nota 13).
- El importe de traspasos restante corresponde fundamentalmente a los trabajos terminados en los edificios pertenecientes a Grupo SIIC y a Hermanos Revilla en los que estaban llevando a cabo labores de rehabilitación.

Los traspasos netos más significativos del ejercicio 2013, fueron 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.
- El importe de traspasos restante correspondió 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 formalizo la venta del inmueble Grande Armée 4-10 (Paris) 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 operaciones interrumpidas" 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".

Las variaciones del perímetro más significativas efectuadas en el ejercicio 2014 han sido las siguientes:

- La venta del subgrupo SIIC de París ha supuesto la salida del perímetro de activos netos por importe de 1.351.096 millones de euros.

Las variaciones del perímetro más significativas del ejercicio 2013 fueron 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 compenso el deterioro registrado por el suelo de la filial Nasozena por importe de 2.597 miles de euros.

Construcciones en curso y anticipos

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

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

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de "Construcciones en curso" del ejercicio 2013 correspondieron 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 llevó a cabo la remodelación de varios edificios. Las activaciones del periodo han ascendido a 36.058 miles de euros.

Del total del coste registrado en inmobilizaciones en curso al 31 de diciembre de 2013, el importe de 70.521 miles de euros, corresponde al valor de los solares, no habiendo coste por este concepto a 31 de diciembre de 2014.

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 2014 y 2013 ha ascendido a 101 y 204 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe "Resultados por operaciones interrumpidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (Veasé Nota 13).

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	
			2014	2013
Grupo SIIC de París	Oficinas	Francia	-	1.400.398
			-	1.400.398

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

	M ² Alquilerables S/R		% Ocupación	
	2014	2013	2014	2013
Madrid	267.592	262.531	90,93	91,15
París	-	149.982	-	85,04
Barcelona	32.321	32.321	91,98	90,70
Logroño	36.332	36.332	100,00	100,00
Sevilla	8.735	8.735	82,13	80,73
Guadalajara	31.997	31.997	85,65	85,32
Resto	16.707	16.961	63,05	69,91
	393.684	538.859	90,04	88,84

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

	M ² Alquilerables S/R		% Usos	
	2014	2013	2014	2013
Oficinas	244.853	389.773	62,20	72,33
Comercial	103.503	103.503	26,29	19,21
Otros	45.328	45.583	11,51	8,46
	393.684	538.859	100,00	100,00

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2014 y 2013 a 78.574 y 79.926 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 40.083 y 40.990 miles de euros, aproximadamente.

Las únicas inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria son:

	Miles de Euros			
	Valor Neto Contable		Préstamo dispuesto	
	2014	2013	2014	2013
Edificio c/ Salvador de Madariaga	54.035	54.114	17.792	21.350
Edificio Albasanz, 16	30.007	29.091	24.493	25.000
Total inversiones con carga hipotecaria	84.042	83.205	42.285	46.350

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

A 31 de diciembre de 2014 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad. A 31 de diciembre de 2013 existían activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad por un importe neto de 33.388 miles de euros que correspondían a derechos de superficie sobre unos terrenos donde se asienta un edificio del Grupo SIIC de París.

Deterioros de inversiones inmobiliarias

El apartado 'Pérdidas por deterioro' de las "Inversiones Inmobiliarias" presenta el siguiente detalle, por sociedad, a 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Realia Business, S.A.	9.059	9.073
Realia Patrimonio, S.L.	30.036	34.297
Hermanos Revilla, S.A.	11.358	12.253
Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.L.	1.020	899
SIIC de París	-	48.557
Saldo final	51.473	105.079

Los movimientos que han afectado a las 'Pérdidas por deterioro' de las inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2014 y 2013 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Saldo inicial	105.079	91.395
Dotaciones	13.380	36.012
Reversiones	(6.190)	(19.696)
Trasposos	-	(35)
Variaciones perímetro (Nota 13)	(60.796)	(2.597)
Saldo final	51.473	105.079

Durante los ejercicios 2014 y 2013 se han registrado ajustes al 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 2014 y 2013 presenta el siguiente detalle, por sociedad:

	Miles de Euros	
	2014	2013
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	23.372	22.853
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000,S.L.	16.666	17.149
Studio Residence Iberia Investment. Inmobilir.S.A.	81	96
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	143	143
	40.262	40.241

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

La valoración de las inversiones inmobiliarias de las sociedades integradas por puesta en equivalencia a su porcentaje de participación asciende al 31 de diciembre de 2014 y 2013, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.d, asciende a 48.443 y 45.387 miles de euros, respectivamente.

En cuanto a la valoración de las existencias de las sociedades integradas por puesta en equivalencia, a su porcentaje de participación asciende al 31 de diciembre de 2014 y 2013, calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.d, asciende a 22.734 y 23.508 miles de euros, respectivamente, sin considerar las existencias de Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. ya que se ha considerado nulo el valor de la participación.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 el desglose de activos, pasivos y principales cifras de la cuenta de resultados de las empresas asociadas es el siguiente:

A cierre del ejercicio 2014

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

A cierre del ejercicio 2013

	Miles de Euros					Total
	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 200,S.L. (33,36%)	Studio Residence Iberia Investiment. Inmobiliar.S.A. (50,00%)	Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (30,52%)	Ronda Norte Denia, S.L. (32,63%)	
Balance:						
Activos no corrientes	43.195	248	-	5.815	-	67.160
Activos corrientes	1.644	18.150	122	73.846	494	76.354
Total Activo	44.839	18.398	122	79.661	494	143.514
Patrimonio Neto	22.853	11.276	96	(4.923)	143	29.445
Pasivos no corrientes	925	2.501	-	751	-	4.176
Pasivos corrientes	21.061	4.621	26	83.833	351	109.893
Total Pasivo	44.839	18.398	122	79.661	494	143.514
Cuenta de Resultados:						
Ingresos	4.221	-	-	-	32	4.253
Resultado de explotación	3.054	(13)	(13)	(107)	8	2.929
Resultado antes de impuestos	1.066	(47)	(13)	(3.637)	-	(2.631)
Resultado del ejercicio	746	(33)	(13)	(2.546)	-	(1.846)

12. Negocios de gestión conjunta

Las sociedades del Grupo desarrollan parte de su actividad mediante la participación en negocios en los que el Grupo Realia ejerce el control conjuntamente con otros socios externos al Grupo. Estos negocios se han consolidado por integración proporcional, tal como se indica en la Nota 2-d. El control conjunto sobre estos

negocios se establece mediante la participación en entidades que adoptan distintas fórmulas jurídicas Uniones Temporales de Empresas (UTEs) y Comunidades de Bienes (CB)

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

Las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2014 y 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:

	Miles de Euros	
	UTEs y CB	
	2014	2013
Importe neto de la cifra de negocios	1.492	407
Beneficio de explotación	389	(5.483)
Activos no corrientes	1	1
Activos corrientes	7.354	12.901
Pasivos corrientes	307	2.340

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 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 y pasivos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

El movimiento habido en el capítulo activos no corrientes mantenidos para la venta del balance de situación consolidado en los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2014:

Activos no corrientes mantenidos para la venta:

	Miles de Euros				
	31.12.2013	Altas	Trasposos	Bajas	31.12.2014
Participación Setecampos Sociedade Imobiliaria, S.A.	2.500	-	-	(2.500)	-
Inmueble - Grande Armée 43-47 (Paris)	-	25	7.519	(7.544)	-
Inmueble - Rouquier (Paris)	-	-	5.423	(5.423)	-
Participación S.I.I.C de París	-	-	1.444.070	(1.444.070)	-
Total	2.500	25	1.457.012	(1.459.537)	-

Pasivos no corrientes mantenidos para la venta:

	Miles de Euros			
	31.12.2013	Trasposos	Bajas	31.12.2014
Participación S.I.I.C de París	-	541.817	(541.817)	-
Total	-	541.817	(541.817)	-

Ejercicio 2013:

	31.12.2012	Miles de Euros				31.12.2013
		Altas	Trasposos	Bajas	Deterioro	
Participación Setecampos Sociedade Imobiliaria, S.A.	-	-	3.481	-	(981)	2.500
Inmueble - Grande Armée 4-10 (Paris)	-	41	16.943	(16.984)	-	-
Inmueble - General Leclerc - Viroflay (Paris)	3.274	-	-	(3.274)	-	-
Total	3.274	41	20.424	(20.258)	(981)	2.500

Las principales variaciones en el ejercicio 2014 han correspondido a:

- En noviembre de 2014, se ha producido la venta de la totalidad de la participación de Setecampos (Portugal), la cual ascendía al 50%. Al cierre del ejercicio 2013, dicha participación se encontraba registrada en dicho epígrafe ajustada al precio de venta, al tener un compromiso en firme de la enajenación. En el ejercicio 2014 se ha reconocido una pérdida adicional de 95 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2014 se ha traspasado desde "Inversiones Inmobiliarias", los inmuebles Grade Armée 43-47 (Paris) y Rouquier (Paris) pertenecientes al subgrupo SIIC de París, el precio de venta han ascendido a 8.565 y 6.000 miles de euros, respectivamente, generándose de esta forma un beneficio neto de las operaciones de 642 y 517 miles de euros, respectivamente, (incluidos los costes de la venta), registrados en el epígrafe "Resultados por operaciones interrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.
- Durante el ejercicio 2014 se ha traspasado a este epígrafe desde "Inversiones Inmobiliarias" un importe neto de 1.373.073 miles de euros correspondientes a la totalidad de las inversiones inmobiliarias, en propiedad del Subgrupo SIIC de Paris y el resto de los activos del Subgrupo que ascendían a un importe de 70.997 miles de euros. Dicho traspaso se produjo como consecuencia de la firma en mayo de 2014 de un acuerdo irrevocable de compraventa de la totalidad de la participación de dicho subgrupo, del cual poseía el 58,98% en el momento de la firma. Dicho acuerdo, que fue ratificado el 5 de junio de 2014, establecía un precio de 22 euros por acción (un total de 558,9 millones de euros), a detracer los dividendos que SIIC de París pagase hasta la fecha de cierre de la operación (14,5 millones de euros). Los costes asociados a dicha venta han ascendido a 4,4 millones de euros.

Con fecha 18 de julio de 2014, el Grupo obtuvo la aprobación definitiva de la Comisión Nacional de la Competencia de Francia para poder materializar la operación de venta de la participación en el Grupo SIIC de Paris, haciéndose efectiva, el 23 de julio de 2014, y generando por tanto, un beneficio atribuido a la Sociedad Dominante de la operación de 4.243 miles de euros, reconocido en el epígrafe "Resultados por operaciones interrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, al clasificarse la actividad de SIIC de Paris como operación interrumpida, al constituir la totalidad de las operaciones del Grupo Realia Business en el mercado francés.

Asimismo, de acuerdo con la citada normativa, se ha procedido a la homogeneización de la cuenta de resultados y estado de flujos de efectivo del ejercicio 2013 de los saldos correspondientes a las actividades consideradas como interrumpidas en el ejercicio en aplicación de lo indicado por la NIIF 5.

El resumen de los efectos de esta clasificación en la cuenta de resultados consolidada de esta actividad en los ejercicios 2014 y 2013, es el que se indica a continuación, que se presentan como actividades discontinuadas en la cuenta de resultados consolidada adjunta:

	Miles de euros	
	2014	2013
Importe neto de la cifra de negocios	31.174	69.603
Otros ingresos de explotación	4.569	16.422
Gastos de personal	(1.276)	(2.215)
Otros gastos de explotación	(11.234)	(25.317)
Variación de provisiones	970	(286)
Amortización del inmovilizado	(9.364)	(19.787)
Rtdo. por enajenación del inmovilizado y otros	1.159	1.298
Otros resultados	(121)	(9)
Resultado de explotación	15.877	39.709
Resultado financiero neto	(9.350)	(18.901)
Pérdidas por deterioro	(12.239)	(13.869)
Resultado antes de impuestos	(5.712)	6.939
Impuesto sobre beneficio	-	(154)
Resultado Consolidado	(5.712)	6.785
Beneficio por la enajenación	7.612	-
Resultado neto de operaciones discontinuadas Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris, S.A.	1.900	6.785
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	4.243	4.003
Resultado atribuido a intereses minoritarios	(2.343)	2.782

Las principales variaciones en el ejercicio 2013 fueron debido a:

- 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 ascendió a 4.060 miles de euros, generándose un beneficio neto de la operación que asciende a 714 miles de euros, registrándose en el epígrafe de "Resultados por operaciones interrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.
- Al cierre del ejercicio 2013 se traspasó a este epígrafe desde "Inversiones en empresas asociadas" un importe de 3.481 miles de euros correspondientes a la participación de Setecampos Sociedade Imobiliaria, Lda, siendo su principal activo el edificio "Twin Towers" (Portugal) con un valor neto de 3.119 miles de euros. Dicho traspaso (Nota 10) se produjo como consecuencia de la firma de un compromiso de compraventa de dicha sociedad con el comprador en julio de 2013. Por ello, el Grupo doto un deterioro por importe de 981 miles de euros para adecuar el valor en libros al precio de venta.
- Durante el ejercicio 2013 se traspasó 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 operaciones interrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

14. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2014 y 2013, mayoritariamente de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2014			2013		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	672.265	(392.988)	279.277	685.992	(392.350)	293.642
Materiales diversos	6	-	6	68	(60)	8
Obras en curso de construcción de ciclo largo	49.047	(15.080)	33.967	50.565	(14.345)	36.220
Edificios construidos	110.968	(24.380)	86.588	146.172	(29.013)	117.159
Anticipos a proveedores	3.038	-	3.038	3.058	-	3.058
	835.324	(432.448)	402.876	885.855	(435.768)	450.087

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2014 y 2013, calculado en función de las valoraciones realizadas en 2014 y 2013 por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 447.979 y 501.267 miles de euros, respectivamente. En consecuencia, debido a las aplicaciones por venta y a los deterioros/reversiones registrados por dichas existencias hasta su valor de mercado, el Grupo se ha registrado una reversión neta de deterioro por importe de 3.251 miles de euros (pérdida neta de 54.677 miles de euros en el ejercicio 2013) (Nota 24.i).

