

**Cuentas
REALIA
Bussiness, S.A.
2014**

REALIA

Realia Business, S.A.

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



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

A los Accionistas de Realia Business, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Realia Business, S.A. (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores de la Sociedad son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Realia Business, S.A. de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales 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 las cuentas anuales 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. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, 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 la entidad de las cuentas anuales, 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 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 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Realia Business, S.A. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Tal y como se indica en la Nota 14 de la memoria adjunta, en la que se menciona que en septiembre de 2013 la Sociedad culminó el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado a su negocio promotor. La Sociedad ha adquirido el compromiso, entre otros, de tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del citado préstamo en el período que resta hasta su vencimiento en 2016, bien mediante inversiones directas propias de la Sociedad o bien mediante la venta de activos. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Miguel Laserna Niño
27 de febrero de 2015

REALIA BUSINESS, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
ACTIVO NO CORRIENTE		714.147	745.887	PATRIMONIO NETO	Nota 12	161.650	202.331
Inmovilizado intangible	Nota 5	32	86	FONDOS PROPIOS-			
Aplicaciones informáticas		32	86	Capital		73.769	73.769
Inmovilizado material	Nota 6	632	738	Prima de emisión		266.242	266.242
Inmuebles para uso propio		26	27	Reservas		322.223	322.110
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		606	711	Legal y estatutarias		15.291	15.291
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	6.959	7.296	Otras reservas		306.932	306.819
Terrenos		2.590	2.600	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(675)	(1.208)
Construcciones		3.794	3.904	Resultados de ejercicios anteriores		(458.582)	(394.422)
Otras instalaciones		575	792	Resultado del ejercicio		(41.327)	(64.160)
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 9.1 y 18.2	592.445	595.283			706.173	695.612
Instrumentos de patrimonio		592.445	595.283	PASIVO NO CORRIENTE			
Activos por impuesto diferido	Nota 16.4	114.013	142.293	Provisiones a largo plazo	Nota 13.1	9.543	8.921
Otros activos no corrientes		66	191	Deudas a largo plazo	Nota 14	612.781	602.176
				Deudas con entidades de crédito		71.070	174.959
				Otros pasivos financieros		541.711	427.217
ACTIVO CORRIENTE		427.357	446.411	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 14 y 18.2	83.781	84.433
Existencias	Nota 10	362.366	397.177	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		83.781	84.433
Terrenos y solares		245.878	253.999	Pasivos por impuesto diferido	Nota 16.5	68	82
Obras en curso de ciclo largo		33.187	33.893			273.681	294.355
Edificios construidos		80.263	106.226	PASIVO CORRIENTE			
Anticipos a proveedores		3.038	3.059	Provisiones a corto plazo	Nota 13.1	1.138	2.907
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 11	11.550	11.744	Deudas a corto plazo	Nota 14	256.955	266.559
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		5.474	5.474	Deudas con entidades de crédito		44.400	97.671
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	1.010	4.240	Otros pasivos financieros		212.555	168.888
Deudores varios		2.749	887	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 14 y 18.2	1.707	1.503
Personal		1	-	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		1.707	1.503
Créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	2.316	1.143	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 15	13.881	23.386
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 9.2 y 18.2	6.120	21.081	Proveedores		7.203	10.754
Créditos a empresas		6.120	21.081	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	91	190
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2	1.574	665	Acreedores varios		763	1.640
Créditos a empresas		7	7	Personal		16	11
Otros activos financieros		1.567	658	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	1.820	4.352
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9.4	45.747	15.744	Anticipos de clientes	Notas 10 y 15	3.988	6.439
TOTAL ACTIVO		1.141.504	1.192.298	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.141.504	1.192.298

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2014.

REALIA BUSINESS, S.A.

CUENTA DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2014

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17.1	24.117	25.097
Ventas		21.715	22.294
Prestación de servicios		2.402	2.803
Otros ingresos de explotación		296	410
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		296	410
Aprovisionamientos	Nota 17.2	(2.103)	(39.596)
Consumo de terrenos y solares		2.415	(3.732)
Trabajos realizados por otras empresas		641	(5.595)
Deterioro de terrenos y solares	Nota 10	(5.159)	(30.269)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10	(26.608)	(31.047)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(30.474)	(10.869)
Deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		3.866	(20.178)
Gastos de personal		(6.369)	(8.568)
Sueldos, salarios y asimilados		(5.225)	(7.140)
Cargas sociales	Nota 17.4	(1.144)	(1.428)
Otros gastos de explotación		(4.469)	(1.682)
Servicios exteriores		(4.842)	(8.892)
Tributos		(414)	(257)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 11	787	7.467
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(490)	(509)
Excesos de provisiones	Nota 13.1	1.177	2.167
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(32)	(43)
Deterioros y pérdidas	Nota 7	(32)	(46)
Resultados por enajenaciones y otros	Nota 6	-	3
Otros resultados		-	(63)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(14.481)	(53.834)
Ingresos financieros	Nota 17.5	19.847	25.481
De participaciones en instrumentos de patrimonio	Nota 9.1	18.233	6.647
- En empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	18.233	6.647
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.614	18.834
- En empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	221	920
- En terceros		1.393	17.914
Gastos financieros	Nota 17.5	(20.022)	(24.640)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	(955)	(2.909)
Por deudas con terceros		(19.067)	(22.069)
Gastos financieros capitalizados	Nota 10	-	338
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 17.5	(5.202)	(9.188)
Deterioros y pérdidas		(5.202)	(9.188)
RESULTADO FINANCIERO		(5.377)	(8.347)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(19.858)	(62.181)
Impuestos sobre beneficios	Nota 16.3	(21.469)	(1.979)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(41.327)	(64.160)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(41.327)	(64.160)

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados correspondiente al ejercicio 2014.

REALIA BUSINESS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014**A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	(41.327)	(64.160)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	(6)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(41.327)	(64.166)

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2014.

REALIA BUSINESS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012	66.570	215.851	322.419	(1.571)	(97.645)	(296.777)	208.847
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(6)	-	-	(64.160)	(64.166)
Operaciones con accionistas:							
- Aumentos de Capital (Nota 12)	7.199	50.391	-	-	-	-	57.590
- Distribución de resultado 2012	-	-	-	-	(296.777)	296.777	-
- Operaciones con acciones propias (netas) (Nota 12.2)	-	-	(303)	363	-	-	60
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013	73.769	266.242	322.110	(1.208)	(394.422)	(64.160)	202.331
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(41.327)	(41.327)
Operaciones con accionistas:							
- Distribución de resultado 2013	-	-	-	-	(64.160)	64.160	-
- Operaciones con acciones propias (netas) (Nota 12.2)	-	-	113	533	-	-	646
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	73.769	266.242	322.223	(675)	(458.582)	(41.327)	161.650

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2014.

REALIA BUSINESS, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2014

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		37.904	(36.653)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(19.858)	(62.181)
Ajustes al resultado:		6.558	50.975
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	490	509
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6,7,9.1, 9.2 y 10	6.639	59.475
- Variación de provisiones	Nota 13.1	(746)	(8.165)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	-	(3)
- Ingresos financieros		(19.847)	(25.481)
- Gastos financieros		20.022	24.640
Cambios en el capital corriente		26.223	5.059
- Existencias	Nota 10	31.626	11.932
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 11	1.529	1.463
- Otros activos corrientes		-	3
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 15	(7.614)	(8.146)
- Otros pasivos corrientes		682	(193)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		24.981	(30.506)
- Pagos de intereses		(6.436)	(21.075)
- Cobros de dividendos	Nota 9.1	18.233	6.647
- Cobros de intereses		1.987	890
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		11.600	(15.166)
- Otros cobros/(pagos) de activ. Explotación		(403)	(1.802)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		5.151	5.063
Pagos por inversiones		(3.139)	(1.131)
- Empresas del Grupo y asociadas		(1.063)	(1.028)
- Inmovilizado intangible	Nota 5	(5)	(74)
- Inmovilizado material	Nota 6	(10)	(25)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(10)	(4)
- Otros activos financieros		(2.051)	-
Cobros por desinversiones		8.290	6.194
- Empresas del Grupo y asociadas		8.267	5.929
- Inmovilizado material	Nota 6	1	7
- Otros activos financieros		22	258
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(13.052)	(27.872)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		646	54
- Emisión de instrumentos de patrimonio		-	(6)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 12.2	(1.060)	(723)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 12.2	1.706	783
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(13.698)	(27.926)
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 14	81	1.701
- Emisión de otras deudas		4	9
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 14	(7.583)	(24.078)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 14	(540)	(1.083)
- Devolución y amortización de otras deudas		(5.660)	(4.475)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		30.003	(59.462)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		15.744	75.206
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		45.747	15.744

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2014.

Realia Business, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2014

1. Actividad de la Empresa

La Sociedad se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Mantenimiento Integral, S.L. y Planigesa, S.A. Con fecha 14 de marzo de 2001 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de 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. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 8 de junio de 2005 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de 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 esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2005.

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

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Imagen fiel

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

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad y sus Adaptaciones sectoriales.

- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como las modificaciones a éste introducidas por el R.D. 1159/2010, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio 2014.

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

La Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia del ejercicio 2014 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 27 de febrero de 2015. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2013, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Realia Business, S.A. celebrada el 24 de junio de 2014 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2.2 Principios contables

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

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2014, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.4 Agrupación de partidas

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

2.5 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2013.

2.6 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.

2.7 Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2014, las correspondientes al ejercicio 2013.

3. Aplicación del resultado

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

	Miles de Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(41.327)
Total	(41.327)

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2014, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

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

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

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

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

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

d) Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

Arrendamiento financiero

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

e) Permutas de activos

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

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

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

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

- c. Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
- d. Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados: se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa la empresa en el momento del reconocimiento inicial, debido a que dicha designación elimina o reduce de manera significativa asimetrías contables, o bien dichos activos forman un Grupo cuyo rendimiento se evalúa, por parte de la Dirección de la Sociedad, sobre la base de su valor razonable y de acuerdo con una estrategia establecida y documentada.
- e. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- f. Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.
- g. Fianzas entregadas: corresponden, principalmente, a los importes desembolsados, a los propietarios de los locales arrendados, a compañías suministradoras, a Ayuntamientos u otras Entidades Urbanísticas como garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren razonablemente de su valor razonable.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

Se consideran empresas del Grupo aquellas en las que se posee más del 50% del capital social o cuando los estatutos sociales u otros acuerdos otorgan a Realía Business, S.A. el control de la sociedad, y son empresas

asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20% y existe influencia significativa en la gestión.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades, sobre las que tiene participación directa, que se detallan en la Nota 9.1. Las principales magnitudes de las cuentas anuales del Grupo Realia, correspondientes al ejercicio 2014, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2014	2013(*)
Total activo	2.141.997	3.135.616
Patrimonio neto:		
De la Sociedad Dominante	165.219	191.108
De los accionistas minoritarios	136.351	514.500
Importe neto de la cifra de negocios	97.631	93.342
Resultado del ejercicio:		
De la Sociedad Dominante	(39.614)	(51.025)
De los accionistas minoritarios	3.230	29.806

(*) Datos re-expresados conforme NIIF 10 y 11.

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

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

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

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

f.2) Pasivos financieros

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

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

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

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

f.3) Instrumentos de patrimonio

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

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

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

g) Existencias

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

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

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

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

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

.En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no ha activado importe alguno de gastos financieros como mayor valor de las existencias.

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

h) Transacciones en moneda extranjera

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

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

i) Impuestos sobre Beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

k) Provisiones y contingencias

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

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

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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

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

l) Indemnizaciones por despido

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

m) Compromisos por pensiones

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos dos años de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. El Plan se encuentra adscrito a Bankia Pensiones IX, Fondo de Pensiones, cuyas Entidades Gestora y Depositaria son Bankia Pensiones S.A.U., E.G.F.P. y Bankia, S.A., respectivamente. La aportación anual consiste en el 7% de su retribución fija anual más el 3% de su retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. La aportación acumulada total al 31 de diciembre de 2014 asciende a 5.984 miles de euros, ascendiendo el gasto del ejercicio a 253 miles de euros (véase Nota 17.4). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

n) Negocios conjuntos

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

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

Las principales magnitudes, al 31 de diciembre de 2014, de las Uniones Temporales de Empresas (UTEs) y Comunidades de Bienes que se integran en los estados financieros de Realia Business, S.A. son las que se relacionan a continuación:

	Miles de Euros
	UTEs y Comunidades de Bienes
Importe neto de la cifra de negocios	1.492
Resultado de explotación	389
Activos	7.355
Pasivos	331

De las Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes que integran el balance y cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014, ninguna se ve sometida a auditoría.

o) Transacciones con vinculadas

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

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2014 y 2013, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de Euros	Aplicaciones Informáticas
Coste -	
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2.031
Adiciones	74
Saldos al 31 de diciembre de 2013	2.105
Adiciones	5
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2.110
Amortización acumulada -	
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(1.945)
Dotaciones	(74)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(2.019)
Dotaciones	(59)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(2.078)
Activo intangible neto -	
Saldos al 31 de diciembre de 2013	86
Saldos al 31 de diciembre de 2014	32

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 2.018 miles de euros y 1.713 miles de euros, respectivamente, que seguían en condiciones de uso.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2014 y 2013, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para Uso Propio	Instalaciones Técnicas y otro Inmovilizado Material	Total
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2012	-	2.169	2.169
Adiciones	-	14	14
Retiros	-	(82)	(82)
Trasposos	73	-	73
Saldos al 31 de diciembre de 2013	73	2.101	2.174
Adiciones	-	10	10
Retiros	-	(7)	(7)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	73	2.104	2.177
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2012	-	(1.350)	(1.350)
Dotaciones	-	(119)	(119)
Retiros	-	79	79
Trasposos	(3)	-	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(3)	(1.390)	(1.393)
Dotaciones	(1)	(115)	(116)
Retiros	-	7	7
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(4)	(1.498)	(1.502)
Pérdidas por deterioro -			
Saldos al 31 de diciembre de 2012	-	-	-
Dotaciones	(43)	-	(43)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(43)	-	(43)
Dotaciones	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(43)	-	(43)
Activo material neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2013	27	711	738
Saldos al 31 de diciembre de 2014	26	606	632

Al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle

	Miles de Euros	
	2014	2013
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	989	938
	989	938

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2014 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2014 y 2013, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Terrenos y Solares	Inmuebles para Arrendamiento	Otras Instalaciones	Total Inversiones Inmobiliarias
Coste -				
Saldos al 31 de diciembre de 2012	5.408	10.459	3.211	19.078
Retiros	-	4	-	4
Trasposos (Nota 6)	-	(73)	-	(73)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	5.408	10.390	3.211	19.009
Adiciones	-	10	-	10
Trasposos	-	146	(146)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	5.408	10.546	3.065	19.019
Amortización acumulada -				
Saldos al 31 de diciembre de 2012	-	(926)	(502)	(1.428)
Dotaciones	-	(199)	(116)	(315)
Trasposos	-	3	-	3
Saldos al 31 de diciembre de 2013	-	(1.122)	(618)	(1.740)
Dotaciones	-	(200)	(115)	(315)
Traspaso	-	(45)	45	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	-	(1.367)	(688)	(2.055)
Pérdidas por deterioro -				
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(2.788)	(5.359)	(1.823)	(9.970)
Dotaciones	(59)	(122)	(6)	(187)
Reversiones	39	117	28	184
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(2.808)	(5.364)	(1.801)	(9.973)
Dotaciones	(10)	(21)	(1)	(32)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(2.818)	(5.385)	(1.802)	(10.005)
Inversiones inmobiliarias netas -				
Saldos al 31 de diciembre de 2013	2.600	3.904	792	7.296
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2.590	3.794	575	6.959

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen elementos totalmente amortizados.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 y 2013, calculado en función de tasaciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, asciende a 8,1 y a 7,3 millones de euros, respectivamente.

Desde el ejercicio 2012, dicho valor de mercado se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes, realizadas siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate).

Durante el ejercicio 2014 se han dotado provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias para adecuar su valor contable hasta su valor de mercado por importe de 32 miles de euros (3 miles de euros durante el ejercicio 2013).

Ubicación y uso

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

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

Ingresos y gastos relacionados

En los ejercicios 2014 y 2013 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, en su totalidad del campo del golf, ascendieron a 150 miles de euros en ambos ejercicios (Nota 17.1), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas se repercutieron a la Sociedad Guillena Golf, S.L, participada al 100% por Realia Business, S.A.

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 no existe ningún tipo de restricciones, distinta de las señaladas en el contrato de financiación sindicada, para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

8. Arrendamientos

8.1 Arrendamiento operativo (arrendatario)

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad tiene contratado con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Valor Nominal	
	2014	2013
Menos de un año	239	354
Entre dos y cinco años	-	233
Más de cinco años	-	-
	239	587

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

8.2 Arrendamiento operativo (arrendador)

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Míminas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	2014	2013
Menos de un año	88	88
Entre uno y cinco años	-	-
Más de cinco años	-	-
	88	88

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas respectivamente como ingreso en los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Cobros mínimos por arrendamiento	150	150
Total neto	150	150

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

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y/o asociadas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de Euros	
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Instrumentos de Patrimonio	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	592.445	592.445
Total	592.445	592.445

Ejercicio 2013

	Miles de Euros	
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Instrumentos de Patrimonio	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	595.283	595.283
Total	595.283	595.283

1) Participación:

