

FOLLETO INFORMATIVO



**AUMENTO DE CAPITAL SIN DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE
POR UN IMPORTE NOMINAL DE 7.198.706,40 EUROS, MEDIANTE LA
EMISIÓN DE 29.994.610 ACCIONES ORDINARIAS**

Mayo 2014

El presente Folleto informativo ha sido aprobado y registrado en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 27 de mayo de 2014 y, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y la Orden EHA3537/2005, de 10 de noviembre, ha sido redactado conforme a los modelos establecidos en los Anexos I, III y XXII del Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo.

ÍNDICE

I.	NOTA DE SÍNTESIS	4
II.	FACTORES DE RIESGO	20
III.	NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) 8092004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004)	43
PUNTO 1.	PERSONAS RESPONSABLES	43
PUNTO 2.	FACTORES DE RIESGO.....	43
PUNTO 3.	INFORMACIÓN ESENCIAL	43
PUNTO 4.	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN	50
PUNTO 5.	CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN	72
PUNTO 6.	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN CLAUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN	76
PUNTO 7.	TENEDORES VENDEDORES DE VALORES	78
PUNTO 8.	GASTOS DE LA ADMISIÓN.....	78
PUNTO 9.	DILUCIÓN	78
PUNTO 10.	INFORMACIÓN ADICIONAL.....	79
IV.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR (ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) 8092004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004)	81
PUNTO 1.	PERSONAS RESPONSABLES	81
PUNTO 2.	AUDITORES DE CUENTAS.....	81
PUNTO 3.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	82
PUNTO 4.	FACTORES DE RIESGO.....	88
PUNTO 5.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	88
PUNTO 6.	DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA	101
PUNTO 7.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	147
PUNTO 8.	PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPOS	150
PUNTO 9.	ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS.....	161
PUNTO 10.	RECURSOS DE CAPITAL	162
PUNTO 11.	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS	182
PUNTO 12.	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS	183
PUNTO 13.	PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS	183
PUNTO 14.	ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS	185
PUNTO 15.	REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS	197
PUNTO 16.	PRÁCTICAS DE GESTIÓN.....	202
PUNTO 17.	EMPLEADOS	215
PUNTO 18.	ACCIONISTAS PRINCIPALES	217

PUNTO 19.	OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS	220
PUNTO 20.	INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.....	224
PUNTO 21.	INFORMACIÓN ADICIONAL.....	252
PUNTO 22.	CONTRATOS IMPORTANTES.....	262
PUNTO 23.	INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS	263
PUNTO 24.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA.....	263
PUNTO 25.	INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES	263

I. NOTA DE SÍNTESIS

Los elementos de información de la presente nota de síntesis (la "**Nota de Síntesis**") están divididos en 5 secciones (A-E) y numerados correlativamente dentro de cada sección de conformidad con la numeración exigida en el Reglamento (CE) nº 809/2004 (por ejemplo B.1-B.50). Los números omitidos en esta Nota de Síntesis se refieren a elementos previstos en dicho Reglamento para otros modelos de folleto. Por otra parte, aquellos elementos de información exigidos para este modelo de folleto pero no aplicables por las características de la operación o del emisor se mencionan como "no procede".