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

En el caso de las existencias pertenecientes a las sociedades de la rama patrimonial del Grupo, en los ejercicios 2014 y 2013 la metodología utilizada en las valoraciones para determinar el valor razonable de las existencias del Grupo se determina de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS), publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores.

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

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

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 en los epígrafes de existencias, sin considerar los deterioros, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Edificios Construidos	Elementos Incorporables	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2012	739.240	17.335	50.677	144.436	75	951.763
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)	-	-	(25.584)	(10)	(28.031)
Trasposos	-	(27.377)	-	27.377	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2013	685.992	-	50.565	146.172	68	882.797
Variaciones en el tipo de cambio	(358)	-	(10)	(32)	-	(400)
Adiciones	2.369	-	30	(2.619)	2	(218)
Bajas	(16.983)	-	(293)	(32.553)	(64)	(49.893)
Trasposos	1.245	-	(1.245)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2014	672.265	-	49.047	110.968	6	832.286

Terrenos y solares

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

Con fecha 11 de febrero de 2014 el Juzgado de Primera Instancia de Madrid emite auto donde se le adjudica el terreno R8 en Valdemoro por importe de 1.500 miles de euros, dicho auto fue recurrido por la otra parte y desestimado por el juzgado, hasta que el 13 de noviembre de 2014 se emite el testimonio de adjudicación que permite su inscripción en el registro de la propiedad. Esta adjudicación, por importe de 1.500 miles de euros junto con otros embargos realizados por importe de 130 miles de euros, han dejado un saldo pendiente de cobro al cierre del ejercicio por un importe de 2.160 miles de euros. Por otro lado, la sentencia del Tribunal Supremo, reconocía por los intereses y costas del procedimiento un importe de 1.137 miles de euros (Nota 24.h), los cuales han sido deteriorados al cierre del ejercicio en su totalidad, al considerar su dudosa recuperabilidad.

Adicionalmente, la Sociedad ha procedido a desactivar costes de plusvalías municipales, que se devengan en el momento de las ventas de los productos inmobiliarios, de varias promociones, minorando el coste activado en 1,8 millones de euros; así como ajustar la contraprestación establecida contractualmente al valor razonable de la obligación de entrega futura del activo denominado Teatinos, en 1,9 millones de euros.

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

Durante el ejercicio 2013 las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de "Terrenos y solares" correspondieron, fundamentalmente, a la adjudicación por parte de la Sociedad Dominante 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.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad Dominante vendió 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.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2014 y 2013 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 7.614 y 14.594 miles de euros, respectivamente, de los cuales, 4.001 y 6.593 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 321 y 1.126 miles de euros, respectivamente, el resto son compromisos derivados de operaciones de permutas de activos.

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

Anticipos a proveedores

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Realia Business, S.A.:		
Valdebebas	3.020	3.020
El Molar	18	18
Resto otros	-	20
Total compra de suelos	3.038	3.058

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelo a adquirir y para los que a 31 de diciembre de 2014 y 2013 no se había producido transmisión de la propiedad al Grupo Realia Business.

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

Conforme la NIC 23 revisada, el Grupo capitaliza intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses. Durante el ejercicio 2014 no se han capitalizado gastos financieros por este motivo (338 miles de euros en 2013).

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 2014, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 274.835 miles de euros que sirven de garantía hipotecaria del préstamo sindicado suscrito en 2009, así como de préstamos bilaterales con Kutxa Bank, Grupo Santander y Sareb, suscritos por la matriz Realia Business, S.A. y las participadas Realia Business Portugal Lda y Retingle S.L. (Ver nota 20).

Al 31 de Diciembre de 2013, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 300.379 miles de euros que sirven de garantía hipotecaria del préstamo sindicado suscrito en 2009, así como de préstamos bilaterales con Kutxa Bank, Grupo Santander y Sareb, suscritos por la matriz Realia Business, S.A. y las participadas Realia Business Portugal Lda y Retingle S.L. (Ver nota 20).

Deterioros de existencias

Los movimientos que han afectado a los deterioros de las existencias en los ejercicios 2014 y 2013 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Saldo inicial	(435.768)	(381.129)
Aplicación venta suelos (Nota 24.i)	4.618	-
Dotaciones netas terrenos (Nota 24.i)	(5.323)	(34.103)
Aplicaciones/reversiones netas promoción en curso y terminados (Nota 24.i)	3.956	(20.574)
Variaciones por tipo de cambio	69	38
Saldo final	(432.448)	(435.768)

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	
	2014	2013
Clientes y deudores	7.667	39.287
Clientes y efectos impagados	13.719	13.735
Clientes de dudoso cobro	1.081	5.450
Deudores diversos	3.576	1.931
Deterioros por insolvencia	(10.083)	(13.891)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 22)	97	1.358
Activos por impuestos corrientes (Nota 22)	2.326	898
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	18.383	48.768

El saldo de “Clientes y deudores” al cierre del ejercicio 2014 corresponde principalmente a facturas pendientes de emitir por las sociedades patrimoniales por la linealización de las carencias y bonificaciones de los contratos de alquiler por importe de 6.092 miles de euros (22.169 miles de euros en el ejercicio 2013), de acuerdo al tratamiento contable en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 17). Adicionalmente al cierre del ejercicio 2013 dentro del saldo de “Clientes y deudores” se registraba principalmente facturas emitidas por anticipado de la participada SIIC de París por importe de 16.214 miles de euros

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 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2014		2013	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	11.734	23.033	12.374	23.348
Otros	1.250	2.216	-	1.602
Total otros activos financieros	12.984	25.249	12.374	24.950

El importe al cierre del ejercicio 2014 de los créditos del epígrafe “Otros activos financieros no corrientes” corresponde al 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 2016.

Al cierre del ejercicio 2013, el importe ascendía a 12.374 miles de euros, correspondiente a 12.135 miles de euros por el importe del crédito que la sociedad Retingle, S.L. tenía concedido a la sociedad Inmosineris, S.L. (su otro socio) y por 239 miles de euros al importe del crédito que la sociedad Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. tenía concedido a la sociedad Estudios de Investigación, Servicio, S.L., el cual ha sido reclasificado al corto plazo dado su vencimiento en 2015.

El importe al cierre del ejercicio 2014 de los créditos del epígrafe “Otros activos financieros corrientes” está integrado por los créditos con vencimientos en 2015, correspondientes al crédito y los intereses pendientes de pago que ascienden a 18.002 miles de euros, que la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.L. tiene concedido a la sociedad As Cancelas, S.L.; los créditos y los intereses pendientes de pago que la Sociedad Dominante tiene concedidos a las sociedades Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. y Ronda Norte Denia, S.L, que ascienden a 4.417 y 370 miles de euros, respectivamente; y el crédito y los intereses pendientes de pago, que ascienden a 245 miles de euros, que la sociedad Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. tiene concedido a la sociedad Estudios de Investigación, Servicio, S.L.(su otro socio).

Al cierre del ejercicio 2013, el importe de los créditos está integrado por 18.603 miles de euros por el importe del crédito y los intereses pendientes pago que la sociedad Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.L. tenía concedidos a la sociedad As Cancelas, S.L.; y por los créditos y los intereses pendientes de pago que la Sociedad Dominante tenía concedidos a las sociedades Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. y Ronda Norte Denia, S.L, que ascendían a 4.388 y 357 miles de euros, respectivamente.

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

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 2014 y 2013 ascienden a 9.038 y 8.723 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 disponibles a corto plazo. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable e incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Depósitos disponibles a corto plazo con Ent. crédito asociadas (Nota 25)	306.709	6.220
Depósitos disponibles a corto plazo con Ent. crédito ajenas	173.895	34.045
Tesorería – Ent. crédito ajenas	5.060	42.681
Tesorería – Ent.crédito asociadas (Nota 25)	131.881	37.000
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	617.545	120.946

Al cierre del ejercicio 2014, determinadas sociedades del Grupo mantienen depósitos a corto plazo de elevada liquidez en entidades financieras asociadas y ajenas por importe conjunto de 480.604 miles de euros.

17. Patrimonio Neto

El estado de cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2014 y 2013, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida en los ejercicios.

Capital social

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital social está representado por 307.370.932 acciones, todas ellas al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, según el siguiente detalle:

	2014		2013	
	Porcentaje de Participación	Miles de Euros Importe Capital	Porcentaje de Participación	Miles de Euros Importe Capital
Corporación Industrial Bankia, S.A.U	24,952%	18.407	24,952%	18.407
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	34,308%	25.308	34,308%	25.308
Asesoría Financiera y de Gestión (Grupo FCC)	2,217%	1.636	2,217%	1.636
Per Gestora Inmobiliaria, SL (Grupo FCC)	0,362%	267	0,362%	267
Inmobiliaria Lualca, S.L.	-	-	4,530%	3.342
Interprovincial, S.L.	-	-	2,688%	1.983
Grupo Prasa, S.A.	-	-	4,515%	3.331
Resto (Bolsa)	38,161%	28.151	26,427%	19.495
	100%	73.769	100%	73.769

Datos obtenidos de la CNMV al 31 de diciembre de 2014, para participaciones superiores al 3%

Con fecha 17 de diciembre de 2014 ha sido presentado para su aprobación ante la CNMV un folleto de OPA por la sociedad Hispania Real, SOCIMI, S.A.U. que a fecha de formulación de las presentes cuentas todavía no ha sido aprobado por el Regulador. Asimismo, el Grupo FCC ha comunicado, con fechas 5 y 6 de febrero de 2015, mediante hecho relevante a la CNMV, su decisión de no proceder a la venta de su participación dentro del proceso de desinversión de activos, que obedece al hecho de que tras la ampliación de capital realizada el pasado mes de diciembre, que ha permitido un fortalecimiento de la situación patrimonial y financiera del Grupo, en este momento se encuentra en revisión el plan de inversiones y desinversiones.

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 2014 y 2013 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 2014 se incluyen las reservas especiales y voluntarias, por importes de 43.877 y 263.054 miles de euros respectivamente.

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

Adicionalmente, existen 'Resultados negativos de ejercicios anteriores' por importe negativo de 458.582 miles de euros.

Valores propios

En el ejercicio 2010, la Sociedad firmó un contrato de gestión de su autocartera con una entidad especializada. La colocación en el mercado de dichas acciones, ha generado una plusvalía en el ejercicio 2014 de 113 miles de euros (303 miles de euros en 2013), 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 2013	1.160.000	1.208
Adquisiciones	978.098	1.060
Retiros	(1.528.098)	(1.593)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	610.000	675

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2014 es de 1,11 €/acción (1,04 €/acción en 2013).

Reserva en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	2014	2013
Realia Business, S.A. y ajustes de consolidación	(3.907)	(15.228)
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	-	-
Subgrupo Planigesa	54.953	53.008
Wilanow Realia	(947)	1.476
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	-	-
Portfolio Grandes Áreas Comerciales, S.A.U	(10.645)	(9.660)
Noralia, S.A.	-	(19.750)
Grupo SIIC de París	-	(70.519)
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(685)	(88)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	2.175	(2.778)
Realia Polska SP ZOO	(1.222)	(1.231)
Studio Residence Iberia	71	69
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	-	(2.068)
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	676	(53)
Realia Contesti, S.R.L	1.422	(16)
Realia Zarea, S.R.L	(686)	199
Guillena Golf, S.L.U	-	(1)
Servicios Índice, S.A.	(1.040)	(1.032)
Setecampos	-	96
Realia Patrimonio, S.L.U	(36.779)	58.013
Valaise, S.L.U	15	18
Retingle, S.L	616	594
Total	4.017	(8.951)

18. Intereses minoritarios

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

	Miles de Euros
Saldo al 31-12-2012	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
Variaciones del perímetro (Nota 2.f)	(369.691)
Ajustes por valoración	2.644
Distribución de dividendos	(14.332)
Resultado del ejercicio 2014	3.230
Saldo al 31-12-2014	136.351

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

	Miles de Euros
Planigesa, S.A.	19.001
Hermanos Revilla, S.A.	102.917
Boane 2003, S.A.U.	(2.509)
Servicios Índice, S.A.	5.312
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	232
Retingle, S.L.	11.398
Saldo al 31-12-2014	136.351

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	
		2014	2013
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%
Gestión de Inmuebles y Solares, S.L.	Planigesa, S.A.	23,48%	24,00%
Inmosirenis, S.L.U.	Retingle, S.L.	49,90%	49,90%
Société Foncière Lyonnaise	SIIC de Paris	-	29,99%

19. Provisiones

Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31-12-2012	8.074	3.930	12.004
Dotaciones	-	89	89
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
Dotaciones	88	1.508	1.596
Trasposos de corto plazo	477	-	477
Aplicaciones/ reversiones	(1.046)	(250)	(1.296)
Variaciones del perímetro (Notas 2 y 13)	-	(1.492)	(1.492)
Saldo al 31-12-2014	5.447	2.151	7.598

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 2014 se ha procedido a la reversión de 1.046 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 resultados consolidada 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. Durante el ejercicio 2014 el Grupo ha dotado provisiones por esta naturaleza por importe de 1.508 miles de euros, registrada en el epígrafe de “Variación de provisiones de tráfico” de la cuenta de resultados consolidada adjunta (Nota 24.i).

Durante el ejercicio 2014 se ha reclasificado al epígrafe “Pasivos no corriente mantenidos para la venta” (Nota 13) provisiones no corrientes por un importe de 1.492 miles de euros correspondientes al Subgrupo SIIC de Paris. Dicho traspaso se ha llevado a cabo al existir un contrato de compraventa de la totalidad de la participación de dicho subgrupo.