Compañía	% Participación			
	2014		2013	
	Directa	Efectiva	Directa	Efectiva
Grupo				
Servicios Índice, S.A.	50,50%	50,50%	50,50%	50,50%
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
Noralia, S.A.	-	-	51,00%	51,00%
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Retingle, S.L.	50,10%	50,10%	50,10%	50,10%
Valaise, S.L.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Wilanow Realia SP., ZOO	51,65%	100,00%	38,47%	100,00%
Mindaza, S.L.	-	-	100,00%	100,00%
Realia Patrimonio, S.L.U.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Contesti S.R.L.	100,00%	100,00%	68,83%	100,00%
Realia Zarea S.R.L.	-	-	100,00%	100,00%
Guillena Golf S.L.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SIIC de París	-	-	-	58,98%
Asociadas				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	33,36%	33,36%	33,36%	33,36%
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (DUSE)	30,52%	33,36%	30,52%	33,36%
Ronda Norte Denia, S.L.	32,63%	32,63%	32,63%	32,63%

2) Situación patrimonial:

Al 31 de diciembre de 2014:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	8.000	(99)	(77)	2.808	10.731	-
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L. (b)	699	-	11	(236)	474	-
Realia Business Portugal Unipersonal Lda. (b)	250	(360)	(410)	2.187	2.027	-
Retingle, S.L. (b)	21.481	359	131	1.229	22.841	196
Valaise S.L.U. (b)	10	(7)	(7)	15	18	-
Realia Polska Inwestycje SP, ZOO (b)	4.463	(50)	(89)	(4.325)	49	-
Wilanow Realia SP, ZOO (b)	8.737	(180)	(302)	(8.348)	87	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	100.000	17.631	(82.636)	508.074	525.438	18.037
Realia Contesti, S.R.L. (b)	3.997	(237)	(200)	318	4.115	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	372	(472)	(472)	232	132	-
Total Grupo	148.009	16.585	(84.051)	501.954	565.912	18.233
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(40)	(246)	35.030	34.804	-
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (b)	2.228	(320)	(10.340)	(18.359)	(26.471)	-
Ronda Norte Denia, S.L. (b)	475	26	-	(36)	439	-
Total asociadas	2.723	(334)	(10.586)	16.635	8.772	-
Total	150.732	16.251	(94.637)	518.589	574.684	18.233

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

(b) Cuentas anuales no auditadas.

A 31 de diciembre de 2013:

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

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

(b) Cuentas anuales no auditadas.

3) Inversiones:

A 31 de diciembre de 2014:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Nota 17.5)	Deterioro Acumulado	Total
Grupo:				
Servicios Índice, S.A.	6.498	-	-	6.498
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	357	5	(115)	242
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	8.199	(1.091)	(6.168)	2.031
Retingle, S.L.	10.762	-	-	10.762
Valaise, S.L.	10	-	-	10
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	6.037	(236)	(5.462)	575
Wilanow Realia SP	4.993	(2.579)	(4.948)	45
Realia Patrimonio, S.L.U.	552.960	-	-	552.960
Realia Contesti S.R.L.	13.610	(21)	(9.349)	4.261
Realia Zarea S.R.L.	-	(713)	-	-
Guillena Golf S.L.	3.718	(472)	(3.586)	132
Total Grupo	607.144	(5.107)	(29.628)	577.516
Asociadas:				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	(605)	(5.393)	14.786
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	61.401	-	(61.401)	-
Ronda Norte Denia, S.L.	155	-	(12)	143
Total asociadas	81.735	(605)	(66.806)	14.929
Total	688.879	(5.712)	(96.434)	592.445

A 31 de diciembre de 2013:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Nota 17.5)	Deterioro Acumulado	Total
Grupo:				
Asuntos Generales Inmobiliarias S.A.	-	(5)	-	-
Servicios Índice, S.A.	6.498	-	-	6.498
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	357	44	(120)	237
Noralia, S.A.	2.907	-	(2.907)	-
Realia Business Portugal Unipessoal Lda.	7.449	(717)	(5.077)	2.372
Retingle, S.L.	10.762	-	-	10.762
Valaise, S.L.	10	-	-	10
Realia Polska Inwestycje S.P.,ZOO	6.037	643	(5.226)	811
Wilanow Realia SP	3.107	(1.285)	(2.369)	738
Mindaza, S.L.	60	-	(8)	52
Realia Patrimonio, S.L.U.	552.960	-	-	552.960
Realia Contesti S.R.L.	12.258	(851)	(9.328)	2.930
Realia Zarea S.R.L.	2.171	(13)	(96)	2.075
Guillena Golf S.L.	3.418	(537)	(3.114)	304
Total Grupo	607.994	(2.721)	(28.245)	579.749
Asociadas:				
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	(4.788)	(4.788)	15.391
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	61.401	-	(61.401)	-
Ronda Norte Denia, S.L.	155	-	(12)	143
Total asociadas	81.735	(4.788)	(66.201)	15.534
Total	689.729	(7.509)	(94.446)	595.283

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

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2014 son las que se detallan a continuación:

a) Liquidación Realia Zarea S.R.L. y traspaso de la participación de Realia Contesti S.R.L.

En el mes de mayo de 2014, se ha procedido a la liquidación de la sociedad Realia Zarea S.R.L., de la cual la Sociedad era propietaria del 100% del capital. Dicha operación ha generado unas pérdidas de 713 miles de euros, que han sido registradas en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros - Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 17.5). Realia Zarea S.R.L. era propietaria del 31,17% del capital de Realia Contesti S.R.L., por lo que tras dicha liquidación, la Sociedad ha obtenido el 100% de la participación directa en Realia Contesti S.R.L.

b) Ampliación de capital en Wilanow Realia SP, ZOO

En el mes de junio de 2014, la Sociedad Wilanow Realia SP ZOO, capitalizó parte de su deuda con la Sociedad, mediante una ampliación de capital por importe de 1.886 miles de euros, alcanzando su participación directa el 51,65%. Asimismo, la Sociedad ha deteriorado dicha participación dotando un importe de 2.580 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

c) Ampliación de capital en Guillena Golf, S.L.

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.

d) Ampliación de capital en Realia Business Portugal Unipessoal Lda.

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.

e) Venta de SIIC de París.

Con fecha 23 de julio de 2014, la participada Realia Patrimonio, S.L.U. ha materializado la venta de la totalidad de la participación que ésta ostentaba en el Grupo SIIC de Paris. La Sociedad participaba indirectamente en SIIC de París en un 58,98% del capital.

f) Liquidación Noralia, S.A.

En el mes de mayo de 2013, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Noralia S.A. acordó por unanimidad la liquidación de la misma, de la cual la Sociedad es propietaria de un 51%. En noviembre de 2013 el Juzgado de lo Mercantil nº 11 de Madrid declaró el concurso voluntario de la sociedad por la inexistencia de masa activa del deudor, declarándola extinguida. Dicho auto adquirió firmeza el 10 de enero de 2014 y fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid. Dicha operación no ha generado resultado alguno, ya que el valor en libros de dicha participación se encontraba totalmente deteriorado.

g) Liquidación Mindaza, S.A.

Durante el ejercicio 2014 se ha procedido a la liquidación de la sociedad Mindaza, S.A., de la cual la Sociedad era propietaria del 100% de las acciones. Dicha operación no ha generado resultado alguno, ya que el valor en libros de dicha participación se encontraba totalmente deteriorado.

9.2 Inversiones financieras a corto plazo e inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de Euros	
	Créditos, Derivados y Otros	Créditos con Empresas Grupo/ Asociadas (Nota 18.2)
Instrumentos Financieros a Corto Plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	7	6.120
Otros activos financieros	1.567	-
	1.574	6.120

Ejercicio 2013

	Miles de Euros	
	Créditos, Derivados y Otros	Créditos con Empresas Grupo/ Asociadas (Nota 18.2)
Instrumentos Financieros a Corto Plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	7	21.081
Otros activos financieros	658	-
	665	21.081

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

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad ha capitalizado 1.886 miles de euros del crédito con la sociedad Wilanow Realia SP revirtiendo correcciones por deterioro de valor en sus créditos a empresas del Grupo por importe de 1.646 miles de euros (1.646 miles de euros de dotación de deterioro durante el ejercicio 2013) (véase Nota 17.5). El importe restante, que ascendía a 7.516 miles de euros, ha sido cobrado durante el ejercicio 2014.

Asimismo, durante el ejercicio 2014, Realia Patrimonio, S.L.U. ha procedido al pago íntegro de los créditos fiscales que tenía a 31 de diciembre de 2013 con Realia Business, S.A. por importe de 6.067 miles de euros.