Sección A - Introducción y advertencias	
A.1	<p>Advertencia:</p> <ul style="list-style-type: none"> Esta Nota de Síntesis debe leerse como introducción a este folleto informativo (el "Folleto"). Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto. Cuando se presente ante un tribunal una demanda sobre la información contenida en el Folleto, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de los Estados miembros, tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial. La responsabilidad civil solo se exigirá a las personas que hayan presentado la Nota de Síntesis, incluida cualquier traducción de la misma, y únicamente cuando la Nota de Síntesis sea engañosa, inexacta o incoherente en relación con las demás partes del Folleto, o no aporte, leído junto con las otras partes del Folleto, información fundamental para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores.
A.2	<p><i>Consentimiento del emisor para una venta posterior por parte de intermediarios financieros:</i></p> <p>No procede. El Emisor no ha otorgado consentimiento para la utilización del Folleto para una venta posterior o la colocación final de los valores por parte de intermediarios financieros.</p>
Sección B - Emisor	
B.1	<p><i>Nombre legal y comercial del emisor.</i></p> <p>REALIA BUSINESS, S.A. (en adelante, "REALIA", la "Sociedad" o el "Emisor") con NIF: A-81787889.</p>
B.2	<p><i>Domicilio y forma jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera y país de constitución.</i></p> <p>La Sociedad tiene carácter mercantil y reviste la forma jurídica de sociedad anónima, con domicilio social en Paseo de la Castellana nº 216, 28046 – Madrid. Fue constituida en España y se rige por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital") y demás normas de aplicación en general.</p>
B.3	<p><i>Descripción y factores clave relativos al carácter de las operaciones en curso del emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados, e indicación de los mercados principales en los que compite el emisor.</i></p> <p><u>Principales áreas de negocio</u></p> <p>El Grupo REALIA está organizado en 3 áreas de negocio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Patrimonio (gestión de activos).</u>- El Grupo REALIA explota edificios de oficinas, en España y Francia, y centros comerciales y de ocio en España. A 31 de diciembre de 2013 este área de actividad suponía el 85,5% del total de ingresos del Grupo REALIA. <u>Promoción.</u>- Promoción de viviendas, habiendo focalizado hoy en día su desarrollo en las regiones españolas con mayor crecimiento de población y en las viviendas destinadas al uso habitual de la familia, o primera residencia, aunque con una cartera de segundas residencias de calidad. A 31 de diciembre de 2013 este área de actividad suponía el 12,8% del total de ingresos del Grupo REALIA. <u>Gestión de suelo.</u>- Consistente en (i) la búsqueda y adquisición de terrenos susceptibles de desarrollo urbanístico; (ii) la gestión urbanística; y (iii) el uso de ese suelo para la actividad de promoción o gestión patrimonial (como desarrollo de centros comerciales) y la venta de suelo a terceros. A 31 de diciembre de 2013 este área de actividad suponía el 1,7% del total de ingresos del Grupo REALIA. <p><u>Principales mercados</u></p> <p>El Grupo REALIA está organizado por áreas geográficas, en España a través de 5 delegaciones (Centro, Cataluña, Levante, Andalucía y Canarias), desarrollando su actividad principalmente y hasta la fecha en Andalucía, Aragón, Castilla La Mancha, Castilla León, Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares, Islas Canarias, Madrid y Murcia. Internacionalmente su actividad se canaliza a través de sus filiales en Portugal, Polonia y Rumanía, y en París como accionista mayoritario en Société d'Investissements Inmob. Cot��e de Paris ("SIIC de Paris").</p>
B.4a	<p><i>Descripción de las tendencias recientes más significativas.</i></p> <p>El 27 de septiembre de 2013 se llevó a cabo la reestructuración de la deuda del área de promoción/residencial. En dicha reestructuración se asumieron una serie de compromisos (ver apartados B.7, B.10 y D.1).</p> <p>Desde el 31 de diciembre de 2013, REALIA ha continuado desarrollando su actividad de patrimonio y promoción, no habiendo existido circunstancias que puedan afectar significativamente a su negocio. Sin perjuicio de lo anterior, y a pesar de que no se han apreciado cambios significativos en los mercados en los que opera REALIA, debe mencionarse que los indicios de recuperación que est�� mostrando la economía española en el último trimestre de 2013 y primero de 2014, en particular en lo que se refiere al cambio de tendencia del empleo, la mejora de las condiciones de financiación y el estrechamiento de la prima de riesgo, junto con el creciente interés mostrado por la inversión extranjera hacia el sector inmobiliario nacional pueden desembocar en una mejora sustancial en los mercados en los que REALIA est�� presente, principalmente en el sector residencial en España, y en los segmentos de alquiler de oficinas y centros comerciales, también en España.</p> <p>Finalmente, tal y como se comunicó mediante los oportunos hechos relevantes de fecha 20 de mayo de 2014, REALIA y Eurosic SA han alcanzado un acuerdo de exclusividad y se han comprometido a firmar,</p>