Durante el ejercicio 2013 se procedió a la reversión de 1.800 miles de euros de la provisión por garantías. Dicha reversión se encuentra registrada en el epígrafe ‘Variación de provisiones de tráfico’ de la cuenta de resultados consolidada adjunta (Nota 24.i). Adicionalmente, las variaciones del perímetro correspondieron a la salida del perímetro de consolidación de la sociedad Noralia (Nota 2.f).

Provisiones corrientes

Durante el ejercicio 2014, el Grupo ha procedido a la reversión de un importe de 1.325 miles de euros por exceso de provisión (Nota 24-i), que se encuentra registrada en el epígrafe de “Variación de provisiones de tráfico” de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad Dominante procedió 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 consolidada adjunta. Adicionalmente procedió 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 procedió a la baja de 1.205 miles de euros, principalmente como consecuencia de la resolución desfavorable para la Sociedad Dominante de una sentencia sobre el pago de impuestos por derivación de responsabilidades.

20. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2014	2013
No corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	602.953	1.150.612
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito asociadas (Nota 25)	255.651	380.610
Préstamos y otras deudas con terceros. (Gastos de formalización)	600.957 (3.316)	437.534 (7.036)
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes	1.456.245	1.961.720
Corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	85.517	135.933
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito asociadas (Nota 25)	11.086	5.615
Préstamos y otras deudas con terceros	214.950	171.972
Proveedores inmovilizado	1.057	9.072
Derivados (Nota 30)	-	19.774
Efectos a pagar	1.210	834
(Gastos de formalización)	(202)	(182)
Intereses	3.339	7.536
Otros	49	28
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes	317.006	350.582
Total	1.773.251	2.312.302

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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			
	2014		2013	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Garantía personal y otras garantías	33.000	19.955	67.150	50.692
Garantía hipotecaria	62.367	61.275	78.794	77.702
Garantías Sindicado sin recurso Patrimonio	838.268	838.268	1.311.432	1.311.432
Garantías Sindicado con recurso Promoción	791.617	791.617	786.014	786.014
Gastos de formalización		(3.518)		(7.218)
Intereses de deudas corrientes		3.335		5.452
Endeudamiento financiero bruto bancario		1.710.932		2.224.074
Préstamo participativo		59.999		56.436
Intereses de préstamos participativos		4		2.084
	1.725.252	1.770.935	2.243.390	2.282.594

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2014 y 2013, el detalle es el siguiente:

Préstamos y Créditos Corrientes y No Corrientes	Miles de Euros	
	2014	2013
Hipotecario subrogable	18.991	31.352
Deuda sin recurso al accionista	900.507	1.408.474
Crédito sindicado promoción	791.617	786.014
Préstamo participativo	59.999	56.436
Gastos de formalización	(3.518)	(7.218)
Intereses	3.339	7.536
Total	1.770.935	2.282.594

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

	Miles de Euros	
	2014	2013
2014	-	51.756
2015	58.824	61.278
2016	906.360	914.070
2017	771.078	1.226.742
2018	12.674	6.816
2019 (*)	5.585	29.150
2020 y siguientes	19.932	-
Gastos de formalización	(3.518)	(7.218)
	1.770.935	2.282.594

(*) En el detalle de 2013, el vencimiento de 2019 incluye de 2019 en adelante.

Del total del saldo dispuesto de préstamos al 31 de diciembre de 2014 y 2013, son saldos con empresas asociadas 265.821 y 394.831 miles de euros respectivamente, correspondientes a créditos de Bankia, Accionista del Grupo (Nota 25).

Al 31 de diciembre de 2014 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 3.518 miles de euros (7.218 miles de euros en 2013).

Préstamos sindicados – Patrimonio en renta

En abril de 2007, la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U., procedió a la reestructuración de la deuda financiera, mediante la suscripción de un crédito sindicado, con recurso limitado a los activos, con 2 entidades que posteriormente cedieron parte de su posición a otras 14 adicionales, hasta llegar a un total de 16 entidades de crédito, por importe máximo inicial de 1.087.000 miles de euros, que tras diversas amortizaciones se ha visto reducido al finalizar el ejercicio 2014 a un importe máximo de 838.268 miles de euros, importe que no considera los gastos de formalización de deudas, que al cierre del ejercicio 2014 ascienden a 2.898 miles de euros. El tipo de interés aplicable varía en función del ratio "Loan to value" (importe del préstamo respecto al valor de mercado bruto de los activos). A cierre del ejercicio 2014, el crédito se encuentra instrumentado en un único tramo, correspondiendo la fecha de vencimiento final en 2017.

Adicionalmente, con fecha 30 de septiembre de 2011, la sociedad Realia Patrimonio destinó un importe de 92.635 miles de euros (fondos procedentes principalmente de reinversión obtenidos por la venta del edificio Diagonal 640, en Barcelona, en agosto de 2010 y de otros inmuebles) a amortización anticipada del préstamo sindicado. De esta forma, las cuotas de amortización del 31 de diciembre de 2011 al 31 de diciembre de 2014, ambas incluidas, quedaron íntegramente satisfechas, y las cuotas del ejercicio 2015 han quedado reducidas a 34.840 miles de euros.

En junio de 2013, y en virtud de los requerimientos descritos en las disposiciones adicionales octava y novena de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, y el artículo 48 del RDL 1559/2012, de 15 de noviembre, la entidad financiera Caixa Catalunya S.A., procedió a traspasar el total de la deuda financiera con Realia Patrimonio S.L.U. a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), por lo que el Grupo procedió, consecuentemente, a reclasificar dicha deuda al apartado "Otros pasivos financieros corrientes" por importe conjunto de 10.405 miles de euros.

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

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

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

El importe dispuesto del mismo al cierre del ejercicio 2014 es de 838.268 miles de euros, correspondiendo el 31,8% a financiación proporcionada por entidades de crédito asociadas, el 6,2% a entidades financiadoras, el 1,2% al SAREB y el resto a entidades financieras de primer nivel. El tipo de interés de referencia es el Euribor más un margen de 75 puntos básicos.

Durante la vigencia del mencionado contrato sindicado de la sociedad Realia Patrimonio, se deben cumplir diversos ratios relativos a coberturas de la carga financiera y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios, referenciados a Realia Patrimonio, cumpliéndose al cierre del ejercicio 2014 los ratios establecidos.

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.

La venta del subgrupo SIIC de París ha supuesto una disminución del endeudamiento financiero neto para el Grupo Realia por importe de 1.023,1 millones de euros, correspondiendo 478,7 millones de euros al endeudamiento financiero neto del subgrupo SIIC de París en el momento de la enajenación y 544,4 millones de euros por la caja recibida.

Al 31 de diciembre de 2014 el Grupo no mantiene contratos de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés debido a su vencimiento en junio de 2014 (véase Nota 30). Al 31 de diciembre de 2013 mantenía contratos de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés por importe de 892.240 miles de euros. El tipo de interés al que estaban referenciados estos derivados era el 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%.

Préstamo sindicado - Promoción

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 fueron:

1. Se negoció una solución separada del sindicato con dos entidades bancarias:

- a. De los 38,1 millones de euros adeudados a una de las entidades, se procedió 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),
 - b. Con otra de las partes se firmó 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.
2. Del importe restante, la nueva estructura del préstamo sindicado en base a este acuerdo, fija el plazo de vencimiento el 30 de junio de 2016, asociado a un plan de negocio que implica una amortización de cuotas mínimas obligatorias según el calendario acordado.

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 Dominante se compromete a cumplir con los hitos establecidos en el plan de desinversión inmobiliaria en relación con el producto terminado.
- La Sociedad Dominante 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 Dominante 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, contrato 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.

Durante el ejercicio 2014 se ha procedido a registrar cesiones de deuda por las entidades financiadoras del crédito sindicado de promoción. En concreto, en febrero de 2014, Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (S.A.R.E.B.) procedió a ceder el total de su deuda financiera sindicada con Realia Business, S.A. por importe de 433.451 miles de euros a la entidad CF Aneto Limited.

Por otra parte, en el mes de abril de 2014, la entidad financiera Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. procedió a ceder el total de su deuda financiera sindicada con Realia Business, S.A. por importe de 81.730 miles de euros, a la entidad KSAC Europe Investments S.a.r.l., por lo que se ha procedido a reclasificar dicha deuda del apartado "Deudas con entidades de crédito" a "Deudas a largo y corto plazo - Otros pasivos financieros".

Asimismo, en junio de 2014 la entidad financiera Banco de Sabadell, S.A. procedió a ceder el total de su deuda financiera sindicada con Realia Business, S.A. a las entidades KSAC Europe Investments S.a.r.l. y Goldman Sachs International Bank, por importe de 68.710 y 52.958 miles de euros, respectivamente. En consecuencia, se ha procedido a reclasificar la deuda cedida a KSAC Europe Investments S.a.r.l del apartado "Deudas con entidades de crédito" a "Deudas a largo y corto plazo - Otros pasivos financieros".

Por último, con fecha de 29 de agosto, la entidad KSAC Europe Investments S.a.r.l procedió a ceder a la entidad CF Aneto Limited el importe de 24.965 miles de euros y el 19 de noviembre de 2014 a la entidad Puffin Real Estatic Limited el importe de 227.470 miles de euros, cediendo el total de su deuda financiera sindicada con Realia Business, S.A.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad Dominante realizó amortizaciones parciales obligatorias por importe de 5.773 miles de euros; adicionalmente, durante el ejercicio 2014, la Sociedad Dominante ha realizado amortizaciones parciales anticipadas obligatorias del crédito sindicado por importe de 6.402 miles de euros. De esta forma, la cuota de amortización del 30 de junio de 2015, ha quedado satisfecha y la cuota de amortización del 31 de diciembre de 2015 ha quedado reducida a 1.642 miles de euros.

El préstamo sindicado devenga un tipo de interés referenciado al Euribor a 1 mes, más un margen del 0,5% pagadero al final de cada periodo de interés. Asimismo, el préstamo sindicado devenga un tipo de interés capitalizable anualmente y pagadero al vencimiento que asciende a un 1,5% anual sobre el saldo medio del importe pendiente de amortización durante cada periodo de intereses. En el ejercicio 2014, se han capitalizado los intereses PIK, devengados en el periodo septiembre 2013 a septiembre 2014, por importe de 12.008 miles de euros como mayor importe del principal.

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.

Préstamo participativo

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante mantiene un préstamo participativo por importe de 59.999 miles de euros, e intereses devengados pendientes de pago por importe de 4 miles de euros, otorgado por uno de sus Accionistas de referencia, Corporación Financiera Caja Madrid, S.A. (Bankia), la cual, en el ejercicio 2012 traspasó el saldo dispuesto y los intereses devengados, a la Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB).

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

Dado que la formalización de dicho préstamo se realizó como condición vinculada a la concesión del préstamo sindicado, las novaciones modificativas no extintivas de aquel contemplaban así mismo la novación de este préstamo. De esta forma, la firma del contrato de Refinanciación suscrito por la Sociedad Dominante y el sindicato bancario con fecha 26 de julio de 2013, en vigor desde 27 de septiembre de 2013, supone la renovación de del préstamo participativo, aplazándose el vencimiento del mismo hasta el 1 de julio de 2016, fijándose un devengo de intereses a un tipo fijo del 0,5%, más un variable máximo del 2%.

Con fecha 29 de noviembre de 2013, se elevó a público la capitalización de 57.590 miles de euros de la parte del préstamo participativo que ostentaba Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. frente a la Sociedad Dominante, 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 el 15 de febrero de 2016 según lo establecido en el contrato hasta un importe de 29.000 miles de euros, no dando derecho ésta capitalización a una participación superior al 4,5% del capital del prestatario, llegado el vencimiento, el saldo del tramo convertible libremente como el resto del préstamo puede ser objeto de capitalización o quita de acuerdo a los términos contractuales.

Préstamos hipotecarios y otros

Como consecuencia del acuerdo de refinanciación del crédito sindicado, la Sociedad Dominante negoció con una de las entidades financieras la bilateralización de su deuda por importe de 16.238 miles de euros a la fecha, con vencimiento hasta 27 de septiembre de 2016, fijándose un devengo de intereses referenciado al Euribor con un margen de 200 puntos básicos, al igual que el préstamo sindicado la Sociedad Dominante debe abonar un diferencial de 50 puntos básicos durante la vida del préstamo, siendo los restantes 150 puntos básicos capitalizables anualmente y pagaderos al vencimiento final del préstamo en 2016. Al cierre del ejercicio el saldo vivo del préstamo hipotecario asciende a 8.454 miles de euros.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante mantiene dos préstamos hipotecarios más por un importe total dispuesto de 5.851 miles de euros (6.377 miles de euros al cierre de 2013).

La sociedad Hermanos Revilla S.A. tiene a 31 de diciembre de 2014 préstamos con garantías hipotecarias por un límite que asciende a 43.376 miles de euros, de los que se encuentra dispuesto 42.284 miles de euros y 46.350 miles de euros a cierre del ejercicio 2013.

Asimismo, la sociedad Hermanos Revilla S.A. tiene a 31 de diciembre de 2014 tiene concedidas pólizas de crédito con un límite que asciende a 33.000 miles de euros, de los que se encuentra dispuesto 19.955 miles de euros y 15.542 miles de euros a cierre del ejercicio 2013.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2014 las sociedades Realia Business Portugal y Retingle mantiene dos préstamos hipotecarios por un importe total dispuesto de 4.686 miles de euros (10.409 miles de euros al cierre de 2013).

El tipo de interés medio vigente a 31 de diciembre de 2014 aplicable al conjunto de endeudamiento bancario y asimilado (deuda bancaria cedida al SAREB y a entidades financiadoras) del Grupo es del 1,46%, El interés medio ponderado de los pasivos financieros corrientes y no corrientes en el ejercicio 2014, considerando la totalidad de los gastos financieros (Nota 24.f), asciende al 2,36%.