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

Información cualitativa

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

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

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

a) Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago, Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 13.704 miles de euros, que la compañía ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8.261 miles de euros (Nota 11). Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo, aunque la actual crisis ha producido un repunte de impagos e insolvencias. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

b) Riesgo de liquidez

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

financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, provocando problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad Dominante cerró la refinanciación de su deuda financiera sindicada por importe de 791,8 millones de euros, la cual entró en vigor el 27 de septiembre de 2013 tras cumplirse las condiciones suspensivas afectas, ampliándose la financiación de Realia Business, S.A. hasta el 30 de junio de 2016, previo cumplimiento de las condiciones contractuales pactadas, lo que ha permitido a la Sociedad disponer de liquidez para poder hacer frente a sus compromisos comerciales y financieros. En este marco, se ha elaborado un plan de negocio a tres años vista (vencimiento en junio de 2016), verificado por experto independiente, que refleja la existencia de liquidez para su cumplimiento. Al cierre del ejercicio 2014, el grado de cumplimiento respecto al saldo de tesorería y equivalentes era casi veinte veces superior al previsto.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para el ejercicio 2015, elaborado sobre una base mínima de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos, arroja una previsión de cobros de 46,1 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 35,4 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 10,7 millones de euros, que junto a la tesorería disponible se destinarán al cumplimiento contractual de amortización de deuda.

c) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2014 el endeudamiento financiero neto bancario o asimilado (deuda bancaria cedida) de Realia Business, S.A. ascendía a 763.340 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda bruta con origen bancario:	
Crédito sindicado	791.615
Préstamos hipotecarios	14.305
Intereses devengados	3.165
Tesorería y equivalentes	(45.747)
Endeudamiento financiero neto bancario o asimilado (*)	763.340

(*) No incluye gastos de formalización

Considerando dicho endeudamiento financiero neto bancario, más el atribuido a porcentaje de sus sociedades filiales por importe de 300.098 miles de euros y el valor de los activos de Realia Business, S.A., según el siguiente detalle:

	Miles de Euros
Valoración activos patrimonio	8.145
Valoración activos promoción y suelo	394.993
Valor activos participación financiera	1.197.471
Total valor activos	1.600.609

El ratio de endeudamiento, con los criterios expuestos, (LTV) asciende al 66,4%.

Durante el ejercicio 2014 la sociedad ha generado un EBITDA negativo por importe de 14.630 miles de euros, para atender el resultado financiero, cuyo importe ha ascendido a unas pérdidas de 175 miles de euros.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2014 es positivo por importe de 153.677 miles de euros.

d) Riesgo de tipo de interés y tipo de cambio

Realia Business, S.A. 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 su coste en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero recogido en el Plan de Negocio 2013-2016 y las tendencias de curvas de tipos han hecho que la compañía haya optado por no cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

e) Riesgo de tipo de cambio

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

f) Riesgo de mercado

La actual coyuntura del sector inmobiliario, donde el desfase de la oferta frente a la demanda existente, ha hecho que durante el ejercicio 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; para 2015, se estima que este riesgo continuará impactando en la actividad de la Sociedad pero en menor cuantía que en ejercicios anteriores, considerando las perspectivas de mejora en el sector.

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 le 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 más atractivos.

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

9.4 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" se compone del siguiente detalle a cierre de los ejercicios 2014 y 2013:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Tesorería	33.747	15.744
Otros activos líquidos equivalentes	12.000	-
Total	45.747	15.744

10. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2014 y 2013, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2014			2013		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	630.125	(384.247)	245.878	633.087	(379.088)	253.999
Materiales diversos	-	-	-	60	(60)	-
Obras en curso de construcción de ciclo largo	48.267	(15.080)	33.187	48.238	(14.345)	33.893
Edificios construidos	105.994	(25.731)	80.263	136.498	(30.272)	106.226
Anticipos a proveedores	3.038	-	3.038	3.059	-	3.059
Total	787.424	(425.058)	362.366	820.942	(423.765)	397.177

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2014 y 2013, calculado en función de las tasaciones realizadas por valoradores independientes no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.g, asciende a 394.993 y a 431.482 miles de euros, respectivamente. La Sociedad ha deteriorado, en su caso, dichas existencias para adecuar su valor contable hasta su valor de mercado, lo que ha supuesto una pérdida neta por deterioro de 1.293 miles de euros (50.447 miles de euros en el ejercicio 2013).

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

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

El movimiento en coste bruto habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 en el epígrafe de existencias ha sido el siguiente:

	Miles de Euros						
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Edificios Construidos	Otros	Deterioros netos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2012	634.073	48.345	17.335	129.662	60	(373.317)	456.158
Adiciones	1.443	-	10.042	17	-	(50.448)	(38.946)
Bajas	(2.429)	(107)	-	(20.558)	-	-	(23.094)
Traspasos	-	-	(27.377)	27.377	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2013	633.087	48.238	-	136.498	60	(423.765)	394.118
Adiciones	2.272	29	-	-	-	(14.278)	(11.977)
Bajas	(5.234)	-	-	(30.504)	(60)	12.985	(22.813)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	630.125	48.267	-	105.994	-	(425.058)	359.328

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 condiciones suspensivas 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 11), 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 a 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.

En el ejercicio 2013, las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de "Terrenos y solares" correspondían a la adjudicación de terrenos en Huelva por importe de 328 miles de euros como garantía del acuerdo transaccional derivado del litigio surgido entre Realía Business, S.A. y la sociedad vendedora, incurridos por las cuotas de urbanización de terrenos en San Mateo de Gállego, y a la activación de gastos derivados del desarrollo de los proyectos de reparcelación y urbanización de los distintos terrenos. Asimismo, durante el ejercicio 2013 se produjo la venta de dos terrenos en Son Dameto (Palma de Mallorca) y Sanchinarro (Madrid) por importe total de 3.484 miles de euros, obteniéndose un beneficio de 1.055 miles de euros.

Anticipos a proveedores

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

Suelos	Provincia	Miles de Euros	
		2014	2013
Valdebebas	Madrid	3.020	3.020
El Molar	Madrid	18	18
Resto suelos y otros		-	21
Total		3.038	3.059

Los anticipos de 2014 y 2013 corresponden básicamente a gastos de urbanización girados por la Junta de Compensación de Valdebebas.

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

Existencias en garantía de créditos hipotecarios

Al 31 de Diciembre de 2014, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 269.124 miles de euros que sirven de garantía hipotecaria del préstamo sindicado suscrito en 2009, así como de préstamos bilaterales con Kutxa Bank, Banco Santander y Sareb, suscritos por Realía Business, S.A. (Ver nota 14).

Al 31 de Diciembre de 2013, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 289.786 miles de euros que sirven de garantía hipotecaria del préstamo sindicado suscrito en 2009, así como de préstamos bilaterales con Kutxa Bank, Banco Santander y Sareb, suscritos por Realía Business, S.A. (Ver nota 14).

Compromisos de venta

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 6.635 y a 13.483 miles de euros, respectivamente, de los cuales 3.988 y 6.439 miles de euros se encuentran registrados como "Anticipos de clientes" en el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación adjunto (véase Nota 15). Los importes que se han materializado en cobros ascienden a 311 y a 881 miles euros, respectivamente, el resto son compromisos derivados de operaciones de permutas de activos.

Gastos financieros capitalizados

Tal y como se describe en la Nota 4-g, la Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. Durante el ejercicio 2014 no se han capitalizado gastos financieros por este motivo (338 miles de euros en 2013).

El detalle de los gastos financieros capitalizados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2014		31.12.2013	
	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados
Terrenos y solares	-	8.727	76	8.727
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	-	262	-
Obras en curso de construcción de ciclo largo	-	1.385	-	1.385
Edificios construidos	-	3.856	-	4.420
Total	-	13.968	338	14.532

11. 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	5.474	5.474
Clientes Empresa del Grupo y Asociadas (Nota 18.2)	1.010	4.240
Deudores varios	2.749	887
Personal	1	-
Activos por impuesto corriente (Nota 16.1)	2.314	883
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	2	260
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	11.550	11.744

El saldo de clientes en activos corrientes del balance de situación recoge principalmente los créditos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y terrenos, destacando el valor bruto de los créditos comerciales por venta de suelo que asciende a 13.704 miles de euros, de los que la compañía a 31 de diciembre de 2014 tiene registrado un deterioro por el riesgo correspondiente que estimó en 8.261 miles de euros.

El epígrafe "Deudores varios" recoge principalmente la cuenta por cobrar pendiente por la devolución de los anticipos entregados por la compra-venta del terreno de Valdemoro (R7) tras la sentencia firme que declara la ineficiencia del contrato. Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

12. Patrimonio neto y Fondos propios

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 0,51 y 0,87 euros por acción, respectivamente. En el ejercicio 2013 la cotización de las acciones de la Sociedad al cierre y la cotización media del último trimestre ascendieron a 0,83 euros por acción, respectivamente.

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

	31.12.2014		31.12.2013	
	Porcentaje de Participación	Miles de Euros	Porcentaje de Participación	Miles de Euros
		Importe Capital		Importe Capital
Corporación Industrial Bankia, S.A.	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	2,218%	1.636
Per Gestora Inmobiliaria S.L. (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 CNMV al 31 de diciembre de 2014, para participaciones superiores a 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.

12.1 Reserva legal

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

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 esta reserva se encontraba completamente constituida.

12.2 Acciones Propias

En el ejercicio 2010, la Sociedad firmó un contrato de gestión de su autocartera con una entidad especializada. La colocación en el mercado de dichas acciones, ha generado una plusvalía en el ejercicio 2014 de 113 miles de euros (303 miles de euros de minusvalía en 2013), que ha sido registrada en el epígrafe 'Reservas' del balance de situación adjunto.

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2013	1.160.000	1.208
Retiros	(1.528.098)	(1.593)
Adquisiciones	978.098	1.060
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 al cierre del ejercicio 2013).