		en o antes del próximo 6 de junio de 2014, un contrato relativo a la compra por Eurosic de toda la participación de REALIA en SIIC de Paris, que representa el 58,95% del capital (y de los derechos de voto), a un precio de 22 euros por acción (dividendos incluidos). A continuación se incluye el impacto que tendrá la operación de venta de la participación de SIIC de Paris en los estados financieros de REALIA: (i) supondrá una reducción de la deuda neta de 1.033 millones de euros; (ii) los ingresos para REALIA serán de 559 millones de euros; (iii) la minusvalía respecto a su valor contable, de 641 millones de euros, será de 82 millones de euros; y (iv) descuento sobre el último NAV publicado (24,84 €/acción) del 11,43%.																																																																																																												
B.5	<i>Grupo del emisor.</i>	La Sociedad es la entidad dominante de un grupo de sociedades (el " Grupo REALIA " o el " Grupo ") que opera principalmente en el sector inmobiliario. Por su parte, REALIA no se integra, a su vez, en ningún otro grupo de sociedades.																																																																																																												
B.6	<i>Posibles intereses de terceros en el capital o derechos de voto del emisor.</i>	<p>La siguiente tabla muestra una relación de los accionistas significativos que, de conformidad con la información extraída del registro público de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") -la única de la que dispone la Sociedad-, tienen en la actualidad una participación significativa en su capital social, es decir, una participación directa o indirecta igual o superior al 3% del capital:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Nombre o denominación social del Accionista</th> <th colspan="3">Número de acciones</th> <th rowspan="2">Porcentaje sobre el capital</th> </tr> <tr> <th>Directas</th> <th>Indirectas</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FCC (1)</td> <td>105.452.556</td> <td>7.925.604 (2)</td> <td>113.378.160</td> <td>36,887</td> </tr> <tr> <td>Corporación Industrial Bankia, S.A.U. (3)</td> <td>76.697.551</td> <td>0</td> <td>76.697.551</td> <td>24,953</td> </tr> <tr> <td>Inmobiliaria Lualca, S.L. (4)</td> <td>13.923.816</td> <td>0</td> <td>13.923.816</td> <td>4,53</td> </tr> <tr> <td>Grupo PRA, S.A.</td> <td>13.878.816</td> <td>0</td> <td>13.878.816</td> <td>4,52</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>209.952.739</td> <td>7.925.604</td> <td>217.878.343</td> <td>70,89</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) Entidad controlada por Dña. Esther Koplowitz Romero de Joseu con un 50,156%.</p> <p>(2) 6.815.774 acciones son titularidad de Asesoría Financiera y de Gestión, S.A.; y 1.109.830 acciones son titularidad de Corporación Financiera Hispánica, S.A. Estas dos sociedades están controladas por FCC.</p> <p>(3) Banco Financiero y de Ahorros, S.A.U. (BFA) es propietario del 68,395% de Bankia, S.A. quien a su vez es propietaria directa del 100% de Corporación Industrial Bankia, S.A.U.</p> <p>(4) Entidad controlada por D. Luis Canales Burguillo.</p> <p>Todas las acciones que conforman el capital social de REALIA otorgan los mismos derechos de voto.</p> <p>La Sociedad cuenta con 610.000 acciones en autocartera, representativas del 0,20% del capital social de REALIA.</p> <p>REALIA no tiene conocimiento de otras participaciones iguales o superiores al 3% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad o que, siendo inferiores a dicho porcentaje, en la actualidad permitan ejercer una influencia relevante en la Sociedad o de pactos de accionistas sobre las mismas. Existe un pacto de accionistas entre FCC y BFA que regula mecanismos de venta de su participación en la Sociedad en determinados momentos (ventanas de liquidez).</p> <p>La Sociedad no está controlada a los efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores por ninguna persona física o jurídica.</p>	Nombre o denominación social del Accionista	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital	Directas	Indirectas	Total	FCC (1)	105.452.556	7.925.604 (2)	113.378.160	36,887	Corporación Industrial Bankia, S.A.U. (3)	76.697.551	0	76.697.551	24,953	Inmobiliaria Lualca, S.L. (4)	13.923.816	0	13.923.816	4,53	Grupo PRA, S.A.	13.878.816	0	13.878.816	4,52	TOTAL	209.952.739	7.925.604	217.878.343	70,89																																																																											
Nombre o denominación social del Accionista	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital																																																																																																										
	Directas	Indirectas	Total																																																																																																											
FCC (1)	105.452.556	7.925.604 (2)	113.378.160	36,887																																																																																																										
Corporación Industrial Bankia, S.A.U. (3)	76.697.551	0	76.697.551	24,953																																																																																																										
Inmobiliaria Lualca, S.L. (4)	13.923.816	0	13.923.816	4,53																																																																																																										
Grupo PRA, S.A.	13.878.816	0	13.878.816	4,52																																																																																																										
TOTAL	209.952.739	7.925.604	217.878.343	70,89																																																																																																										
B.7	<i>Información financiera fundamental.</i>	<p>A continuación se muestran los datos consolidados más significativos del Grupo REALIA al cierre de los ejercicios 2013, 2012 y 2011, preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") -información auditada-:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Balances de situación consolidados 2013-2011</th> </tr> <tr> <th>(En miles de euros excepto porcentajes)</th> <th>2013</th> <th>2012</th> <th>% Var. '13-'12</th> <th>2011</th> <th>% Var. '12-'11</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ACTIVO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activos no corrientes</td> <td>2.490.086</td> <td>2.523.127</td> <td>(1%)</td> <td>2.578.714</td> <td>(2%)</td> </tr> <tr> <td> Inversiones inmobiliarias</td> <td>2.306.287</td> <td>2.332.378</td> <td>(1%)</td> <td>2.319.178</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>Activos corrientes</td> <td>529.634</td> <td>644.122</td> <td>(18%)</td> <td>951.657</td> <td>(32%)</td> </tr> <tr> <td> Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</td> <td>121.968</td> <td>203.919</td> <td>(40%)</td> <td>84.607</td> <td>141%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL ACTIVO</td> <td>3.141.688</td> <td>3.371.168</td> <td>(7%)</td> <td>3.614.978</td> <td>(7%)</td> </tr> <tr> <td>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Capital social, Reservas y Minoritarios</td> <td>705.608</td> <td>666.976</td> <td>6%</td> <td>986.807</td> <td>(32%)</td> </tr> <tr> <td>Deuda no corriente</td> <td>2.007.158</td> <td>1.447.918</td> <td>39%</td> <td>1.462.669</td> <td>(1%)</td> </tr> <tr> <td> Deuda con entidades de crédito</td> <td>1.524.236</td> <td>1.384.229</td> <td>10%</td> <td>1.356.906</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td> Otros pasivos financ. con origen bancario</td> <td>381.048</td> <td>-</td> <td>100%</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Provisiones</td> <td>11.813</td> <td>22.354</td> <td>(47%)</td> <td>18.128</td> <td>23%</td> </tr> <tr> <td>Deuda corriente</td> <td>417.109</td> <td>1.233.920</td> <td>(66%)</td> <td>1.147.374</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td> Deuda con entidades de crédito</td> <td>144.778</td> <td>468.585</td> <td>(69%)</td> <td>902.867</td> <td>(48%)</td> </tr> <tr> <td> Otros pasivos financ. con origen bancario</td> <td>174.012</td> <td>518.789</td> <td>(66%)</td> <td>-</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</td> <td>3.141.688</td> <td>3.371.168</td> <td>(7%)</td> <td>3.614.978</td> <td>(7%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>A los efectos oportunos, se hace constar que REALIA mantiene sus activos en Balance valorados al menor de (i) valor de mercado o (ii) coste histórico.</p>	Balances de situación consolidados 2013-2011						(En miles de euros excepto porcentajes)	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11	ACTIVO						Activos no corrientes	2.490.086	2.523.127	(1%)	2.578.714	(2%)	Inversiones inmobiliarias	2.306.287	2.332.378	(1%)	2.319.178	1%	Activos corrientes	529.634	644.122	(18%)	951.657	(32%)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	121.968	203.919	(40%)	84.607	141%	TOTAL ACTIVO	3.141.688	3.371.168	(7%)	3.614.978	(7%)	PASIVO Y PATRIMONIO NETO						Capital social, Reservas y Minoritarios	705.608	666.976	6%	986.807	(32%)	Deuda no corriente	2.007.158	1.447.918	39%	1.462.669	(1%)	Deuda con entidades de crédito	1.524.236	1.384.229	10%	1.356.906	2%	Otros pasivos financ. con origen bancario	381.048	-	100%	-	-	Provisiones	11.813	22.354	(47%)	18.128	23%	Deuda corriente	417.109	1.233.920	(66%)	1.147.374	8%	Deuda con entidades de crédito	144.778	468.585	(69%)	902.867	(48%)	Otros pasivos financ. con origen bancario	174.012	518.789	(66%)	-	100%	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.141.688	3.371.168	(7%)	3.614.978	(7%)
Balances de situación consolidados 2013-2011																																																																																																														
(En miles de euros excepto porcentajes)	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11																																																																																																									
ACTIVO																																																																																																														
Activos no corrientes	2.490.086	2.523.127	(1%)	2.578.714	(2%)																																																																																																									
Inversiones inmobiliarias	2.306.287	2.332.378	(1%)	2.319.178	1%																																																																																																									
Activos corrientes	529.634	644.122	(18%)	951.657	(32%)																																																																																																									
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	121.968	203.919	(40%)	84.607	141%																																																																																																									
TOTAL ACTIVO	3.141.688	3.371.168	(7%)	3.614.978	(7%)																																																																																																									
PASIVO Y PATRIMONIO NETO																																																																																																														
Capital social, Reservas y Minoritarios	705.608	666.976	6%	986.807	(32%)																																																																																																									
Deuda no corriente	2.007.158	1.447.918	39%	1.462.669	(1%)																																																																																																									
Deuda con entidades de crédito	1.524.236	1.384.229	10%	1.356.906	2%																																																																																																									
Otros pasivos financ. con origen bancario	381.048	-	100%	-	-																																																																																																									
Provisiones	11.813	22.354	(47%)	18.128	23%																																																																																																									
Deuda corriente	417.109	1.233.920	(66%)	1.147.374	8%																																																																																																									
Deuda con entidades de crédito	144.778	468.585	(69%)	902.867	(48%)																																																																																																									
Otros pasivos financ. con origen bancario	174.012	518.789	(66%)	-	100%																																																																																																									
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.141.688	3.371.168	(7%)	3.614.978	(7%)																																																																																																									