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 2014 el Grupo no tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos de variación del tipo de interés debido a su vencimiento en junio de 2014 (véase Nota 20). Al 31 de diciembre de 2013 el Grupo Realia tenía suscritas operaciones de cobertura de riesgos de variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados, swaps que permitían que al 31 de diciembre de 2013 la deuda financiera variable se encontrara protegida en un 40,09%, frente a posibles alzas en los tipos de interés (véase Nota 30).

Para la determinación del valor razonable de los derivados, el Grupo aplicaba 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 Realia 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 Realia Business S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2013 tenía registrado el riesgo de crédito, tanto propio como el de la contraparte en función de la exposición neta con cada contrapartida, y se encontraba asignado a cada derivado contratado.

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

Clasificación de los instrumentos financieros

En relación con los activos y pasivos valorados a valor razonable, el Grupo ha seguido la jerarquía definida en la NIIF 13 para su clasificación en función de los datos de entrada utilizados en la valoración de los mismos y de su observabilidad en mercado.

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- Nivel 2: datos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

De acuerdo con la nueva normativa NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo puedan clasificarse dentro de diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

Todos los instrumentos están clasificados en el nivel 2 dentro de la jerarquía de valoración.

Los tipos de interés fijos establecidos en estas operaciones hasta su vencimiento en junio de 2014 se situaban, en el 4,57% para SIIC de París y en el 4,59% para Realia Patrimonio.

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en los ejercicios 2014 y 2013 ha supuesto un gasto por intereses de 12.948 y 40.490 miles de euros, respectivamente (véase Nota 24-f). De los cuales en los ejercicios 2014 y 2013 un importe de 6.250 y 13.100 miles de euros, respectivamente, se encuentran registrados en el epígrafe de "Resultado por operaciones interrumpidas" (véase Nota 13).

El efecto neto del vencimiento en el ejercicio 2014 y la variación de la valoración en el ejercicio 2013, que cumplen plenamente con todos los requisitos para ser calificados de cobertura, ha supuesto movimientos positivos de 13.144 y 26.809 miles de euros en el epígrafe "Ajustes por valoración", y de 2.643 y 5.351 miles de euros en el epígrafe "Intereses Minoritarios" del balance de situación consolidado adjunto.

21. Otros pasivos

a) Otros pasivos no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Otros pasivos a pagar no corrientes	2.404	2.404
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	13.613	17.854
	16.017	20.258

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 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	1.006	1.208
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	3.120	3.106
Proveedores	4.146	7.758
Proveedores efectos a pagar	-	21
Anticipos de clientes (Notas 14 y 4-h)	4.001	6.593
Acreedores	6.846	16.377
Hacienda pública acreedora (Nota 22)	5.238	12.906
Pasivos por impuesto corriente (Nota 22)	1.046	122
	25.403	48.091

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	
	2014	2013
Realizados dentro del plazo máximo legal	100%	100%
Resto	0%	0%
Total pagos del ejercicio		100
PMPE (días) de pagos	-	-
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 los ejercicios 2014 y 2013 según la Ley 15/2010, de 5 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días, para todos aquellos contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la ley.

En función de lo establecido en la norma tercera de la mencionada resolución, el Grupo no tiene saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 resultados consolidada adjunta, refleja la suma de los importes que restan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

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

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Impuestos anticipados	-	-	31.453	36.658	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	70.092	89.869	-	-	-	-
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	-	-	19.024	23.114	-	-	-	-
H.P. por IVA/IGIC	97	1.358	-	-	1.544	5.657	-	-
H.P. por devolución de impuestos	2.326	898	-	-	-	-	-	-
H.P. acreedora Impto. Sociedades	-	-	-	-	1.046	122	-	-
H.P. acreedora por IRPF	-	-	-	-	259	286	-	-
Organismos de Seguridad Social	-	-	-	-	100	804	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	3.335	6.160	-	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	16.118	21.755
	2.423	2.256	120.569	149.641	6.284	13.029	16.118	21.755

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

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

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2014 y 2013 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Saldo al 31-12-2012	153.922	23.151
Derivados	(8.193)	-
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	(6.949)	-
Provisiones gastos	(1.981)	-
Provisiones cartera	-	(2.101)
Ajustes consolidación	2.890	2.400
Libertad de amortización	-	806
Valor activos en fusión	-	(2.501)
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	149.641	21.755
Derivados	(4.004)	-
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	(23.867)	-
Provisiones gastos	(127)	-
Provisiones cartera	-	(985)
Ajustes consolidación	(2.997)	(3.167)
Libertad de amortización	-	(39)
Fondo de comercio	-	(1.121)
Gastos financieros no deducibles	981	-
Gastos amortización no deducibles	965	-
Otros	(23)	(325)
Saldo al 31-12-2014	120.569	16.118

Durante el ejercicio 2014, se ha procedido a ajustar los impuestos diferidos a los nuevos tipos impositivos fijados por la Ley 27/2014, fundamentalmente al 25% ya que su recuperación se estima a partir del 2016.

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, a cierre de los ejercicios 2014 y 2013 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Activos Diferidos		Pasivos Diferidos	
	2014	2013	2014	2013
Créditos por pérdidas a compensar	70.092	89.869	-	-
Créditos por deducc. pdtes. Aplicar	19.024	23.114	-	-
Provisiones de gastos	849	976	-	-
Derivados	-	4.004	-	-
Eliminaciones intragrupo	565	3.562	-	-
Gastos financieros no deducibles	27.512	26.531	-	-
Gastos amortización no deducibles	2.413	1.448	-	-
Otros	114	137	-	-
Cartera de valores	-	-	69	1.054
Plusvalías	-	-	5.604	6.725
Ajustes de consolidación	-	-	4.827	7.994
Libertad de amortización	-	-	4.222	4.261
Otros	-	-	1.396	1.721
Total	120.569	149.641	16.118	21.755

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2014 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			(14.389)
Diferencias permanentes:			(24.995)
Otros ajustes de consolidación	1.969	(422)	
Provisiones no deducibles	-		
Reasignación de valores	961		
Diferencias temporales no activadas		(27.594)	
Otros ajustes	91		
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:			8.280
Gastos financieros no deducibles	6.302		
Libertad de amortización		(3.315)	
Gastos amortización no deducibles	4.705		
Provisiones por insolvencias	588		
Provisiones para gastos			
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:			(1.612)
Libertad de amortización	379		
Compensación de bases activadas		(1.325)	
Provisiones para gastos		(611)	
Otros	166	(221)	
Compensación de bases imponible negativas de ejercicios anteriores no activadas		(11)	(11)
Base imponible (resultado fiscal)			(32.727)

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 2014 asciende a 23.800 miles de euros de gasto (826 miles de euros de gasto en el ejercicio 2013) 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	
	2014	2013
Base contable del impuesto	(14.389)	(27.178)
Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	(422)	(3.151)
Diferencias permanentes	1.052	305
Ajustes de consolidación	1.969	185
Compensación bases imponibles negativas no activadas	(11)	(86)
Bases imponibles no activadas (*)	43.613	61.955
Diferencias temporales no activadas	(27.594)	(27.363)
Resultado contable ajustado	4.218	4.667
Cuota	1.266	1.400
Deducciones	-	-
Impuesto sobre Sociedades devengado	1.266	1.400
Ajustes a la imposición	22.534	(574)
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	23.800	826
Créditos por pérdidas a compensar y deducciones pendientes	1.175	(911)
Activos y pasivos diferidos derivados del impuesto del ejercicio	2.254	3.549
Ajustes al Impuesto de Sociedades ejercicios anteriores	(3.088)	574
Ajustes créditos fiscales a nuevos tipos impositivos	(19.447)	-
Hª Pª Deudora por devolución de impuesto	1.918	375
Aplicación de retenciones y pagos a cuenta	(5.544)	(4.259)
Hª Pª Acreedora por impuestos	(1.068)	(154)

(*) Durante los ejercicios 2014 y 2013, el Grupo ha procedido a registrar créditos fiscales con el límite del importe recuperable en base a la mejor estimación de los Administradores (Nota 4-o) de la Sociedad Dominante.

El epígrafe de "Ajuste a la imposición" recoge fundamentalmente el impacto de la actualización de la valoración de los activos y pasivos por impuesto diferido por importe de 19.447 miles de euros, derivado de la entrada en vigor de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades, al ajustarlos al tipo impositivo al que espera que sean recuperados. El gasto se ha registrado en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Impuesto corriente	(3.266)	(5.076)
Impuesto diferido	(20.534)	4.250
Total gasto por impuesto	(23.800)	(826)

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

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

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2014	2013
1998	61	61
1999	393	393
2000	177	177
2001	830	830
2002	185	185
2003	547	547
2004	-	-
2005	586	586
2006	653	653
2007	1.668	1.668
2008	66.576	66.576
2009	30.235	30.245
2010	64.514	64.514
2011	67.806	67.806
2012	250.669	250.675
2013	36.519	52.341
2014	37.037	-
	558.456	537.257

La Sociedad únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los administradores estiman posible su recuperación (ver Nota 4.o), siendo el importe de las bases imponibles no activadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2014 de 278.085 miles de euros.

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

Año origen	Fecha Límite de Aplicación	Miles de Euros			
		Deducciones Pendientes de Aplicar			
		2014	2013	Activada 2014	Activada 2013
2008	2015	2.288	2.649	2.288	2.649
2009	2016	6.217	8.102	6.217	6.259
2010	2017	325	429	325	375
2011	2018	5.675	8.773	5.675	8.773
2012	2019	3.000	3.598	3.000	3.598
2013	2020	1.283	1.538	1.218	1.460
2014	2021	1.313	-	300	-
		20.101	25.089	19.023	23.114

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 2011 a 2014 para todos los impuestos Estatales, salvo para el Impuesto de Sociedades que también tiene abierto el 2010. Del resto de las sociedades dependientes que forman el Grupo, todas tienen abiertos a inspección todos los impuestos estatales que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios y cinco para el impuesto sobre sociedades.

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

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Avales ante clientes (Ley 57/1968)	33	510
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	3.763	6.239
	3.796	6.749

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 2014

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

Ejercicio 2013

	Miles de Euros			
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Total	%
Madrid	12.368	52.239	64.607	69,21%
Cataluña	2.338	4.146	6.484	6,95%
Valencia	4.303	-	4.303	4,61%
Andalucía	2.842	934	3.776	4,05%
La Rioja	-	1.143	1.143	1,22%
Galicia	-	784	784	0,84%
Canarias	550	-	550	0,59%
Baleares	1.420	-	1.420	1,52%
Castilla y León	790	79	869	0,93%
Castilla La Mancha	210	4.030	4.240	4,54%
Murcia	-	1.154	1.154	1,24%
Exterior	4.012	-	4.012	4,30%
	28.833	64.509	93.342	100%

El Grupo ha cerrado el ejercicio 2014 con unas ventas de promociones, solares y otros, registradas en la cuenta de resultados, de 35.729 miles de euros (28.833 miles de euros en el ejercicio 2013).

Las rentas netas procedentes de arrendamientos de inmuebles y otros servicios obtenidos durante los ejercicios 2014 y 2013 ascendieron a 61.902 y 64.509 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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	
	2014	2013
Menos de un año	63.429	67.901
Entre dos y cinco años	124.171	139.553
Más de cinco años	85.291	51.584
	272.891	259.038

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	
	2014	2013
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros (Nota 4w)	16.672	15.417
Ingresos por servicios diversos	1.044	1.793
Total otros ingresos	17.716	17.210

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2014 y 2013 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Compras de terrenos y solares	(5.237)	2.757
Variación de existencias	13.948	933
Obras y servicios realizados por terceros	(731)	5.250
Total aprovisionamientos	7.980	8.940

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

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

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2014 y 2013 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Arrendamientos y cánones	92	78
Reparaciones y conservación	8.450	8.403
Servicios profesionales independientes	66	2.179
Seguros	497	502
Servicios bancarios y similares	81	166
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	677	830
Suministros	3.301	3.350
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	10.522	12.105
Otros tributos	7.230	6.921
Otros gastos de gestión corriente	11	15
Total otros gastos externos	30.927	34.549

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Sueldos, salarios y asimilados	7.527	9.329
Cargas sociales	1.028	1.235
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	287	352
Otros gastos sociales	276	291
Total gastos de personal	9.118	11.207

(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 2014 y 2013 ha sido de 100 y 137 personas respectivamente. La distribución por categorías al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, es la siguiente:

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

	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	-
	137	90	47	120	17

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 99 y 117, respectivamente.