12.3 Reserva indisponible

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

12.4 Prima de emisión

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

13. Provisiones y contingencias

13.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, así como los principales movimientos registrados durante dichos ejercicios, son los siguientes:

A largo plazo

Provisiones a Largo Plazo	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2012	10.477	1.486	11.963
Adiciones	-	199	199
Aplicaciones y reversiones	(1.799)	(358)	(2.157)
Trasposos	(717)	(367)	(1.084)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	7.961	960	8.921
Adiciones	-	1.440	1.462
Aplicaciones y reversiones	(1.046)	(249)	(1.317)
Trasposos	477	-	477
Saldo al 31 de diciembre de 2014	7.392	2.151	9.543

El importe registrado como "Garantías" al cierre de 2014, corresponde a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a los gastos previstos desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias, costes del servicio postventa y otras contingencias en los inmuebles entregados en los últimos diez años, derivadas de reclamaciones de terceros o de litigios en curso.

Durante el ejercicio 2014 se procedió a la reversión de 1.046 miles de euros de la provisión por garantías, al considerar que la provisión creada era suficiente para afrontar sus responsabilidades de acuerdo al desarrollo de una menor actividad que hace que el parque de viviendas con cobertura se vaya reduciendo. Dicha reversión se encuentra registrada en el epígrafe de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de resultados adjunta.

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

A corto plazo

Provisiones a Corto Plazo	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2012	898	9.300	10.198
Bajas	-	(1.608)	(1.608)
Aplicaciones/Reversiones	-	(6.400)	(6.400)
Trasposos	717	-	717
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1.615	1.292	2.907
Aplicaciones/Reversiones	-	(1.292)	(1.292)
Trasposos	(477)	-	(477)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1.138	-	1.138

Durante el ejercicio 2014, se ha procedido a la aplicación/reversión de 1.292 miles de euros, de los cuales, 346 miles de euros son para hacer frente a gastos derivados de determinados litigios que han sido registrada en el epígrafe de "Servicios exteriores" de la cuenta de resultados atendiendo a su naturaleza, y por otro lado, un importe de 946 miles de euros por exceso de provisión, que se encuentra registrada en el epígrafe de "Excesos de provisiones" de la cuenta de resultados adjunta..

Adicionalmente, durante el ejercicio 2013, se procedió a la aplicación de 4.204 miles de euros como consecuencia de la aplicación de diversos gastos derivados de determinados litigios y gastos de la reestructuración financiera puesta en marcha el ejercicio pasado.

13.2 Contingencias

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

14. Pasivos financieros (largo y corto plazo)

El saldo de los epígrafes "Deudas a largo plazo" y "Deudas a corto plazo" y "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" y "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

Ejercicio 2014

Clases	Miles de Euros				
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total
	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	
Deudas y partidas a pagar	71.070	-	44.400	-	115.470
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	83.781	-	1.707	85.488
Otros pasivos financieros	541.711	-	212.555	-	754.266
Total	612.781	83.781	256.955	1.707	955.224

Ejercicio 2013

Clases Categorías	Miles de Euros				
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total
	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	
Deudas y partidas a pagar	174.959	-	97.671	-	272.630
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	84.433	-	1.503	85.936
Otros pasivos financieros	427.217	-	168.888	-	596.105
Total	602.176	84.433	266.559	1.503	954.671

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los epígrafes “Deudas a largo plazo”, “Deudas a corto plazo”, “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” y “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” al 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:

	Miles de Euros					
	2015	2016	2017	2018	Siguientes	Total
Crédito sindicado	1.641	789.974	-	-	-	791.615
Préstamo participativo e intereses	4	59.999	-	-	-	60.003
Préstamos hipotecarios	-	9.653	2.436	1.257	959	14.305
Deudas con empresas del Grupo y asociadas e intereses	1.707	83.781	-	-	-	85.488
Intereses de deudas y otras	3.080	733	-	-	-	3.813
	6.432	944.140	2.436	1.257	959	955.224

Crédito sindicado

Con fecha 27 de septiembre de 2013, la Sociedad formalizó, tras cumplir con las condiciones suspensivas previstas en el contrato de financiación, el acuerdo firmado el 26 de julio, referente a la extensión y reestructuración de la deuda de su negocio residencial con los Bancos que constituyen el Sindicato Bancario, titular de la deuda de 846.341 miles de euros a la fecha. Este acuerdo fue informado favorablemente y sin reservas por el experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil.

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 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.

Del importe restante, la nueva estructura del préstamo sindicado en base a este acuerdo, fija el plazo de vencimiento al 30 de junio de 2016, asociado a un plan de negocio que implica una amortización de cuotas mínimas obligatorias según el siguiente calendario recogido en el contrato de financiación,

Fecha	Miles de Euros
30 de junio de 2014	5.246
31 de diciembre de 2014	2.613
30 de junio de 2015	2.231
31 de diciembre de 2015	3.731
30 de junio de 2016	777.966
	791.787

El tipo de interés fijado es el Euribor con un margen de 200 puntos básicos. La Sociedad debe abonar un diferencial de 50 puntos básicos durante la vida del préstamo, siendo los restantes 150 puntos básicos capitalizables anualmente y pagaderos al vencimiento final del préstamo en 2016.

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

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

La Sociedad, acorde con el marco de obligaciones del acuerdo de reestructuración de la deuda expuestas anteriormente, contrató en el mes de noviembre de 2013 a un banco de inversión de reconocido prestigio internacional para llevar a cabo el proceso organizado de captación de fondos exigido por el contrato de financiación. 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. 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 433.093 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 la Sociedad 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, la Sociedad 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 realizó amortizaciones parciales obligatorias por importe de 5.773 miles de euros; adicionalmente, durante el ejercicio 2014, la Sociedad 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 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.

Como garantías de este préstamo sindicado, la Sociedad tiene pignorado el 100% de la participación sobre su filial Realía Patrimonio, S.L.U. con el límite del 95% de los derechos económicos, y otorgó prenda sobre derechos de crédito derivados de los préstamos con empresas del Grupo y garantía hipotecaria de primer grado sobre sueldos 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 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 y el sindicato bancario con fecha 26 de julio de 2013, en vigor desde 27 de septiembre de 2013, supone así mismo la renovación 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, 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

Como consecuencia del acuerdo de refinanciación del crédito sindicado, la Sociedad negoció con una de las entidades financieras la bilateralización de su deuda por importe de 16.238 miles de euros 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 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

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad 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).

Deudas con empresas del Grupo y otras

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantiene un préstamo con vencimiento 2016 con las sociedad del Grupo, Retingle S.L. por importe de 11.781 miles vence en enero de 2016 y el interés aplicable es del Euribor más 75 puntos básicos liquidables en marzo, septiembre y noviembre.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantiene un préstamo con Realia Patrimonio, S.L.U. con vencimiento en el ejercicio 2016. Dado que la formalización de dicho préstamo se realizó como condición vinculada a la concesión del crédito sindicado, durante el ejercicio 2013 se renovó dicho préstamo, aplazándose el vencimiento del mismo hasta el 1 de julio de 2016. A 31 de diciembre de 2014 el importe dispuesto del mismo asciende a 72.000 miles de euros y devenga intereses correspondientes al Euribor más 75 puntos básicos.

La deuda con vencimiento en 2015 incluye principalmente las cuentas acreedoras con empresas del Grupo correspondientes al saldo de consolidación fiscal, por importe de 1.412 miles de euros (1.449 miles de euros al 31 de diciembre de 2013).

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	Miles de Euros	
	2014	2013
Proveedores -		
Proveedores por compra de suelo -		
Sin instrumento de pago	3.120	2.164
Con efectos comerciales	-	942
Resto Proveedores	4.083	7.648
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	91	190
Acreedores varios	763	1.640
Personal	16	11
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	1.820	4.352
Anticipos de clientes (Notas 10 y 4-j)	3.988	6.439
	13.881	23.386

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

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

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

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

	%	
	Pagos Realizados y Pendientes de Pago en la Fecha de Cierre del Ejercicio	
	2014	2013
Realizados dentro del plazo máximo legal	100%	100%
Resto	0%	0%
Total pagos del ejercicio	100%	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 las partidas “Proveedores”, “Proveedores, empresas del Grupo y asociadas” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días, para todos los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la ley.

En función de lo establecido en la norma tercera de la mencionada resolución, la Sociedad no tiene saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 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.