Cuentas de pérdidas y ganancias					
(En miles de euros, excepto porcentajes)	2013	2012 (*)	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
Importe neto cifra de negocios	165.948	175.824	(6%)	205.180	(14%)
Total Ingresos	203.358	216.969	(6%)	280.205	(23%)
Costes Operativos	(82.300)	(73.371)	12%	(94.667)	22%
Margen bruto	121.058	143.598	(15%)	185.538	(23%)
% sobre total ingresos	60%	66%		66%	
Gastos Generales	(17.796)	(19.484)	(9%)	(20.057)	3%
EBITDA	103.262	124.114	(17%)	165.481	(25%)
% sobre total ingresos	51%	57%		59%	
Amortización / Provisiones	(83.577)	(309.181)	(73%)	(53.349)	(480%)
Beneficio de explotación	19.685	(185.067)	(111%)	112.132	(265%)
% sobre total ingresos	10%	(85%)		40%	
Resultado Financiero	(22.061)	(84.215)	(74%)	(101.688)	17%
Otros beneficios / pérdidas	(17.558)	(88.759)	(80%)	18.334	(584%)
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	(19.934)	(358.041)	(94%)	28.778	-
Impuestos sobre las ganancias	(1.285)	34.602	(104%)	14.772	134%
Resultado del ejercicio	(21.219)	(323.439)	(93%)	43.550	(843%)
Intereses minoritarios	29.806	(4.209)	(808%)	42.312	(110%)
Resultados atribuibles a los Accionistas de la Sociedad Dominante	(51.025)	(319.230)	(84%)	1.238	-
% sobre total ingresos	(25,1%)	(147%)		0,4%	