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

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

	Miles de Euros	
	2014	2013
Entidades asociadas		
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	519	746
Setecampos Sociedade Imobiliária, S.A.	-	(1.385)
Studio Residence Iberia Investim. Imobilir. SA	(15)	2
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(899)	(252)
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (Nota 11)	-	-
Total	(395)	(889)

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	
	2014	2013
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	2.579	1.316
Ingresos quita financiera (Nota 20)	-	17.147
Otros ingresos financieros	2.475	3.888
	5.054	22.351
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(30.520)	(39.595)
Gastos netos asociados a derivados (Nota 30)	(12.948)	(27.390)
Gastos financieros capitalizados (Nota 4.q)	-	338
Otros	(115)	1.419
	(43.583)	(65.228)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 24-h)	(1.137)	40.595
Resultado financiero	(39.666)	(2.282)

Durante el ejercicio 2014 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros conforme a la NIC 23.

g) Aportación al resultado consolidado

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

Sociedad	Miles de Euros					
	2014			2013		
	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.	(51.804)	-	(51.804)	(63.468)	-	(63.468)
Valaise	(7)	-	(7)	(3)	-	(3)
Realia Business Portugal-Unipessoal, Lda	(410)	-	(410)	(1.314)	-	(1.314)
Servicios Índice, S.A.	(38)	(37)	(75)	(9)	(9)	(18)
Subgrupo Planigesa	5.387	5.540	10.927	5.523	5.788	11.311
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	5	5	10	44	42	86
Portfolio Grandes Áreas Comerciales S.A.U.	2.041	-	2.041	(992)	8	(984)
Noralia, S.A.	-	-	-	21.818	20.962	42.780
Retingle, S.L.	66	65	131	217	216	433
Realia Polska Inwestycje, ZOO	(94)	-	(94)	652	-	652
Wilanow Realia SP ZOO	(236)	-	(236)	(3.700)	-	(3.700)
Grupo SIIC de Paris	(3.369)	(2.343)	(5.712)	4.003	2.782	6.785
Realia Patrimonio, S.L.U.	9.938	-	9.938	(12.160)	-	(12.160)
Realia Contesti	(200)	-	(200)	(181)	-	(181)
Realia Zarea	(27)	-	(27)	(12)	-	(12)
Guillena Golf	(471)	-	(471)	(536)	-	(536)
Puesta en equivalencia:						
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	519	-	519	729	17	746
Setecampos Sociedade Imobiliária, S.A.	-	-	-	(1.386)	-	(1.386)
Studio Residence Iberia Investment. Imobilir. SA	(15)	-	(15)	2	-	2
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(899)	-	(899)	(252)	-	(252)
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	-	-	-	-	-	-
	(39.614)	3.230	(36.384)	(51.025)	29.806	(21.219)

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	
	2014	2013
Deterioros y pérdidas (Nota 14)	(1.137)	(2.781)
Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro (Nota 2.f)	-	43.376
	(1.137)	40.595

El importe del ejercicio 2013 registrado en la cuenta "Resultado por enajenaciones" correspondía básicamente a los resultados generados tras la liquidación aprobada en el ejercicio 2014 de la sociedad Noralia S.A. (véase Nota 2-f). La salida del perímetro de consolidación de dicha Sociedad, generado un resultado 43.376 miles de euros.

i) Variación de provisiones de tráfico

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

	Miles de Euros	
	2014	2013
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 14)	(705)	(20.574)
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 14)	3.956	(34.103)
Exceso de provisiones (Nota 19)	1.325	2.167
Provisiones netas de tráfico	668	6.775
	5.244	(45.735)

25. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

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

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
Bankia (Notas 16, 20 y 21)	-	438.586	438.586	254.767	11.054	265.821	-	1	1
FCC Construcción	-	-	-	-	49	49	-	-	-
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	158	158	-	549	549
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	260	-	260
Fomento Constr. y Contratas	-	1	1	-	-	-	27	-	27
Serv. Especiales de Limpieza, S.A	-	-	-	-	-	-	-	403	403
Sist. Vehículos de Alta Tecnología	-	-	-	-	-	-	1	-	1
Studio Residence	81	-	81	-	29	29	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	143	371	514	-	-	-	-	-	-
Inmob. Rúst. Y Urbana	16.666	4.827	21.493	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	23.727	18.062	41.789	-	-	-	-	-	-
	40.617	461.847	502.464	254.767	11.290	266.057	288	953	1.241

El Grupo mantenía los siguientes saldos con empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2013:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
Bankia (Notas 16, 20 y 21)	-	43.220	43.220	378.783	16.048	394.831	-	6	6
FCC Construcción	-	-	-	-	-	-	49	87	136
FCC Indust. e Infraest. Energ S.A.	-	-	-	-	273	273	-	687	687
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	260	-	260
Fomento Constr. y Contratas	-	1	1	-	-	-	27	-	27
Serv. Especiales de Limpieza, S.A	-	-	-	-	-	-	-	367	367
Sist. Vehículos de Alta Tecnología, S.A.	-	-	-	-	-	-	1	-	1
Studio Residence	96	-	96	-	29	29	-	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	143	358	501	-	-	-	-	-	-
Inmob. Rúst. Y Urbana	17.149	4.797	21.946	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S-XXI	23.041	18.661	41.702	-	-	-	-	-	-
Acciona Inmob SLU (UTE La Minilla)	-	-	-	-	-	-	-	61	61
Realia Rosal UTE	-	-	-	-	16	16	-	-	-
UTE La Minilla	-	4	4	-	-	-	-	-	-
UTE Golf Maresme	-	423	423	-	-	-	-	-	-
	40.429	67.464	107.893	378.783	16.366	395.149	337	1.208	1.545

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	
	2014	2013
Compras asociadas a terrenos	74	493
Ingresos por arrendamiento	3.060	2.001
Servicios prestados	305	462
Otros Ingresos	704	602
Servicios recibidos	1.842	2.164
Intereses cargados	9.439	18.901
Intereses abonados	2.586	1.651

Durante el ejercicio 2014 y 2013, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

26. Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Los miembros del Consejo de Administración han notificado que durante el ejercicio 2014 no han se han encontrado en ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, con el interés del Grupo Realia Business, S.A. Igualmente, no han comunicado la existencia de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, con el interés del Grupo, por parte de las personas a ellos vinculadas. Ello no obstante, sí han comunicado la siguiente información:

- 1) En relación con la participación que tienen en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Realia Business, S.A., así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan:
 - a) El Consejero D. Íñigo Aldaz Barrera declaró que participa en una empresa familiar de carácter patrimonial denominada Imbal, S.A., en la que es titular de una participación del 20%, y de la que es Consejero.
 - b) Los Consejeros E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. y Meliloto, S.L. declararon que participan en la Sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en la que son titulares de una participación inferior al 0,050%. E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. es Consejero de dicha Entidad.
 - c) El resto de los Consejeros ha declarado que no ostentan participaciones en el capital de entidades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Realia Business, S.A.
- 2) En relación con la participación que las personas vinculadas a los Consejeros ostentan en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Realia Business, S.A., así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan, los Consejeros Inmogestión y Patrimonios, S.A., Participaciones y Cartera de Inversión, S.L. y Mediación y Diagnósticos, S.L. han declarado que las a ellos vinculadas (Sociedades del Grupo BFA-BANKIA) son las que se relacionan en el Anexo IV.
- 3) En relación con la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Realia Business, S.A. los Consejeros han declarado que no realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Realia Business, S.A.
- 4) Respecto a los miembros del Consejo que asumen cargos en las sociedades en las que Realia Business, S.A. participa directa o indirectamente, el detalle es el siguiente:
 - a) D. Ignacio Bayón Marín es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas Realia Business, S.A., Hermanos Revilla, S.A., Planigesas, S.A., Boane 2003, S.A.U. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española Realia Patrimonio, S.L.U., y de la Sociedad rumana Realia Contesti, S.R.L.
 - b) D. Íñigo Aldaz Barrera es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas Realia Business, S.A., Hermanos Revilla, S.A., Planigesas, S.A., Boane 2003, S.A.U.; y representante persona física de uno de los Consejeros de As Cancelas Siglo XXI, S.L. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española Valaise, S.L.U. y de la Sociedad rumana Realia Contesti, S.R.L. Por último, es Administrador Único de la Sociedad portuguesa Realia Business Portugal – Unipessoal, Lda, y de las Sociedades polacas Wilanow Realia Polska, Zoo y Realia Polska Inwestycje Spolka, Zoo.

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2014 y 2013 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realia Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2014

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

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
	16	2.308	643	91	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 2014.

28. Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2014 y 2013, 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 2014

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

Ejercicio 2013

	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

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.

Durante el ejercicio 2014 el Grupo ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 138 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:

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

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

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgos financieros

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

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

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

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

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 14,3 millones de euros, que la compañía ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,9 millones de euros. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo, y se mantiene en niveles semejantes al ejercicio precedente. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

Riesgo de tipo de interés

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

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

La dirección de la Sociedad sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo para los próximos años y no descarta la conveniencia de realizar coberturas de tipo de interés en un futuro.

Riesgo de liquidez

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, 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.

A lo largo del 2014, han aparecido signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrado en mejoría de la demanda en producto muy bien localizado y del segmento alto, así como una mejora en la financiación, sobre todo a particulares o a proyectos de autopromoción, continuando la falta de financiación directa a las sociedades promotoras.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad Dominante cerró la refinanciación de su deuda financiera sindicada por importe de 791,8 millones de euros, y en dicho marco se elaboró 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 2014, el grado de cumplimiento respecto al saldo de tesorería y equivalentes presupuestado es casi veinte veces superior al previsto.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para el ejercicio 2015 del grupo consolidado, 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 o de activos, arroja una previsión de cobros de 145,3 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 114,6 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 30,7 millones de euros que irán destinados repago de deuda, junto con la actual posición de tesorería.

Riesgo de tipo de cambio

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

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

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2014 el endeudamiento financiero neto del Grupo Realia Business ascendía a 1.153,4 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Millones €	2014
Deuda bruta bancaria	
Deuda financiera sin recurso	897,0
Deuda financiera con recurso	810,6
Préstamo participativo (Ppal. +Inter.)	60,0
Derivados	-
Tesorería y equivalentes	(617,5)
Intereses	3,3
Endeudamiento neto financiero	1.153,4

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)	57,9
Ratio Cobertura	
EBITDA/Rtdo. financiero (2)	1,12

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

(2)Rtdo. financiero ajustado por intereses PIK.

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

Riesgo de concentración

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

- Fuentes de financiación: El Grupo Realia Business obtiene financiación de 17 Entidades Financieras y 6 asimiladas, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de dos préstamos sindicados
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realia Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realia Business, préstamos, créditos y operaciones sindicadas , entre otros.
- Divisa: El Grupo Realia Business gestiona cuentas de resultados en distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

Derivados financieros de cobertura de riesgos:

Un derivado financiero es un instrumento financiero u otro contrato cuyo valor se modifica en respuesta a los cambios en determinadas variables, tales como el tipo de interés, el precio de un instrumento financiero, el tipo de cambio, una calificación o índice de carácter crediticio o en función de otra variable que puede ser no financiera.

Los derivados financieros, además de producir beneficios o pérdidas, pueden, bajo determinadas condiciones, compensar la totalidad o parte de los riesgos de tipo de cambio, de tipo de interés o del valor asociado a saldos y transacciones.

Las clases de coberturas contables son las siguientes:

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

Teniendo en cuenta la introducción de la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración", para que se considere de cobertura, un derivado financiero debe recoger los siguientes requisitos:

- Identificación y documentación formal en el origen de la relación de cobertura, así como del objetivo de la misma y la estrategia asumida por la entidad con respecto a la cobertura.
- Documentación con identificación del elemento cubierto, instrumento de cobertura y naturaleza del riesgo que se está cubriendo.
- Demostración prospectiva (analítica) de la eficacia de la cobertura.

Mediciones ex post que sean objetivas y verificables.

A 31 de diciembre de 2014 el Grupo Realia Business no tiene cerradas operaciones de cobertura de tipo de interés una vez se produjo el vencimiento en junio 2014 (892.240 miles de euros a 31 de diciembre de 2013). Dichas operaciones estaban materializadas principalmente en permutas de tipos de interés (IRS), donde las sociedades del Grupo pagaban tipos fijos y reciben tipos flotantes. A continuación se presenta un detalle de las coberturas de flujos de efectivo y su valor razonable al cierre del ejercicio 2013:

Empresas Consolidadas por Integración Global	Miles de Euros				
	Tipo Derivado	Tipo Cobertura	Nocional a 31-12-13	Valoración a 31-12-13 (Nota 20)	Fecha Vencimiento
Realia Patrimonio	IRS	FE	24.835	(566)	30-06-2014
	IRS	FE	24.835	(566)	30-06-2014
	IRS	FE	49.670	(1.088)	30-06-2014
	IRS	FE	49.670	(1.088)	30-06-2014
	IRS	FE	49.670	(1.131)	30-06-2014
	IRS	FE	49.670	(1.131)	30-06-2014
	IRS	FE	24.835	(559)	30-06-2014
	IRS	FE	24.835	(559)	30-06-2014
	IRS	FE	49.670	(1.131)	30-06-2014
	IRS	FE	49.670	(1.131)	30-06-2014
	IRS	FE	49.670	(1.116)	30-06-2014
	IRS	FE	49.670	(1.116)	30-06-2014
	IRS	FE	24.835	(559)	30-06-2014
	IRS	FE	24.835	(559)	30-06-2014
	IRS	FE	24.835	(558)	30-06-2014
IRS	FE	24.835	(558)	30-06-2014	
SIIC de Paris	IRS	FE	23.850	(543)	30-06-2014
	IRS	FE	23.850	(543)	30-06-2014
	IRS	FE	47.700	(1.045)	30-06-2014
	IRS	FE	47.700	(1.045)	30-06-2014
	IRS	FE	47.700	(1.087)	30-06-2014
	IRS	FE	47.700	(1.087)	30-06-2014
	IRS	FE	23.850	(537)	30-06-2014
	IRS	FE	23.850	(537)	30-06-2014
Total integración global			892.240	(19.846)	

Los cambios en el valor razonable de las coberturas de flujos de caja se imputan, netas del efecto impositivo, a reservas y se reconocen en los resultados del ejercicio en la medida en que la partida cubierta incide en la cuenta de resultados.

La valoración de los derivados financieros ha sido realizada por expertos en la materia, independientes al Grupo y a las entidades que le financian, a través de métodos y técnicas generalmente admitidos.

Test de eficacia de los derivados

Para la evaluación de la eficacia, se adaptan los test a la tipología de cobertura y a la naturaleza de los instrumentos utilizados.

En las coberturas de flujos de efectivo, en primer lugar se analiza, la existencia de una coincidencia plena de los términos críticos del instrumento de cobertura y el cubierto – importes, plazos, amortizaciones, índices de referencia, fechas de revisión, etc.

En el caso de los IRS, en los que el Grupo Realia Business recibe un tipo variable equivalente al de la financiación cubierta y paga un tipo fijo, dado que el objetivo es reducir la variabilidad de los costes de la financiación, la estimación de la eficacia se realiza estimando la varianza de dichos costes anualizados tanto en

la financiación cubierta original como en la cartera que combina dicha financiación con el instrumento de cobertura. Se considerará plenamente eficaz la cobertura siempre que se consiga una reducción de al menos el 80%-120% de la varianza original de flujos. Esto es, que se consiga reducir la variabilidad de los flujos en un 80%-120% o más con el instrumento utilizado. En caso contrario, el derivado será clasificado como especulativo, reconociéndose sus variaciones de valor en pérdidas y ganancias.