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

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

16.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2014	2013
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	2	260
Hacienda Pública deudora por IS	2.314	883
Total	2.316	1.143

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2014	2013
Hacienda Pública acreedora por retenciones	188	214
Hacienda Pública acreedora IVA e IGIC	660	1.481
Organismos de la Seguridad Social acreedores	61	78
Otros	911	2.579
Total	1.820	4.352

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

16.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

Ejercicio 2014

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			(19.858)
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes - <i>Aportaciones seguro vida</i>	82	-	82
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio -			30.558
<i>Cartera de valores</i>	5.004	-	
<i>Deterioro de existencias</i>	5.500	-	
<i>Deterioro de inversiones inmobiliarias</i>	1.161	-	
<i>Gastos financieros no deducibles</i>	17.609	-	
<i>Gasto amortización no deducible</i>	147	-	
<i>Otras provisiones</i>	1.137	-	
Con origen en ejercicios anteriores -			(6.983)
<i>Cartera de valores</i>	-	(91)	
<i>Deterioro de créditos</i>	-	(1.646)	
<i>Deterioro de existencias</i>	-	(3.926)	
<i>Otras provisiones</i>	-	(1.320)	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
Base imponible fiscal			3.799

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

Ejercicio 2013

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			(62.181)
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			57
<i>Recargos y sanciones</i>	2	-	
<i>Aportaciones seguro vida</i>	55	-	
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio -			20.040
<i>Cartera de valores</i>	8.190	-	
<i>Deterioro créditos</i>	1.646	-	
<i>Gastos financieros no deducibles</i>	4.833	-	
<i>Gasto amortización no deducible</i>	153	-	
<i>Exceso de deterioro</i>	3.926	-	
<i>Otras provisiones</i>	1.292	-	
Con origen en ejercicios anteriores -			(6.738)
<i>Cartera de valores</i>	-	(697)	
<i>Otras provisiones</i>	-	(6.041)	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
Base imponible fiscal			(48.822)

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

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

Ejercicio 2014

Año Origen	Miles de Euros					
	Bases Sociedades Cabecera	Imponibles Grupo Fiscal Dependientes	Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos/ Cartera)	Total Bases Imponibles Grupo Fiscal	Crédito Fiscal Activado (25%)
2008	21.185	(15.807)	5.378	59.636	65.014	16.254
2009	43.221	(27.005)	16.216	11.475	27.691	6.923
2010	52.849	10.230	63.079	550	63.629	15.907
2011	45.804	1.347	47.151	17.725	64.876	16.219
2012	259.437	(24.581)	234.856	11.968	246.824	21.791
2013	48.583	(31.337)	17.246	13.879	31.125	(6.526)
2014	(3.799)	18.651	14.852	21.066	35.918	(474)
	467.280	(68.502)	398.778	136.299	535.077	70.094

Ejercicio 2013

Año Origen	Fecha Límite Compensación	Miles de Euros					
		Bases Sociedades Cabecera	Imponibles Grupo Fiscal Dependientes	Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos/ Cartera)	Total Bases Imponibles Grupo Fiscal	Crédito Fiscal Activado
2008	2026	21.185	(15.807)	5.378	59.636	65.014	19.505
2009	2027	43.221	(27.005)	16.216	11.475	27.691	8.307
2010	2028	52.849	10.230	63.079	550	63.629	19.089
2011	2029	45.804	1.347	47.151	17.725	64.876	19.463
2012	2030	259.437	(24.581)	234.856	11.968	246.824	26.149
2013	2031	48.821	(11.607)	37.214	9.728	46.942	(2.643)
		471.317	(67.423)	403.894	111.082	514.976	89.870

Durante el ejercicio 2014 se han desactivado bases negativas por importe de 1.897 miles de euros y se ha actualizado el valor recuperable de las mismas activadas de acuerdo con la nueva normativa fiscal aplicable (véase Nota 16.4).

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

La Sociedad únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los Administradores estiman posible su recuperación (véanse Nota 4.i), dentro de los plazos de recuperabilidad vigentes. A cierre de 2014 la Sociedad mantiene base imponibles negativas no activadas por un importe de 254.701 miles de euros.

16.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, en 2014 y 2013, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Resultado contable antes de impuestos	(19.858)	(62.181)
Diferencias permanentes	82	57
Diferencias temporales no activadas	23.535	19.888
Base imponible generada en el ejercicio no activada (*)	-	48.821
Total base	3.759	6.585
Cuota al 30%	(1.128)	(1.976)
Impacto diferencias temporarias	-	-
Deducciones:		
Por doble imposición	1.140	-
Otros	(21.481)	(3)
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados	(21.469)	(1.979)

(*) Durante los ejercicios 2012-2014, la Sociedad ha procedido a registrar créditos fiscales con el límite del importe recuperable en base a la mejor estimación de los Administradores (Nota 4-i). La Sociedad no ha activado créditos

fiscales (25%) por bases imponibles negativas del grupo fiscal por importe de 8.980 miles de euros durante el ejercicio 2014.

El epígrafe de "Otros" recoge el impacto de la actualización de la valoración de los activos y pasivos por impuesto diferido por importe de 21.481 miles de euros, derivado de la entrada en vigor de la Ley 27/2014 del Impuesto de sociedades.

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Impuesto diferido neto (Notas 16.4 y 16.5)	(21.469)	(1.979)
Total ingreso/(gasto) por impuesto	(21.469)	(1.979)

16.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

Impuestos anticipados	Miles de Euros	
	2014	2013
Diferencias temporales:		
Provisiones de cartera 2012	13.469	16.165
Provisiones de cartera 2011	1.167	1.400
Provisiones de cartera 2010	24	52
Provisiones de cartera 2009	100	121
Provisiones de cartera 2008	664	797
Gastos financieros no deducibles	7.908	9.490
Gastos amortización no deducibles	76	46
Provisión para gastos	674	817
Eliminación de provisiones en consolidación fiscal	700	2.250
Otros	114	138
Crédito fiscal activado	89.117	111.017
Total activos por impuesto diferido	114.013	142.293

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, al 60% de la base imponible en el ejercicio 2016 y al 70% de la base imponible en los ejercicios siguientes.
- El tipo impositivo se reduce del 30% vigente al 28% para el ejercicio 2015 y 25% para los ejercicios siguientes.

En este sentido, la Sociedad ha procedido a actualizar la valoración de los activos y pasivos por impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2014 al tipo impositivo al que espera que sean recuperados. El impacto de la actualización de los activos por impuesto diferido al tipo impositivo correspondiente ha supuesto un gasto de 21.495 miles de euros registrado en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El 'Crédito fiscal activado' por importe de 89.117 miles de euros corresponde a la cuota de las bases impositivas negativas de los ejercicios 2008 a 2014 por importe de 70.094 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 16.2, así como la cantidad de 19.023 miles de euros correspondientes a las deducciones pendientes de compensar, según el siguiente detalle:

	Fecha límite de compensación	Miles de Euros					
		Deducciones Pendientes		Total Deducciones	Ajustes Consolidación (Dividendos)	Deducciones no activadas	Total Deducciones Activadas Grupo Fiscal
		Sociedades	Grupo Fiscal				
		Cabecera	Dependientes				
2008	2015	16.865	544	17.409	(15.120)	-	2.289
2009	2016	3.126	6.091	9.217	(3.000)	-	6.217
2010	2017	605	170	775	(450)	-	325
2011	2018	3.359	7.717	11.076	(5.401)	-	5.675
2012	2019	3.187	2.998	6.185	(3.185)	-	3.000
2013	2020	1.664	2.049	3.713	(2.432)	64	1.217
2014	2022	4.558	2.020	6.578	(5.265)	1.013	300
		33.364	21.589	54.953	(34.853)	1.077	19.023

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

16.5 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Cartera de valores 2012	13	16
Cartera de valores 2010	11	13
Cartera de valores 2008	44	53
Total pasivos por impuesto diferido	68	82

Durante el ejercicio 2014 se ha aprobado la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, cuyas modificaciones (véase Nota 16.4) han supuesto la actualización del valor de cancelación de los pasivos por impuesto diferido, que ha supuesto una reducción de 14 miles de euros registrada en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

16.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2011 a 2014 para todos los impuestos Estatales, salvo para el impuesto de sociedades que también está abierto el ejercicio 2010. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

17. Ingresos y gastos

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

El desglose de las ventas por tipología de ingreso, para los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

Actividad	Miles de Euros	
	2014	2013
Ingresos por venta de promociones y suelo	21.565	22.144
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	150	150
Ingresos por prestaciones de servicios	2.402	2.803
	24.117	25.097

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2014 y 2013, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2014	2013
España:		
Andalucía	3.103	2.560
Madrid	13.562	14.342
Castilla La Mancha	4	210
Cataluña	4.990	2.341
Valencia	484	4.303
Castilla y León	1.326	791
Canarias	648	550
	24.117	25.097

17.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Consumos y aprovisionamientos	3.056	(9.327)
Deterioro de terrenos y solares	(5.159)	(30.269)
	(2.103)	(39.596)

Durante el ejercicio 2014, la baja del terreno de Valdemoro R-7, la actualización del valor de la contraprestación de Teatinos y la desperiodificación de gastos activados por las plusvalías municipales en promociones terminadas, junto a la baja actividad en el área de promociones ha ocasionado unos consumos y aprovisionamientos positivos por importe de 3.056 miles de euros. (Nota 10)

17.3 Detalle de compras según procedencia

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2014 y 2013, se han realizado en territorio nacional.