(*) Las importantes diferencias respecto a 2011 se deben al cambio de criterio de valoración ECO frente al RICS de años anteriores.

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

Ratios	2013	2012	2011
Total Patrimonio Neto / Total pasivo + Patrimonio Neto	22,46%	19,78%	27,30%
Loan-to-value	60,10%	59,30%	49,13%
Deuda financiera neta / EBITDA	20,36	17,47	13,14
Deuda financiera neta / Total Patrimonio Neto	2,98	3,25	2,20
Beneficio Neto + Resultado financiero/Activo total	0,03%	(7,10%)	4,02%
Beneficio Neto/ Patrimonio Neto	(3,01%)	(48,49%)	4,41%
NAV antes de impuestos por acción (€/ acción)	2,05	2,22	4,19
NNAV después de impuestos por acción (€/ acción)	1,81	1,92	3,67
GAV por acción	11,05	12,80	15,53
Rotación de existencias (miles de euros)	146	222	262

A continuación se muestran los datos consolidados más significativos del Grupo REALIA a 31 de marzo de 2014 y 2013 (información no auditada):

(En millones de euros)	1T 2014	1T 2013	% Var.
Inmovilizado material	9	8	12,5%
Inversiones inmobiliarias	2.261	2.331	(3,0%)
Existencias	434	572	(24,1%)
Deudores y cuentas a cobrar	57	63	(9,5%)
Tesorería y equivalentes	104	188	(44,7%)
Otros activos	243	185	31,4%
Total Activo	3.108	3.347	(7,1%)
Patrimonio neto atribuido	191	153	24,8%
Minoritarios	514	497	3,4%
Deuda con entidades de crédito	1.658	1.848	(10,3%)
Acreedores y cuentas a pagar	41	53	(22,6%)
Otros pasivos	704 (1)	796	(11,6%)
Total Pasivo	3.108	3.347	(7,1%)

(1) Incluye la deuda financiera cedida a la SAREB, KSAC ~~Europa~~ y ANETO por 555 millones de euros.

(En millones de euros)	1T 2014	1T 2013	% Var.
Ingresos Totales	54,2	48,8	11,1%
Alquileres	38,3	42,6	(9,9)%
Venta de Patrimonio (Resultado)	0,0	1,0	(97,9)%
Promociones	7,3	1,6	371,0%
Suelo	7,7	2,1	269,6%
Otros	0,9	1,7	(44,3)%
Margen Bruto	21,9	30,6	(28,7%)
Alquileres	26,6	31,2	(14,7)%
Venta de Patrimonio	0,0	1,0	(97,9)%
Promociones	0,1	(1,8)	(106,3)%
Suelo	(4,8)	0,4	(1320,5)%
Otros	(0,1)	(0,1)	(16,7)%
Gastos Generales	(3,5)	(4,2)	(15,7)%
EBITDA	18,3	26,4	(30,7%)
Amortizaciones	(9,5)	(9,0)	5,6%
Provisiones	4,3	(4,5)	(194,9)%
EBIT	13,1	12,9	1,5%
Resultado Financiero Neto	(18,5)	(19,4)	(4,3)%
Otros Resultados	0,1	(0,2)	(42,9)%
Resultado antes de Impuestos	(5,3)	(6,2)	(15,1%)
Impuestos	(0,1)	(0,2)	(26,3)%
Beneficio después de Impuestos	(5,4)	(6,4)	(15,4%)
Minoritarios	2,2	4,2	(48,8)%
Resultado Neto Atribuible	(7,6)	(10,7)	(28,7%)

A continuación se incluye un resumen de los datos operativos a 31 de marzo de 2014:

	1T 2014	1T 2013	% Var.
Area de Patrimonio			
Superficie Total (m²)	597.908	599.770	(0,3%)
En Explotación	594.362	571.286	4%
En Curso	3.546	28.484	(87,6)%
Ocupación (%)	86,0	90,4	(4,9%)
Area de Promociones			
Viviendas entregadas			
Millones de euros	7,29	1,55	370,5%
Unidades	32	11	190,9%
Stock Preventas (millones de euros)	2,61	10,10	(74,2%)
Reserva de Suelo consolidada (millones m²)	1,9	2,6	(25,8%)
Nº Empleados	117	146	(19,9%)

A continuación se incluye una breve descripción de los cambios significativos en la situación financiera de del Grupo REALIA y sus resultados, acaecidos durante o después de la información financiera histórica:

- El Grupo REALIA procedió a la refinanciación del crédito sindicado asociado a la actividad promotora/residencial, suscrito el 30 de septiembre de 2009 por un importe máximo de 1.001.087.480,53 euros. El vencimiento inicial era el 30 de diciembre de 2012. Tras sucesivos aplazamientos del vencimiento, el 26 de julio de 2013 se firmó un acuerdo que quedó formalizado con fecha 27 de septiembre de 2013, una vez cumplidas todas las condiciones suspensivas para su entrada en vigor. En virtud de dicho acuerdo, se extendió el plazo de vencimiento hasta junio 2016 y se reestructuró de la deuda del negocio residencial con los bancos que constituyen el sindicato bancario, titular de la deuda de 847 millones de euros. En el marco de dicha refinanciación se establecieron una serie de compromisos de desinversión en activos (ver sección D.1).
- En el marco de la refinanciación antes señalada, la Junta General Ordinaria de accionistas de 26 de junio de 2013 acordó aumentar el capital social mediante la compensación de los derechos de crédito derivados del préstamo participativo (otorgado el 30 de septiembre de 2009, por CFCM y FCC por importe de 100.000.000 euros (50.000.000 euros cada uno), el "**Préstamo Participativo**"). A pesar del ofrecimiento hecho a los dos acreedores del Préstamo Participativo, esto es, FCC y SAREB, únicamente FCC manifestó su voluntad de compensar su crédito. Con motivo de dicha compensación del crédito de FCC se crearon las 29.994.610 nuevas acciones que son objeto del presente Folleto.
- Las variaciones de los resultados de los ejercicios 2013, 2012 y 2011, por importes de (21.219), (323.439) y 43.550, se deben principalmente a lo siguiente: (i) la variación de los "Resultados por venta de patrimonio inmobiliario" donde en 2011 se obtuvo un resultado muy elevado por importe de 45.595 miles de euros respecto a los ejercicios 2012 y 2013, por importe de 6.606 y 2.022 miles de euros, respectivamente; (ii) la variación en los deterioros realizados en los activos, existencias e inmovilizados, que afectan al apartado de "variaciones de provisiones de tráfico" y "Resultados netos por deterioro" donde en 2012 se dotaron provisiones por importe de (267.801) miles de euros frente a los deterioros de 2013 y 2011 que ascendieron a (63.861) y 6.292 miles de