Derivados que no cumplen las condiciones de cobertura

Aunque ciertos instrumentos de cobertura son reconocidos como especulativos, esto es sólo a efectos contables puesto que a efectos financieros y de gestión todas las coberturas realizadas por el Grupo Realia Business, en su inicio, tienen una operación financiera de sustento y una finalidad exclusivamente de cobertura de la operación.

Esto se produce cuando la cobertura no supera el test de efectividad, el cual exige que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta, directamente atribuibles al riesgo cubierto, se compensen con los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura. Cuando esto no ocurre los cambios de valor de los instrumentos catalogados como especulativos se imputan a la cuenta de resultados conjuntamente con la operación.

Durante los ejercicios 2014 y 2013, el Grupo no ha dispuesto de ningún derivado especulativo.

Riesgos de mercado

La actual coyuntura del sector inmobiliario, donde el desfase de la oferta frente a la demanda existente, ha hecho que durante 2014, se haya continuado con los ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. REALIA no ha sido ajena a estas circunstancias aunque los ajustes realizados en precios en años precedentes han permitido que el impacto en la cuenta de explotación, por este concepto, haya sido más moderado. Se espera que ésta tónica se vea nuevamente frenada en 2015 y pueda empezar la recuperación de precios y márgenes.

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

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

Riesgos en materias de índole legal y fiscal

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

Riesgos económicos

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante 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.

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

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

Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal

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

Riesgos en materia de protección de los consumidores y usuarios

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

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

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

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

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

31. Hechos posteriores

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido hechos posteriores que afecten a las mismas, si bien hay que destacar la comunicación de un hecho relevante que el accionista de referencia, Fomento de Construcciones y Contratas S.A., ha realizado el 5 y 6 de febrero de 2015 a la CNMV manifestando su decisión de no proceder a la venta de su participación dentro del proceso de desinversión de activos, que obedece al hecho de que tras la ampliación de capital realizada el pasado mes de diciembre, que ha permitido un fortalecimiento de la situación patrimonial y financiera del Grupo, en este momento se encuentra en revisión el plan de inversiones y desinversiones.

INFORME DE GESTION REALIA BUSINESS S.A CONSOLIDADO 2014

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.

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, 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 territorial en cada una de las zonas geográficas donde la sociedad tiene presencia.

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

VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

Durante el presente ejercicio 2014, se han producido las siguientes alteraciones dentro del inmovilizado financiero:

Altas:

Ninguna

Bajas:

En enero 2014, se disolvió y liquidó la UTE denominada "Realia Business S.A. – Vallehermoso Division Promocion S.A.U. UTE ley 18/1982".

En Febrero 2014 se disolvió y liquidó la sociedad Mindaza S.L.U., de la que Realia tenía el 100% de las participaciones.

En Mayo 2014 se disuelve y liquida la sociedad Realia Zarea SRL. en la que directa e indirectamente el grupo Realia tiene el 100% de las participaciones.

En Mayo 2014, se firma un contrato de venta de las acciones de la sociedad SIIC de Paris con unas cláusulas suspensivas que se cumplieron en Julio 2014 y se procedió a la transmisión del 58,96% de las acciones de dicha sociedad que ostentaba Realia Patrimonio S.L. Como consecuencia de ello todos sus activos y pasivos se reclasificaron a "activos no corrientes mantenidos para la venta" y los pasivos a "pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta". El resultado de la sociedad SIIC se recogió en la cuenta de explotación dentro del epígrafe "Resultado actividades interrumpidas" y ha ascendido a 1,9 M. € y atribuido a dominantes por 4,2 M. €.

En Noviembre 2014 se eleva a público el acuerdo de disolución y liquidación de la UTE "Realia Business S.A.- Acciona Inmobiliaria S.L.U".

En Noviembre 2014 se produjo la transmisión de la totalidad de las acciones (50%) que ostentaba Realia Patrimonio S.L. de la sociedad Setecampos, sobre las que previamente ya existía un compromiso de venta con condiciones suspensivas.

Variaciones:

Por aplicación de la NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", desde el 1 Enero 2014 ha supuesto la eliminación del método de consolidación "proporcional", pasando a integrarse como sociedades "puestas en equivalencia". Este cambio ha afectado a las sociedades:

- Setecampos Sociedade Inmobiliaria. Lda
- Studio Residencia Iberia, Inwestimentos Inmobiliarios, S.A.
- As Cancelas Siglo XXI, S.L.
- Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L.

En Junio 2014, se realizó una ampliación de Capital para reponer el equilibrio patrimonial de la participada Willanow. Dicha ampliación fue suscrita enteramente por la matriz Realia Business, con lo que la participación de ésta se elevó hasta un 51,65%, y el otro 48,35% es de Realia Polska, también participada de Realia Business al 100%, por lo que esta ampliación no ha supuesto ningún cambio en el método y % de consolidación.

En Octubre 2014, se realizó una ampliación de Capital para reponer el equilibrio patrimonial de la participada Guillena Golf S.L.U. Dicha ampliación fue suscrita enteramente el único socio Realia Business, por lo que esta ampliación no ha supuesto ningún cambio en el método y % de consolidación.

En Octubre 2014, se aprobó poner en liquidación la sociedad polaca Willanow y como paso previo para cumplir con todo el proceso que finalmente concluirá con su disolución.

EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS -MAGNITUDES SIGNIFICATIVAS:

Como se ha indicado en el apartado variaciones y bajas del perímetro de consolidación, durante el año 2014 ha supuesto la salida de sociedades con una incidencia importante en los estados financieros comparados del 2013, respecto a 2014. Con objeto de un análisis "like for like" del conjunto de sociedades y establecer variaciones homogéneas, se ha ajustado la cuenta de resultados y el estado de flujos de efectivo, con la salida de SIIC de Paris y Setecampes, así como los distintos estados financieros por el cambio de criterio por aplicación de la NIIF 11.

A nivel consolidado con los ajustes anteriormente citados en el ejercicio 2013, las principales magnitudes y su evolución en M. € han sido las siguientes:

	Millones de euros		
	2014	2013	% Var.
INGRESOS	115,4	111,3	3,7%
Alquileres	78,6	79,9	-1,7%
Venta de activos (resultado)	0,0	0,7	-94,4%
Promociones	27,4	24,2	13,4%
Suelo	7,7	3,4	123,0%
Otros Patrimonio	0,8	0,5	55,2%
Otros Promociones	0,9	2,5	-63,6%
MARGEN BRUTO	42,1	54,1	-22,2%
Alquileres	54,7	55,5	-1,5%
Venta de activos (resultado) y otros	0,2	0,7	-67,1%
Promociones	-8,1	-3,2	-155,4%
Suelo	-4,8	1,0	-566,7%
GASTOS GENERALES	-11,2	-13,7	18,6%
Área Patrimonio	-4,4	-4,2	-4,0%
Área Promociones	-6,8	-9,5	28,5%
EBITDA	30,9	40,3	-23,4%
Área Patrimonio	50,5	52,0	-2,8%
Área Promociones	-19,6	-11,7	-68,3%
AMORTIZACIONES, PROVISIONES Y OTROS	-10,3	-61,8	83,4%
Área Patrimonio	-15,2	-16,4	7,2%
Área Promociones	4,9	-45,5	110,7%
BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION	20,6	-21,5	195,9%
Área Patrimonio	35,4	35,7	-0,8%
Área Promociones	-14,8	-57,2	74,2%
RESULTADO FINANCIERO NETO	-39,7	-2,3	-1638,2%
Área Patrimonio	-20,3	-37,2	45,5%
Área Promociones	-19,4	34,9	-155,5%
DETERIORO INVER. INMOBILIARIAS	5,0	-2,5	301,2%
Área Patrimonio	5,0	-2,6	290,6%
Área Promociones	0,0	0,1	89,9%
RTDO .PUESTAS EN EQUIVALENCIA	-0,4	-0,9	55,5%
Área Patrimonio	0,5	-0,6	181,2%
Área Promociones	-0,9	-0,2	-267,1%

BENEFICIO/ (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	-14,4	-27,2	47,1%
Área Patrimonio	20,7	-4,9	525,2%
Área Promociones	-35,0	-22,3	-56,9%
IMPUESTO DE SOCIEDADES	-23,8	-0,8	-2781,4%
Área Patrimonio	-5,4	0,7	-855,1%
Área Promociones	-18,4	-1,5	-1087,8%
RTDO (BDI) ACTIVIDADES CONTINUADAS	-38,2	-28,0	-36,3%
Área Patrimonio	15,2	-4,1	467,8%
Área Promociones	-53,4	-23,9	-123,7%
RTDO. DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS	1,8	6,8	-73,4%
Área Patrimonio	1,8	6,8	-73,4%
Área Promociones	0,0	0,0	0,0%
RTDO. CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	-36,4	-21,2	-71,4%
Área Patrimonio	17,0	2,6	543,0%
Área Promociones	-53,4	-23,9	-123,7%
BDI ATRIBUIBLES A SOCIOS EXTERNOS	-3,2	29,8	-110,8%
Área Patrimonio	-3,2	8,6	-137,2%
Área Promociones	0,0	21,2	-100,2%
BDI ATRIBUIBLES A DOMINANTE	-39,6	-51,0	22,4%
Área Patrimonio	13,8	-4,8	385,9%
Área Promociones	-53,4	-46,2	-15,7%

Del análisis del cuadro precedente podemos destacar:

Cifra de Ingresos:

La cifra de ingresos se ha incrementado un 3,7% respecto a la ajustada del 2013, y es producto fundamentalmente de una ligera caída del 1,7% en la cifra de ingresos de alquileres y una mejora en las entregas de viviendas (13,4%) acompañado de la venta del suelo de Willanow (Polonia)

A este respecto, podemos matizar que los ingresos por entregas de promociones han mejorado, debido al mantenimiento de los descuentos de años anteriores, e incluso en alguna promoción, se han disminuido; y además en los 3 primeros trimestres del año, se aceleró los ritmos de ventas, aunque en el último volvió a estancarse.

Respecto a la actividad de arrendamientos, la caída del 1,7% obedece a las bonificaciones de rentas, 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.

Margen Bruto:

Alcanza los 42,1 M. € y se reducido en un 22,2% respecto a 2013, y con las siguientes contribuciones:

- Los alquileres han caído su margen entorno al 1,5% en consonancia con la bajada de la cifra de ingresos.
- El margen de las entregas de unidades inmobiliaria en el área de promoción se ha visto afectado negativamente, por haberse entregado unidades que estaban provisionadas en ejercicios anteriores, pero que dicha provisión aparece en esta cuenta analítica en la variación positiva de las provisiones.
- La venta del suelo de Willanow (Polonia) también ha contribuido negativamente al margen, pues aunque estaba provisionado dicha pérdida, dicha provisión aparece en esta cuenta analítica en la variación positiva de las provisiones.

Gastos Generales:

La continua política de contención y eliminación de gastos no operativos que viene realizando el grupo desde hace varios ejercicios, se refleja en 2014 en una reducción de los gastos generales del 18,6% respecto a los ajustados de 2013. La mayor contribución se hace desde la matriz Realia Business que engloba los servicios centrales y el área de promociones.

Ebitda:

Este indicador ha alcanzado la cifra de 30,9 M. € y que supone un descenso del 23,4% respecto a 2013 (ajustado). Esta bajada del de Ebitda se justifica por la mayor incidencia en la entrega de unidades provisionadas en años anteriores, y cuyo margen sale por variación de provisiones, como puede observarse en la línea "amortizaciones, provisiones y otros".

Amortizaciones y Provisiones:

Las amortizaciones se han mantenido durante el año 2014, alcanzando la cifra de 15,5 M. €, pues la adquisición del edificio de C/Goya 29 por la sociedad Hnos. Revilla, se produjo en diciembre 2014 y no ha tenido influencia.

Por otro lado, las provisiones por deterioro de existencias y por otras operaciones comerciales (litigios, insolvencias...) han supuesto un impacto positivo de 5,2 M € en 2014. Se desglosan en;

- a) Provisiones por deterioro de existencias que han tenido un impacto positivo de 3,3M. €, como resultado de las nuevas valoraciones ECO realizadas por experto independiente a diciembre 2014 y que se pueden resumir en:

Nuevas Dotaciones en Suelos	-6,1 M. €
Reversión Prov. Suelo Wilanow	4,6 M. €
Reversión Prov. Por venta Pto Terminado	4,8 M. €

Donde las nuevas dotaciones han supuesto una bajada media de aproximadamente el 3,1% del valor de los suelos.

Realia tiene contabilizados 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 2014 ha revertido provisiones de litigios, insolvencias y otros riesgos de carácter comercial, que ha supuesto un impacto positivo en la cuenta de resultados de 1,9 M. €. Este ajuste obedece fundamentalmente al análisis pormenorizado de los riesgos que puede tener la sociedad por todos los pleitos de "atención de postventa" o con las administraciones locales por liquidación de tasas y tributos..

Beneficio neto de explotación:

El beneficio neto de explotación, que ha sido de 20,6 M. €, se ha incrementado notablemente respecto a los - 21,5 M. € del año precedente (ajustado). Este incremento obedece a las dotaciones de provisiones realizadas en 2013 por deterioro de existencias y por otras operaciones comerciales y que con el transcurso de los ejercicios se van suavizando.

Resultado Financiero Neto:

La deuda neta bancaria y asimilada del grupo (deuda bancaria cedida otras entidades no bancarias) se ha reducido durante 2014 en 1.012,4 M. €, y asciende a 1.096,9 M. €, sin considerar los gastos de formalización. Esta notable bajada se justifica fundamentalmente por la venta de SIIC de Paris, que tuvo un doble efecto, por un lado la entrada de 544,4 M. € producto de la venta, y por otro, la no consolidación de la deuda financiera neta de dicha sociedad por 478,7 M. €.