17.4 Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2014 y 2013 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Cargas sociales:		
Aportaciones planes de pensiones (Nota 4.m)	(253)	(315)
Otras cargas sociales	(891)	(1.113)
	(1.144)	(1.428)

17.5 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros durante los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Ingresos de participaciones en capital (Nota 9.1):		
Retingle	196	251
Realia Patrimonio	18.037	6.097
Valaise	-	299
Ingresos financieros	221	920
Ingresos quita financiera (Nota 14)	-	17.537
Otros ingresos financieros	1.393	377
Total ingresos financieros	19.847	25.481
Gastos financieros por intereses de deuda (Nota 14)	(19.890)	(23.039)
Gastos financieros capitalizados (Nota 10)	-	338
Otros Gastos financieros	(132)	(1.939)
Total gastos financieros	(20.022)	(24.640)
Deterioro de participaciones de capital con empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.1)	(5.712)	(7.510)
Deterioro de créditos con empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.2)	1.646	(1.678)
Otros deterioros (Nota 10)	(1.136)	-
Resultado financiero	(5.377)	(8.347)

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

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas**18.1 Operaciones con vinculadas**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	150	-
Prestación y recepción de servicios	1.974	305
Consumo de terrenos y solares	-	(12)
Obras y servicios realizados por otras empresas	-	86
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	110	-
Servicios exteriores	(456)	(221)
Dividendos (Nota 9.1 y 17.5)	18.233	-
Ingresos financieros	114	107
Gastos financieros	(955)	-
	19.170	265

Ejercicio 2013

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

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Al cierre del ejercicio 2014

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	577.516	14.929
Otros activos no corrientes	59	-
Deudores comerciales (Nota 11)	540	470
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	1.327	4.793
Tesorería y equivalentes	-	30.749
Deudas a largo plazo (Nota 14)	(83.781)	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	(1.692)	(15)
Acreedores comerciales	(3)	(88)
	493.966	50.838

Al cierre del ejercicio 2013

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

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

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

	Nº Medio Personas	Miles de Euros			
		Sueldos	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros y otros
Consejo de Administración	10	1.317	637	25	44
Alta dirección	4	1.124	-	42	6
	14	2.441	637	67	50

Ejercicio 2013

	Nº Medio Personas	Miles de Euros			
		Sueldos	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros y otros
Consejo de Administración	10	1.094	634	25	38
Alta dirección	5	952	-	54	7
	15	2.046	634	79	45

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad del ejercicio 2014.

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

- a) D. Ignacio Bayón Mariné es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas Realía Business, S.A., Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A., Boane 2003, S.A.U. Asimismo, es representante persona física del Administrador Único de la Sociedad española Realía Patrimonio, S.L.U., y de la Sociedad rumana Realía Contesti, S.R.L.
- b) D. Íñigo Aldaz Barrera es miembro del Consejo de Administración de las Sociedades españolas Realía Business, S.A., Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A., Boane 2003, S.A.U.; y 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.LU. y de la Sociedad rumana Realía Contesti, S.R.L. Por último, es Administrador Único de la Sociedad portuguesa Realía Business Portugal – Unipessoal, Lda, y de las Sociedades polacas Wilanow Realía Polska, Zoo y Realía Polska Inwestycje Spolka, Zoo.

19. Información sobre medio ambiente

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

20. Otra información

20.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2014 y 2013, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Número de Personas Empleadas	
	2014	2013
Consejeros	2	2
Alta dirección	4	5
Directivos y titulados superiores	23	30
Técnicos y titulados medios	8	12
Personal administrativo	12	19
	49	68

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 el número de personas empleadas en la Sociedad ascendía a 49 y 50 personas respectivamente.

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2014 y 2013, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2014		2013	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	2	-	2	-
Alta dirección	3	1	3	1
Directivos y titulados superiores	13	10	14	10
Técnicos y titulados medios	8	-	8	-
Personal administrativo	4	8	4	8
	30	19	31	19

20.2 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2014 y 2013, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor, han sido los siguientes:

Ejercicio 2014

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	85
Otros servicios de verificación	27
Total servicios de auditoría y relacionados	112
Otros servicios	149
Total servicios profesionales	261

Ejercicio 2013

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	90
Otros servicios de verificación	310
Total servicios de auditoría y relacionados	400
Otros servicios	174
Total servicios profesionales	574

21. Hechos posteriores

A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales 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.

Realia Business, S.A.

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2014

LA SOCIEDAD Y SU ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE 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 centra en 2 líneas de negocio:

a) ACTIVIDAD PATRIMONIAL: Desarrollada a través de la cabecera del subgrupo: Realia Patrimonio S.L. (participada 100% por Realia Business S.A.) y por participaciones de control de ésta en Sociedades participadas. Toda la actividad se desarrolla en España.

Estas inversiones financieras representan en torno al 48% del valor del activo del balance de la sociedad.

b) ACTIVIDAD DE PROMOCION Y GESTION DE SUELO: Se desarrolla bien directamente por Realia Business S.A., o a través de sociedades, con participaciones de control o significativas

Esta actividad inmobiliaria, se realiza en España, Portugal, Polonia y Rumania. Dentro de España la actividad se centra en las siguientes zonas geográficas:

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

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

La Sociedad Realia Business S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo de Madrid y que entre sus accionistas más significativos se encuentra el Grupo FCC con una participación del 36,89% y Corporación Industrial Bankia S.A.U. (Grupo Bankia) con una participación del 24,95%.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

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

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

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

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

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

VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

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 División Promoción 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 disolvió y liquidó la sociedad Realia Zarea SRL., en la que directa e indirectamente el grupo Realia tenía el 100% de las participaciones.

En mayo 2014, se firma un contrato de venta de las acciones de la sociedad SIIC de París 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. A nivel consolidado, el resultado de la venta de la sociedad SIIC de París se recogió en la cuenta de explotación dentro del epígrafe "Resultado procedentes de operaciones interrumpidas" por un importe de 1,9 M. €, y el resultado atribuido a la sociedad dominante ha sido 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. en la sociedad Setecampos y sobre las que previamente ya existía un compromiso de venta con condiciones suspensivas.

Variaciones:

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:

Cifra de Negocios:

La cifra de negocios ha alcanzado el importe de 24,1 M. €, de la que el 90,0% corresponde a la entrega de promociones inmobiliarias, y el resto, corresponde a prestaciones de servicios. El porcentaje de descenso

respecto al 2013 ha sido del 3,9 %, y obedece fundamentalmente a que en el ejercicio 2014 la sociedad no ha realizado la venta de ningún suelo mientras que en el año 2013 se transmitieron dos por importe de 3,4 M. €, eliminado el impacto de estas ventas, en la actividad de promoción inmobiliaria ha habido un repunte en los ingresos obtenidos por entregas de unidades inmobiliarias (viviendas, locales y oficinas) de 2,8 M € que representa un incremento del 14,8 %.

Aparte de las características negativas que el sector lleva consigo desde 2008, (desaparición del crédito promotor, alta tasa de desempleo, reforma laboral, falta de confianza, reestructuración del sector , creación de la Sareb, aparición de nuevos agentes como los bancos tenedores de activos, los fondos ...), se ha podido constatar durante los 3 primeros trimestres algunos signos de dinamización de la demanda(mejora de la confianza, en el empleo, en el PIB, en la financiación a los compradores...) pero durante el último trimestre de 2014, esta mejoría no ha terminado de consolidarse.

Ebitda:

El Ebitda ha sido negativo y asciende a la cifra de 14,6 M. €, lo que supone un deterioro del 16,8% respecto al ejercicio precedente. Este descenso se justifica por la caída de la cifra de negocio expuesta anteriormente y por el menor margen bruto aportado por el producto entregado en 2014 respecto al entregado en 2013.

Amortizaciones y Provisiones:

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

Las provisiones netas, por deterioro de existencias, en el ejercicio 2014 han supuesto un impacto negativo de 1,3 M.€ frente a los 50,4 M € del ejercicio 2013.

Las provisiones efectuadas corresponden a los suelos, promociones en curso y terminadas que posee la sociedad, habiendo procedido a ajustar el valor contable al valor de mercado reflejado en las tasaciones realizadas de acuerdo con la orden ECO/805/203 realizadas por un experto independiente a la compañía; las valoraciones bajo la orden ECO fueron realizadas por primera vez en Realia en el año 2012. Realia Business tiene valorados todos sus activos a valores históricos, no habiendo sufrido revalorizaciones por fusiones o puesta de valor a mercado, y con la valoración realizada pretende ajustar dichos valores a los criterios más realistas de valoración de activos.

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 2 M. €. Esta reversión obedece fundamentalmente, a la resolución de litigios y a la liberación de riesgos por postventa de producto al disminuir el número de activos en periodo de garantía.

Asimismo, la compañía ha dotado 5,2 M.€ por deterioro de instrumentos financieros, que básicamente corresponden a su cartera de participaciones en sociedades filiales cuya actividad principal es la promoción inmobiliaria. Esta minusvalía de la cartera de participaciones en sociedades filiales se pone de manifiesto enfrentando el valor contable de la cartera con el patrimonio neto de la sociedad y las plusvalías latentes de sus activos subyacentes. Para el cálculo de dichas provisiones también se ha utilizado, mayoritariamente, las valoraciones ECO de los activos de promoción inmobiliaria que poseen las distintas sociedades de esta área.