		<p>euros, respectivamente; y (iii) también es destacable el deterioro realizado en 2012 en "Resultados de entidades valoradas por el método de participación" por importe de 93.587 miles de euros, con respecto al 2013 y 2011.</p> <p>Eliminando estos efectos las variaciones de los resultados no hubieran sido tan significativas.</p> <ul style="list-style-type: none"> Recientemente REALIA y Eurosic SA han alcanzado un acuerdo de exclusividad y se han comprometido a firmar, en o antes del próximo 6 de junio de 2014, un contrato relativo a la compra por Eurosic de toda la participación de REALIA en SIIC de Paris, que representa el 58,95% del capital (y de los derechos de voto), a un precio de 22 euros por acción (dividendos incluidos).
B.8	<i>Información financiera seleccionada pro forma, identificada como tal.</i>	No procede, puesto que el Documento de Registro del Emisor no contiene información pro forma.
B.9	<i>Si se realiza una previsión o estimación de los beneficios, indíquese la cifra.</i>	No procede, puesto que el Documento de Registro no contiene estimaciones de beneficios.
B.10	<i>Descripción de la naturaleza de cualquier salvedad en el informe de auditoría sobre la información financiera histórica.</i>	<p>Los informes de auditoría, a pesar de que han resultado favorables y sin salvedades, respecto de los ejercicios 2011, 2012 y 2013 (tanto individuales como consolidadas) incluyen los párrafos de énfasis que se indican a continuación:</p> <p>Cuentas anuales 2013: "Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 17 y 20 de la memoria en la que se menciona que la Sociedad Dominante culminó en septiembre de 2013 el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado al negocio promotor. La Sociedad Dominante ha adquirido el compromiso, entre otros, de tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del citado préstamo en el periodo que resta hasta su vencimiento en 2016, bien mediante inversiones directas en la propia Sociedad Dominante o bien mediante la venta de activos".</p> <p>Cuentas anuales 2012: "Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 14.2 de la memoria en la que se menciona que la Sociedad Dominante se encuentra en un proceso de refinanciación de la deuda financiera asociada a su negocio promotor, consistente en un crédito sindicado por un importe global dispuesto de 847 millones de euros y un préstamo participativo por un importe dispuesto de 113 millones euros. Con fecha 27 de marzo de 2013 la Sociedad alcanzó un acuerdo con sus acreedores financieros para la novación de la citada financiación, estableciendo el 31 de mayo de 2013 como nueva fecha de vencimiento (Nota 21). Estas circunstancias son indicativas de una incertidumbre significativa sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, pudiendo repercutir en la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por el importe y con la clasificación con los que figuran en las cuentas anuales".</p> <p>Cuentas anuales 2011: "Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 30 de la memoria en la que se menciona que el Grupo Realia deberá afrontar en 2012, para garantizar su viabilidad financiera, un proceso de refinanciación de la deuda con entidades de crédito asociada al negocio promotor (Nota 20). Los Administradores esperan finalizar dicho proceso de manera exitosa durante 2012".</p>
B.11	<i>Si el capital de explotación no es suficiente para los actuales requisitos del emisor, inclúyase una explicación.</i>	<p>A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tenía un fondo de maniobra positivo por importe de 233,6 millones de euros y un EBITDA del Grupo por importe de 103.262 miles de euros, lo que supone 1,27 veces el gasto financiero. No obstante todo lo anterior, durante los últimos dos ejercicios (2013 y 2012), el resultado consolidado del Grupo REALIA ha sido negativo.</p> <p>Gracias a la Refinanciación del Crédito Sindicado llevada a cabo en septiembre de 2013 y el aumento de capital por la capitalización del crédito de FCC derivado del Préstamos Participativo (el "Aumento de Capital"), la Sociedad cuenta con los recursos financieros suficientes para desarrollar su actividad.</p>
Sección C - Valores		
C.1	<i>Descripción del tipo y clases de los valores ofertados y/o admitidos a negociación, incluyendo en su caso, el número de identificación del valor.</i>	<p>Los valores para los que se solicita la admisión a negociación son 29.994.610 acciones ordinarias de REALIA, de la misma clase y serie que las existentes en la actualidad de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas (las "Acciones Nuevas") de nueva emisión y que otorgarán a sus titulares los mismo derechos que las restantes acciones en circulación.</p> <p>La Agencia Nacional de Codificación ha asignado a las Acciones Nuevas emitidas el Código ISIN ES0173908007. Una vez admitidas a negociación, todas las acciones de REALIA tendrán asignado idéntico Código ISIN (ES0173908015).</p>
C.2	<i>Divisa de emisión de los valores.</i>	Euros.
C.3	<i>Número de acciones emitidas y desembolsadas.</i>	El capital social de la Sociedad después del Aumento de Capital está conformado por 307.370.932 acciones de la misma clase y serie, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, representadas por medio de anotaciones en cuenta.
C.4	<i>Descripción de los derechos vinculados a los valores.</i>	<p>Las Acciones Nuevas son acciones ordinarias que gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 5º de los estatutos sociales de REALIA y la Ley de Sociedades de Capital.</p> <p>Todas las acciones confieren a su titular legítimo la condición de accionista y le atribuyen los siguientes derechos:</p> <ul style="list-style-type: none"> El de participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación. El de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en