El resultado financiero neto negativo del grupo ha sido de 39,7 M. €, frente a los -2,3 M. € del ejercicio 2013 ajustado. Esta significativa diferencia obedece a dos razones:

1º) Una positiva, que ha sido la disminución de la deuda y mantenimiento de la bajada de los tipos de interés. Así como la finalización el 30 de Junio 2014 de todas las coberturas de tipos de interés que tenía el grupo y que penalizaban notablemente el coste financiero.

2º) Y otra negativa, porque en el año 2013(ajustado), se recoge como resultado financiero un importe de 17,1 M. € por la quita efectuada a la deuda que se mantenía con una entidad del sindicado de Realia Business S.A, así como al resultado por la liquidación de la participada Noralia, que ascendió a 40,6 M.€.

Neutralizando estas dos operaciones excepcionales el resultado del 2013 (ajustado) hubiera sido de 60,0 M. €, que es un 33,8 % más alto que en 2014.

En abril de 2007, se firmaron el préstamo sindicado de Realia Patrimonio, por un importe global de 1.087 M. € y vencimiento en 2017, el saldo vivo al cierre del 2014 es de 838,3 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. Tras diversos acuerdos de novación de la citada deuda, finalmente el 26 de julio de 2013, se firmó un novación con una clausulas suspensivas que tras cumplirse y con el informe del experto independientes designado por el Registro Mercantil de Madrid entro en vigor el 27 de septiembre de 2013 el contrato de refinanciación firmado el 26 de julio de 2013 entre Realia Business y el pool bancario compuesto por Sareb, BBVA, Santander, Caixa y Sabadell, por un importe global de 791,8 M. €. Habiendo salido del pool anterior las entidades Barclays y Kutxabank.

Los parámetros fundamentales de la operación firmada son:

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

Al cierre del ejercicio 2014, Realia Businees ya había amortizado 12,2 M. € de su préstamo sindicado. Lo que supone un grado de cumplimiento del 154,4% del importe comprometido a amortizar a dicha fecha y de un 88,4 % sobre el total de amortización comprometida a 31 de diciembre 2015.

Respecto al préstamo participativo que la sociedad tiene desde 2009 con Bankia, actualmente cedidos a Sareb), con un importe que asciende a 31 de Diciembre 2014 a 60,0 M., tiene pactado la posibilidad de ser capitalizado en Febrero 2016 y a un precio mínimo de 1,92 por acción, o en caso contrario, tras el vencimiento del préstamo sindicado deberá ser satisfecho con una quita establecida.

Deterioro de inversiones inmobiliarias:

Las provisiones por deterioro de inmovilizado han supuesto la reversión de 5,0 M. € por ajuste entre el valor contable de los activos provisionados y los valores de mercado derivados del informe del experto independientes que los ha valorado, básicamente, con criterios RISC. El grupo tiene valorados mayoritariamente sus inmuebles de inmovilizado a valores de adquisición, no habiendo sufrido revalorizaciones por fusiones o puesta de valor a mercado.

Resultado Neto Atribuible:

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido de 39,6 M. € de pérdida, frente a 51 M. de pérdidas del año 2013. Esta mejora del resultado negativo obedece mayoritariamente a tres factores:

1º) Menor dotación neta de provisiones por deterioros de activos que ha impactado positivamente en el resultado de Explotación.

2º) El ajuste de los créditos fiscales, por adecuación a los tipos del 25% que establece la reforma fiscal aprobada en Diciembre 2014, que ha supuesto un impacto negativo en el resultado después de impuestos.

3º) La ausencia en 2014 de las operaciones extraordinarias de resultado financiero que han sido comentadas en dicho apartado.

El grupo fiscal de Realia desde 2012, y continuando una postura de prudencia, ha dejado de activar créditos fiscales. En 2014 el importe de créditos fiscales no activados ha sido de 10,0 M €, a pesar del largo plazo de recuperabilidad que tienen dichos créditos. El grupo fiscal tiene créditos fiscales no activados por un importe total de 64,7 M.€.

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>2014</u>	<u>2013 (1)</u>	<u>% Var.</u>
Edificios en explotación (m2)	418.856	413.795	1,2%
Edificios en Curso (m2)	-	-	-
Total explotación y curso M2	418.856	413.795	1,2%
% Ocupación edif. En explotación	90,5 %	90,7%	
Reserva de suelo (M2)	123.744	123.744	0,0%

(1) Los datos de 2013 están ajustados por la venta de la totalidad de la participación en SIIC de Paris, cuya superficie bruta alquilable era de 150.235 m2, así como la de Setecampos, con una superficie bruta alquilable de 4.387 m2. Ajustando las dos ventas citadas en los datos de 2013, la superficie en explotación ha aumentado en 5.061 m2 (1,2 %), debido a la adquisición del edificio sito en Goya 29 (Madrid).

Área de Promociones

Preventas netas del periodo	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>%Var</u>
En Millones de €	29,4	23,9	23,0
En unidades	133	135	-1,5

El ritmo de preventas en unidades se ha mantenido estable respecto al ejercicio precedente, mientras que en importe se ha incrementa un 23%, que se justifica por la venta del suelo de Willanow (Polonia) que ascendió a la cifra de 7,65 M. €.

Las preventas brutas del periodo han sido 144 unidades por importe de 23,8 M. €, sin considerar la venta del terreno de Wilanow.

La cartera de preventas de unidades inmobiliarias al cierre de 2014 alcanza el importe de 3,5 M. €, que corresponde a 19 unidades inmobiliarias. La reserva de suelo asciende a los 1,9 M. de m² edificables.

Situación Financiera:

El endeudamiento financiero neto bancario y asimilado (deuda bancaria cedida a otras entidades no bancarias), con los intereses devengados a cierre de 2014 en millones de €, tiene el siguiente detalle:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	
Préstamo Sindicado Área Promoción	791,6	786,0	Vto. 30/06/2016
Préstamo Sindicado Realía Patrimonio	838,3	846,6	Vto. 27/04/2017
Préstamo Sindicado SIIC Paris	-	464,8	Vto. 27/04/2017
Préstamos Hipotecario y Subrogables	61,2	77,8	Vto. medio 6años
Préstamos Bilaterales	20,0	50,7	Vto. medio 1 año
Intereses	3,3	5,4	
Gastos de formalización	-3,5	-7,2	
	1.710,9	2.224,1	
Tesorería y Equivalentes	-617,5	-122,0	
TOTAL ENDEUD.FINANCIERO NETO BANCARIO	1.093,4	2.102,1	

La significativa reducción de la deuda neta bancaria, viene justificado principalmente por la venta de la participada SIIC de Paris, que aportó 544,4 M. € de tesorería, después del pago de los correspondientes dividendos, así como a la desconsolidación de toda su deuda financiera neta a 30 de junio de 2014 por importe de 478,7 M €.

Dicha deuda bancaria neta no incluye el préstamo participativo concedido por Bankia, actualmente cedido a la Sareb y que asciende a 60,0 M. €.

Respecto a la cobertura de la deuda bruta, el Grupo Realía no tiene cubierta mediante instrumentos de cobertura, ningún riesgo de cambio de tipo de interés; los que existían al 31 de diciembre 2013, tuvieron su vencimiento en Junio 2014.

Valoración de Activos:

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

Los valores que se reflejan para 2013, se han ajustado con las salidas por venta de las participadas SIIC de Paris por importe de 1.587,5 M. € y Setecampos por importe de 2,1 M. €, y lo podemos resumir en:

Millones €	2014	2013
Valoración de inmovilizado	1.418,8	1.383,0
Valoración de existencias	470,7	524,8
VALOR ACTIVOS (Gross Asset Value)	1.889,5	1.907,8

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) de terrenos derivadas de las situación de mercado y que en términos like for like se puede decir que se ha situado en torno al 3,1% de caída.

Los activos destinados al arrendamiento en España se han visto muy demandados por una positiva corriente inversora que se ha materializado en importantes operaciones de compraventa. Estas operaciones han influido positivamente como referentes de valor para el resto de activos. En el Portfolio del grupo Realia, -like for like- ha supuesto un incremento de 7,0 M. € de valor, equivalente al 0,5 %.

Con estos datos de valoración y enfrentados al importe de la deuda neta bancaria del Grupo Realia, debemos destacar el bajo LTV (Loan to value) que se sitúa en torno al 58,0%, pero si nos referimos exclusivamente al LTV del área de patrimonio, éste asciende a 26,3%.

Patrimonio Neto:

El patrimonio neto atribuido a dominante del Grupo Realia al cierre de ejercicio es de 165,2 M €, que supone un decremento de 25,9 M., habiéndose producido los siguientes movimientos de variación del mismo:

Patrimonio neto dominante 31/12/13	191,1 M €
Resultado 2014	(39,6)
Operaciones de cobertura	13,1
Operaciones con valores propios	0,5
Otros Ajustes	0,1
Patrimonio neto dominante 31/12/14	165,2 M €

El valor de mercado de los activos (GAV) de acuerdo a la valoración a 31/12/2014 efectuada por expertos independientes asciende a 1.889,5 M.€, enfrentada a los valores contables de los mismos, pone de manifiesto unas plusvalías atribuibles a dominante, después de deducir los correspondientes impuestos, de 301,6 M €, que sumado a los fondos propios de Realia y otros pequeños ajustes, da un NAV después de impuestos de 472,9 M €, lo que supone un NAV (después de impuestos) por acción de 1,54 €, deducida la autocartera.

En términos de "net", el NAV de los activos a 31 diciembre 2014 asciende a 1.849,9 M. €, que enfrentada a los valores contables de los mismos, pone de manifiesto unas plusvalías atribuibles a dominante de 277,9 M. €, que sumado a los fondos propios de Realia y otros pequeños ajustes, da un NNAV después de impuestos de 449,3 M.€, lo que supone un NNAV (después de impuestos) por acción de 1,46 € por acción, deducida la autocartera.

Recursos Humanos:

Entre las distintas sociedades del grupo, solamente la sociedad matriz Realia Business, y las sociedades Realia Patrimonio, Hermanos Revilla y Realia Polska tienen personal, con un total global de 99 personas. A 31 de diciembre el desglose de personal era el siguiente:

	Plantilla	Temporales
Realia Business	48	1
Realia Patrimonio	4	
Hnos Revilla (1)	45	
Realia Polska	1	
TOTAL	98	1

(1) Incorpora 33 personas adscritas a servicios de conserjería de edificios.

Durante el año 2014 las plantillas se han mantenido estables en las distintas sociedades, con mínimas variaciones a la baja respecto a 2013.

Datos bursátiles:

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

Cotización al cierre 2013 (€/acción)	0,83
Cotización al cierre 2014 (€/acción)	0,51
Variación de cotización (%)	-38,6%
Capitalización bursátil al cierre (Millones €)	359.623.990
Cotización máxima del periodo	1,64
Cotización mínima del periodo	0,51
Efectivo medio diario negociado (Millones €)	1.837.337
Volumen Medio diario contratación (acciones)	1.619.929

Al cierre del ejercicio Realia tenía una autocartera de 610.000 acciones que representan el 0,20 % del total de acciones y a un precio medio de 1,106 € por acción.

Presentación de OPA

Con fecha 17 de Diciembre de 2014 ha sido presentado para su aprobación ante la CNMV un folleto de OPA por la sociedad HISPANIA y que en el momento de elaboración de las presentes cuentas todavía no han sido aprobados por el Regulador.

Las principales características son:

- 1º) Precio 0,49 € acción, equivalente a una valoración de Realia del rango de 150 M. €.
- 2º) Aceptación de al menos el 55% del capital social
- 3º) Existencia de un acuerdo con los acreedores financieros de Realia para la adquisición por parte de Hispania del 50% del préstamo de Realia Business, por un importe de 313 M. € aproximadamente, sujeta al éxito de la oferta y para su posterior capitalización.
- 4º) Lanzamiento de un ampliación de capital de 800 M. € aproximadamente, con el fin de amortizar íntegramente el préstamo sindicado de Realia Business, y sujeta al éxito de la OPA.

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 determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 14,3 millones de euros, que la compañía ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,9 millones de euros. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo, y se mantiene en niveles semejantes al ejercicio precedente. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

Riesgo de tipo de interés

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

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

La dirección de la Sociedad sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo para los próximos años y no descarta la conveniencia de realizar coberturas de tipo de interés en un futuro.

Riesgo de liquidez

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, 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.

A lo largo del 2014, han aparecido signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrado en mejoría de la demanda en producto muy bien localizado y del segmento alto, así como una mejora en la financiación, sobre todo a particulares o a proyectos de autopromoción, continuando la falta de financiación directa a las sociedades promotoras.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad Dominante cerró la refinanciación de su deuda financiera sindicada por importe de 791,8 millones de euros, y en dicho marco se elaboró 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 2014, el grado de cumplimiento respecto al saldo de tesorería y equivalentes presupuestado es casi veinte veces superior al previsto.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para el ejercicio 2015 del grupo consolidado, 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 o de activos, arroja una previsión de cobros de 145,3 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 114,6 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 30,7 millones de euros que irán destinados repago de deuda, junto con la actual posición de tesorería.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2014 el endeudamiento financiero neto del Grupo Realia Business ascendía a 1.153,4 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Millones €	2014
Deuda bruta bancaria	
Deuda financiera sin recurso	897,0
Deuda financiera con recurso	810,6
Préstamo participativo (Ppal. +Inter.)	60,0
Derivados	-
Tesorería y equivalentes	(617,5)
Intereses	3,3
Endeudamiento neto financiero	1.153,4

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)	57,9
Ratio Cobertura	
EBITDA/Rtdo. financiero (2)	1,12

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

(2) Rtdo. financiero ajustado por intereses PIK.

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

Riesgo de tipo de cambio

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

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

Otros Riesgos:

Riesgo de Mercado: La actual coyuntura del sector inmobiliario, donde el desfase de la oferta frente a la demanda existente, ha hecho que durante 2014, se haya continuado con los ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. REALIA no ha sido ajena a estas circunstancias aunque los ajustes realizados en precios en años precedentes han permitido que el impacto en la cuenta de explotación, por este concepto, haya sido más moderado. Se espera que ésta tónica se vea nuevamente frenada en 2015 y pueda empezar la recuperación de precios y márgenes.