Resultado Financiero Neto:

Alcanza la cifra de 5,4 M. € negativos, con el siguiente desglose:

Ingresos Financieros	19,8 M. €
Gastos Financieros	-20,0 M. €
Deterioro y rtdo. enajenación inst. finan	-5,2 M. €

Los ingresos financieros se producen por los dividendos obtenidos de las filiales por importe de 18,2 M. €, y el resto 1,6 M. €, básicamente por intereses de excedentes de tesorería y préstamos a filiales. En 2013 estos

ingresos alcanzaron la cifra de 6,6 M. € y 1,7 M. € respectivamente. En 2013 se produjo un ingreso financiero atípico de 17,1 M. € por la recompra con descuento del préstamo que tenía una entidad financiera.

Los gastos financieros por deudas en el 2014 han sido 20 M. € un 18,7 % inferior a los producidos en 2013, y se justifica por la bajada de tipos de interés y reducción de la deuda bancaria.

Los deterioros de instrumentos financieros obedecen fundamentalmente al ajuste de las distintas carteras en sociedades dependientes a sus fondos propios. Respecto a 2013, cuyo importe ascendió a - 9,2 M. € representa una mejora del 43,4%.

Impuesto sobre sociedades:

A pesar de que la sociedad tiene un BAI negativo y de no activar créditos fiscales, se ha procedido a ajustar los créditos fiscales activados de años anteriores para adaptarlos al tipo impositivo del 25% que marca la reforma fiscal en el horizonte del año 2016. Este ajuste ha supuesto un impacto negativo en la cuenta de explotación de 21,5 M. €.

Resultado Neto:

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido de 41,3 M. € de pérdidas que representa una mejora del 35.6% respecto al resultado del 2013 que alcanzó una pérdida de 64,2 M. €.

Esta mejora del resultado neto viene motivado, fundamentalmente, por la menor dotación de provisiones por deterioro de suelo y activos que ya se ha comentado, y por la mejora de los costes de estructura y de la mejora del resultado financiero producido por el impacto positivo de los tipos de interés y por el menor deterioro en las participaciones financieras.

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

Datos patrimoniales y de cartera:

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

Área de Promociones

Preventas netas del periodo	2014	2013	%Var
En Millones de €	16,6	16,0	3,8 %
En unidades (1)	112	95	17,4 %

(1) Las unidades inmobiliarias la forman viviendas, oficinas y locales y son unidades netas, habiendo alcanzado las reservas brutas las 122 unidades.

El ritmo de preventas se ha incrementado en un 17,4 %, habiéndose desarrollado a buen ritmo durante los 3 primeros trimestres y un estancamiento en el último trimestre del año.

La cartera de preventas al cierre de 2014 alcanza el importe de 2,96 M. €, que corresponden a 17 unidades inmobiliarias. La reserva de suelo asciende a los 1,11 M. de m² edificables.

Situación Financiera:

Tras la firma del contrato de refinanciación firmado en el ejercicio 2013 y con vigencia hasta 30 de Junio de 2016, se ha observado la inexistencia de aquellos requisitos que pudieran detonar un vencimiento anticipado del mismo y consecuentemente la plena vigencia del contrato, cuyas características siguen siendo:

- 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.

A fecha cierre del ejercicio 2014, se ha procedido a amortizar anticipadamente por el punto e) anterior, la cantidad de 12,2 M. € lo que supone un grado de cumplimiento del 154,4 % de la amortización obligatoria prevista en el contrato de préstamo sindicado a 31 de diciembre de 2014 por importe de 7,9 M. €, y el cumplimiento del 88,4% de la amortización obligatoria prevista en el contrato de préstamo sindicado hasta diciembre de 2015 por importe de 13,8 M €. Se estima que no hay riesgo de incumplimiento del calendario de amortizaciones obligatorias establecidas contractualmente.

La sociedad mantiene un préstamo participativo con la SAREB por importe de 60,0 M. € (incluido intereses devengados), dicho préstamo contempla la posibilidad de ser capitalizado en distintas fechas o ventanas y a un precio mínimo de 1,92 euros por acción, o ser amortizado con una quita establecida, tras el vencimiento del préstamo sindicado.

La estructura del endeudamiento de Realia Business es:

Millones de euros	2014	2013	% Var.
Préstamo Sindicado	791,6	786,0	
Préstamos Hipotecarios Subrog.	14,3	20,9	
Intereses	3,2	3,3	
Total Deuda Bancaria Bruta y asimilados (1)	809,1	810,2	-0,14%
Tesorería y equivalentes	45,7	15,7	
Total Deuda Bancaria Neta y asimilados (1)	763,4	794,5	-3,91%
Préstamos Participativos (incluye intereses)	60,0	58,5	
Total Deuda Financiera Neta y asimilados	823,4	853,0	-3,47%

(1) No incluye los gastos de formalización de deudas e incluye los préstamos e intereses devengados.

Respecto a la cobertura de la deuda bruta, Realia Business S.A. no tiene contratados instrumentos de cobertura de dicha deuda.

Valoración de Activos:

La valoración de los activos afectos al negocio de suelo y promoción de viviendas, atribuidos a Realia Business S.A., ha sido realizada por expertos independientes en los términos establecidos en la disposición ECO/805/2003 y modificada por las órdenes EHA/3011/2007 y EHA/564/2008.

Los valores obtenidos lo podemos resumir en:

Millones €	2014	2013
Valoración activos Patrimonio	8,1	7,3
Valoración activos Promoción y Suelo	395,0	431,5
Valoración activos Participación Financiera	1.197,5	1.194,1
TOTAL VALOR ACTIVOS	1.600,6	1.632,9

El apartado Valoración de activos Participación Financiera del año 2013, se ha ajustado, al objeto de ser comparables, por el porcentaje atribuido al Grupo Realia, de las sociedades SIIC de París y Setecampos, por importes de 936,3 M. € y 2,1 M. €, que han sido transmitidas a lo largo del ejercicio 2014.

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

Los activos afectos al área de arrendamientos que fundamentalmente lo estamos recogiendo en el cuadro anterior en el epígrafe "Valoración activos Participación Financiera", se ha comportado mejor y se ve una estabilidad, aparte de la incorporación de un nuevo activo, sito en C/Goya 29 (Madrid), adquirido por la participada Hnos. Revilla.

Datos Bursátiles - Dividendo y Beneficio por acción

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

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 la elaboración de las presentes cuentas todavía no ha sido aprobado 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 una 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 de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 13,7 millones de euros, que la compañía ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,3 millones de euros. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo, 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, elaborado sobre una base mínima de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos, arroja una previsión de cobros de 46,1 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 35,4 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 10,7 millones de euros que irán destinados a repago de deuda.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2014 el endeudamiento financiero neto bancario o asimilado de Realia Business asciende a 763,4 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles €	2014
Deuda bruta bancaria	
Crédito Sindicado	791,6
Préstamos hipotecarios	14,3
Intereses	3,2
Tesorería y equivalentes	45,7
Endeud. financiero neto bancario	763,4

Considerando dicho endeudamiento financiero neto bancario y asimilado, más el atribuido a porcentaje de sus sociedades filiales por importe de 300,1 M. € y el valor de los activos del grupo Realia Business S.A, según el siguiente detalle:

Millones €	2014
Valoración activos Patrimonio	8,1
Valoración activos Promoción y Suelo	395
Valoración activos Participación Financiera	1.197,50
TOTAL VALOR ACTIVOS GRUPO	1.600,60

El ratio de endeudamiento, según lo expuesto, asciende a 66,4 %.

Durante el ejercicio 2014 la sociedad ha generado un EBITDA negativo por importe de 14,6 M. €, para atender el resultado financiero negativo, por importe de 0,2 M. €.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2014 es positivo por importe de 153,7 M €.

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros Riesgos:

Riesgo de Mercado: La actual coyuntura del sector inmobiliario, donde el desfase de la oferta frente a la demanda existente, ha hecho que durante 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 de Realia Business se desarrolla en áreas donde las inversiones en Investigación y Desarrollo son muy limitadas y la sociedad no ha realizado inversiones en estos campos.

PREVISIONES PARA EL AÑO 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 en:

Área de Promociones:

Para 2015 se estima que las condiciones del mercado de suelo y residencial se vean afectados 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 el Grupo 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 por 544,4 M. € después de reparto de dividendos.
- 2º) Reducción de la deuda financiera en 1.023,1 M. €
- 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, las venta de nuestra participación ascendió a 2,5 M.€ y un resultado consolidado de la venta de 0,09 M.€.

Después de estas enajenaciones 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 2014, el grupo tiene como objetivos fundamental la reinversión de la tesorería procedente de las enajenaciones expuestas, con 2 premisas fundamentales:

- a) Activos de calidad y ubicación similares al conjunto del actual Portfolio.
- b) 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 desocupación.

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% frente al 88,7% 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 aportarle rentabilidad y valor al grupo.

ANEXO I

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 SPÒLKA 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
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	OLESA 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	URBANIKI, 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