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

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

Investigación y Desarrollo:

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

PREVISIONES PARA EL AÑO 2015

Tras el anuncio inicial de los dos accionistas mayoritarios de Realia Business de poner a la venta sus participaciones, posteriormente matizado con Hecho Relevante comunicado por FCC, de que dicha venta no está considerada dentro del proceso de venta de sus activos; 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, y la citada presentación de folleto de OPA, hacen previsible que a lo largo del año 2015, 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 2014, las previsiones de negocio se centran:

Área de Promociones:

Para 2015 se estima que las condiciones del mercado de suelo y residencial se verán afectados negativamente en menor medida que en años precedentes, e incluso no se hable solo de estabilización, sino que podamos empezar a ver el inicio de la recuperación si se consolida la apertura del crédito para la adquisición de viviendas y se inicia la financiación de compra de suelo y desarrollo de promociones.

En 2015 Realia continuará con la venta de sus aproximadamente 650 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 2014 se ha materializado la venta de la totalidad de la participación que tenía Realia Patrimonio en SIIC de Paris, lo que ha supuesto:

1º) Tesorería de 544,4 M.€ después de reparto de dividendos.

2º) Reducción de la deuda financiera en 1.023,1M. €

3º) Resultado consolidado de la venta atribuible a la dominante de 4,2 M. € También se ha producido la venta de las acciones (50%) que tenía Realia Patrimonio de la sociedad patrimonial Setecampos, que a su vez tenía un pequeño centro comercial en Lisboa, lo cual ha supuesto unos ingresos de 2,5 M.€ y un resultado consolidado de la venta de 0,09 M.€.

Después de todas estas enajenación la superficie bruta sobre rasante en alquiler se ha situado en 418.856 m² y el LTV de esta área patrimonial se sitúa en mínimos del 26,3%.

Para el año 2015, el grupo tiene como objetivos fundamental la reinversión de la tesorería procedente de las enajenaciones expuestas, con 2 premisas fundamentales:

Activos de calidad y ubicación similares al conjunto del actual Portfolio.

- a) Mantener un ratio de LTV que le permita un atractivo potencial de cara a futuras refinanciaciones.

Durante 2014, se ha producido en el mercado un boom de inversiones y rotación de activos, con yields muy atractivos y que han dinamizado el sector. Respecto a la explotación de los activos, se ha observado una contención en la bajada de las rentas y niveles de ocupación.

La tipología de activos que posee el Grupo Realia, donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades, ha permitido a Realia, al igual que en ejercicios anteriores seguir contando con elevados niveles de ocupación 90,5 % en el 2014 frente al 90,7% del año 2013.

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

Anexo I

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Miles de Euros			
					Coste Neto de la Participación	Datos entidad participada 100%		
						Capital	Reservas y Resultados (e)	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	7.474	1.195
Realia Business Portugal, Unipessoal, Lda.	Avda. da Libertade, 249 (Lisboa)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	2.031	250	1.777	-410
Valaise, SLU	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Servicios	100,00%	10	10	8	-7
Realia Polska Inwestycje, Sp Zoo (b)	Ul, Pulawska, 182 (Varsovia)	Realia Business	Inmobiliaria	100,00%	575	4.463	-4.414	-89
Wilanow Realia, Sp Zoo (c)	Ul, Pulawska, 182 (Varsovia)	Realia Business	Inmobiliaria	51,65%	45	8.737	-8.650	-302
Wilanow Realia, Sp Zoo (c)	Ul, Pulawska, 182 (Varsovia)	Realia Polska	Inmobiliaria	48,35%	0	8.737	-8.650	-302
Planigesas, SA (a)	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Patrimonio	Arrendamiento	76,00%	44.564	46.878	32.456	4.258
Fomento Inmobiliario Levantino, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	51,00%	242	699	-225	11
Servicios Índice, SA	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	50,50%	6.498	8.000	2.731	-77
Retingle, SL	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Inmobiliaria	50,10%	10.762	21.481	1.360	599
Hermanos Revilla, SA (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Planigesas	Arrendamiento	51,00%	57.600	54.881	171.112	16.725
Hermanos Revilla, SA (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Realia Patrimonio	Arrendamiento	10,04%	40.060	54.881	171.112	16.725
Hermanos Revilla, SA (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Boane	Arrendamiento	4,76%	8.414	54.881	171.112	16.725
Boane 2003, SAU (a)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	Hermanos Revilla	Arrendamiento	100,00%	13.913	7.961	727	405
Realia Patrimonio, S.L.U.	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Realia Business	Arrendamiento	100,00%	552.960	100.000	425.438	-80.644
Realia Contesti S.R.L (d)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Realia Business	Inmobiliaria	100%	4.261	3.997	118	-228
Guillena Golf, S.L.U.	Pº Castellana 216 (Madrid)	Realia Business	Prestación servicios	100,00%	132	372	-240	-472

(a) Sociedades pertenecientes al Subgrupo Planigesas.

(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 36.400 miles de zlotys. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de la aportación.

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

(e) Incluido el resultado del ejercicio 2014.

Anexo II

	Domicilio	Sociedad Titular	Actividad	Porcentaje Participación Efectiva Sociedad Titular	Miles de Euros			
					Coste Neto Participación	Datos entidad participada (100%)		
						Capital	Reservas y Resultados	Resultado antes de Impuestos
Sociedades Consolidadas por el método de la participación:								
Studio Residence Iberia Inversiones Inmob., SA	R. de Meladas, 380 (Molezos- Sta. Mª de Feira- Portugal)	Realia Business Portugal	Inmobiliaria	50,00%	25	50	112	-30
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, SL	Cl. Ayala, 3 Madrid	Realia Business	Inmobiliaria	33,36%	14.786	20	34.784	-126
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	Pº Castellana, 216 (Madrid)	Portfolio de G.A.C., SAU	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	45.844	1.522
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (f)	Avda. San Fco Javier, 20 Sevilla	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	30,52%	0	2.228	-28.699	-12.598
Ronda Norte Denia, S.L.	Pº Alameda, 34 – Valencia	Realia Business, S.A.	Inmobiliaria	32,63%	143	475	-36	0

(f) La Sociedad tiene préstamos participativos por importe de 17.246 miles de euros, con el objetivo de cubrir las cláusulas de desequilibrio patrimonial.

Anexo III

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros	Sociedad en la que se integra
		Cifra de negocios global	
Comunidades de Bienes Residencial Turo del Mar, CB	50,00%	2.825	Realia Business, S.A.

ANEXO IV

INFORMACIÓN PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN PÚBLICO GRUPO BFA DICIEMBRE 2014

CIF sociedad	Sociedad	% GRUPO BFA
INMOBILIARIAS		
B84823004	ACINELAV INVERSIONES 2006, S.L.	15,80
B64059249	ADAMAR SECTORS, S.L.	51,01
B85976512	ALIANCIA INVERSIÓN EN INMUEBLES DOS, S.L.	46,19
B85745099	ALIANCIA ZERO S.L.	37,16
B97966949	ALIANZA LOGISTICA MAFORT-HABITAT S.L.	31,10
B60829207	ALTAFULLA LIFE RESORTS, S.L.	31,10
B97095038	ANSOGASA, S.L.	84,00
B12734893	ASSETS FOUND, S.L.	31,10
N0033519J	BAJA CALIFORNIA INVESTMENTS, B.V.	24,88
B46644290	BANKIA HABITAT, S.L.U.	62,21
A58599929	BENETESA, S.A.	12,44
B96868773	CAMI LA MAR DE SAGUNTO, S.L.	62,21
B26347344	CENTRO SOCIO SANITARIO DE LOGROÑO, S.L.	31,10
B83622134	COBIMANSA PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.	62,21
B84140052	COMTAL ESTRUC, S.L.	19,60
A12102703	COSTA BELLVER, S.A.	28,86
B98037716	COSTA EBORIS, S.L.U.	62,21
B97872634	COSTA VERDE HABITAT, S.L.	31,10
B10272011	CREACION SUELO E INFRAESTRUCTURAS, S.L.	15,55
B84629351	CSJ DESARROLLOS RESIDENCIALES, S.L.	31,10
B84681758	DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAMPOTEJAR, S.L.	31,10
B84176411	DESARROLLOS URBANISTICOS VALDEAVERUELO, S.L.	23,33
US000861109	EMERALD PLACE LLC	47,71
B92384221	ENCINA LOS MONTEROS, S.L.U.	62,21
B97924211	ESPAI COMERCIAL VILA REAL, S.L.	58,89
PL001093402	EUROMIESZKANIA SPÓLKA Z OGRANIEZONA ODOPOWIEDZIALNOSCIA	100,00
A19204544	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A.	12,44
B97657522	FERULEN, S.L.	18,66
B97679047	FIBEL 2005, S.L.	20,74
B26467167	FINCAS Y GESTIÓN INMOBILIARIA 26001, S.L.U.	62,21
B97815591	FROZEN ASSETS, S.L.	26,10
B97874846	GEBER URBANA S.L.	31,10
PT000998565	GEOPORTUGAL - IMOBILIARIA, LDA.	62,21
B83815035	GESTORA DE SUELO DE LEVANTE, S.L.	41,47
B98073117	HABITAT DOS MIL DIECIOCHO S.L.	32,54
B14599377	HABITAT RESORTS, S.L.U.	62,21
US000861076	HABITAT USA CORPORATION	62,21
27629732	IAF CHEQUIA S.R.O.	18,66
DE000971971	IB INVESTMENTS GMBH	58,78
B64029085	INICIATIVAS GESTIOMAT, S.L.	35,55
B84039460	INMOVEMU, S.L.	62,21
A05168646	INVERÁVILA S.A.U.	62,21
B73630089	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS S.L.	26,48
B84068287	INVERSIONES Y DESARROLLOS 2069 MADRID, S.L.U.	62,21
B63843536	JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	31,73
A57062580	JUVIGOLF S.A.	31,10
B84565944	LEADERMAN INVESTMENT GROUP, S.L.	31,10
B64059280	MACLA 2005, S.L.	32,80
B97278857	MARENYS S.L.	66,67

INFORMACIÓN PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN PÚBLICO GRUPO BFA DICIEMBRE 2014

CIF sociedad	Sociedad	% GRUPO BFA
B97105068	MASIA DEL MONTE SANO S.L	66,67
B10338077	MEGO INVERSIONES, S.L.	31,10
B84827682	NAVICOAS ASTURIAS, S.L.	59,10
B98406168	NEWCOVAL, S.L.	31,10
B97296123	NOVA PANORÁMICA, S.L.	31,10
B98148273	NUEVAS ACTIVIDADES URBANAS, S.L.	30,24
B01360189	NUMZAAN, S.L.	8,79
B92384247	OCIO LOS MONTEROS, S.L.U.	62,21
B64243678	OLESÁ BLAVA, S.L.	18,08
NL001064835	ORCHID INVESTMENT B.V.	28,55
B96998828	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.	17,38
B82691064	PINAR HABITAT, S.L.	31,10
B82691023	PINARGES, S.L.	31,10
N0033087H	PORTUNA INVESTMENT, B.V.	24,88
A84443035	PRISOLES MEDITERRANEO, S.A.	23,33
B09482340	PROMOCIONES AL DESARROLLO BUMARI, S.L.	24,88
B82994138	PROMOCIONES GUADÁVILA, S.L.	18,66
B36563245	PROMOCIONES PARCELA H1 DOMINICANA, S.L.	12,31
B97344576	METROPOLI BURJASOT, S.L.	31,10
B62464839	PROYECTO INMOBILIARIO VALIANT,S.L.	62,21
B62464821	RENLOVI, S.L.	62,21
B65035149	RESIDENCIA FONTSANA, S.L.	30,63
A46016333	RESIDENCIAL LA MAIMONA S.A.	50,00
A97195010	RESIDENCIAL NAQUERA GOLF, S.A.	14,77
260999	RESTAURA NOWOGROZKA,SP. ZOO	62,21
A99134710	RIOJA ARAGÓN DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.A.	24,88
N0033084E	RIVIERA MAYA INVESTMENT, B.V.	24,88
B84281104	ROYACTURA, S.L.	27,99
B97541056	SAN MIGUEL URBANIZADORA, S.L.	20,74
B97959043	SANTA POLA LIFE RESORTS, S.L.U.	62,21
B97256887	SECTOR RESIDENCIAL LA MAIMONA S.L.U	100,00
B97822480	SHARE CAPITAL, S.L.	26,76
A84729805	SUELÁBULA, S.A.	14,15
B97310445	TORRE LUGANO, S.L.	31,10
A82707720	TORRE NORTE CASTELLANA, S.A.	62,21
B23545379	UNCRO, S.L.	15,55
B98239437	URABITAT RESIDENCIAL, S.L.	31,10
B53766671	URBANIKÁ, PROYECTOS URBANOS, S.L.	28,38
A96132725	URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.	70,00
B97338362	URBANIZADORA FUENTE SAN LUIS, S.L.	15,84
A96993456	URBANIZADORA MADRIGAL S.A	100,00
B97236665	URBANIZADORA PARQUE AZUL S.L	66,67
B97296164	URBANIZADORA LA VIÑA DEL MAR, S.L.	29,55
B84257120	URBANIZADORA MARINA COPE, S.L.	12,44
B83581405	URBAPINAR S.L.	62,21
B26446005	VALDEMONTE PROYECTOS, S.L.	31,10
B26458141	VALDEMONTE RENTAS, S.L.	31,10
BV 1287501	VARAMITRA REAL ESTATES, B.V.	24,88
B85537389	VEHÍCULO DE TENENCIA Y GESTIÓN 9, S.L.	26,54
A63755342	VILADECAVALLS PARK, CENTRO INDUSTRIAL, LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	21,61