		<p>acciones. No habrá lugar al derecho de suscripción preferente en los casos previstos en la Ley o cuando el interés social así lo exija (previo cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley).</p> <ul style="list-style-type: none"> • El de decidir y votar en las Junta Generales de accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales. Cada acción da derecho a un voto. La Sociedad podrá emitir acciones sin derecho a voto en la proporción y respetando los límites y requisitos establecidos por la Ley. • El de información.
C.5	<i>Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.</i>	Los estatutos sociales de la Sociedad no contienen restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones, por lo que serán libremente transmisibles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la " Ley del Mercado de Valores "), y demás normativa de desarrollo.
C.6	<i>Negociación.</i>	Se ha solicitado la admisión a cotización de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).
C.7	<i>Descripción de la política de dividendos.</i>	<p>La Sociedad no tiene ninguna política concreta en materia de distribución de dividendos. A día de hoy, y debido a los compromisos asumidos con los bancos en el proceso de Refinanciación del Crédito Sindicado (<i>covenants</i>), no es posible el reparto de dividendos salvo que, exista la autorización previa, expresa y por escrito, de la totalidad de las entidades financiadoras y siempre con cargo a los fondos disponibles que cumplan determinadas condiciones de libre disposición.</p> <p>La Sociedad no ha acordado repartir beneficios y/o dividendos por acción u otra forma de remuneración a los accionistas desde 2008.</p>
Sección D - Riesgos		
D.1	<i>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del emisor o de su sector de actividad.</i>	<p>1. Riesgos asociados a la Sociedad y su negocio</p> <p>1.1 Riesgos financieros</p> <p>a) Riesgos de solvencia</p> <p>A 31 de diciembre de 2013, el endeudamiento bruto bancario y asimilado del Grupo REALIA es de 2.224 millones de euros frente a los 2.372 y 2.260 millones de euros, a 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. A 31 de marzo de 2014 el endeudamiento bruto bancario y asimilado del Grupo REALIA era de 2.213 millones de euros, correspondiendo el 63% al área de patrimonio y el 37% al área de promoción.</p> <p>A 31 de diciembre de 2013, el endeudamiento financiero neto bancario y asimilado (deuda bancaria cedida a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria ("SAREB") o KSAC Europe Investments S.à r.l. - "KSAC Europe") del Grupo REALIA era de 2.102 millones de euros frente a los 2.168 y 2.175 millones de euros, a 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. A 31 de marzo de 2014 el endeudamiento financiero neto bancario y asimilado del Grupo REALIA se incrementó en 7 millones de euros con respecto al cierre de 2013 (debido al desfase entre el <i>cash flow</i> generado por las actividades de explotación y financieras del Grupo y las inversiones realizadas en el periodo) alcanzando la cifra de 2.109 millones de euros (el 24 de febrero de 2014 la SAREB cedió a CF ANETO LIMITED ("ANETO") su posición contractual en el Crédito Sindicado).</p> <p>A 31 de diciembre de 2013, si el endeudamiento neto bancario y asimilado lo enfrentamos con el valor de mercado de los activos del Grupo (GAV) sin incluir los gastos de transacción de 3.384,48 millones de euros (gastos derivados de las compraventas de activos como notarios, registros, impuestos, costes de intermediación, etc.), nos lleva a un <i>loan-to-value</i> (LTV) del 62,1%.</p> <p>Durante el ejercicio 2013 el EBITDA del Grupo REALIA ha sido positivo por importe de 103.262 miles de euros, lo que supone 1,27 veces el gasto financiero a 31 de diciembre de 2013.</p> <p>La mayor parte de la deuda del Grupo REALIA deriva de dos créditos sindicados, uno asociado a la actividad de patrimonio que se suscribió en abril de 2007 por importe máximo inicial de 1.087.000.000 euros que, tras diversas amortizaciones, al finalizar el ejercicio 2013 se redujo hasta los 846.632 miles de euros (sin incluir los gastos de formalización de la deuda), estando a 31 de marzo de 2014 pendiente de pago 846.632 miles de euros (con vencimiento abril 2017); y otro, asociado a la actividad promotora/residencial, suscrito el 30 de septiembre de 2009 por un importe máximo de 1.001.087.480,53 euros (el "Crédito Sindicado"), de los que 786.014 miles de euros se encontraban pendientes de amortizar a 31 de diciembre de 2013, quedando a 31 de marzo de 2014 784.364 miles de euros pendientes de amortizar, con vencimiento el 30 de junio de 2016.</p> <p>Adicionalmente, en el área de patrimonio existe un crédito sindicado en SIIC de Paris suscrito en abril de 2007 por un importe máximo de 545.000 miles de euros, de los que 464.800 miles de euros se encontraban pendientes de amortizar a 31 de diciembre de 2013, quedando a 31 de marzo de 2014 464.800 miles de euros pendientes de amortizar con vencimiento final en abril de 2017.</p> <p>Durante la vigencia de los dos contratos sindicados, afectos al área de patrimonio, Realia Patrimonio, S.L.U. y SIIC de Paris, se deben cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda y a los niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios, referenciados a Realia Patrimonio y a SIIC de Paris.</p> <p>Respecto al Crédito Sindicado cabe señalar que su vencimiento inicial era el 30 de diciembre de 2012. Tras sucesivos aplazamientos del vencimiento, el 26 de julio de 2013 se firmó un acuerdo que quedó formalizado con fecha 27 de septiembre de 2013, una vez cumplidas todas las condiciones suspensivas para su entrada en vigor. En virtud de dicho acuerdo, se extendió el plazo de vencimiento hasta 30 de junio 2016 y se reestructuró la deuda del negocio residencial con los bancos que constituyen el sindicato bancario (la "Refinanciación del Crédito Sindicado").</p> <p>En el marco de la Refinanciación del Crédito Sindicado, la Junta General Ordinaria de accionistas de 26 de junio de 2013 acordó aumentar el capital social mediante la compensación de los derechos de crédito derivados del Préstamo Participativo otorgado en septiembre de 2009 por CFCM (actualmente SAREB) y</p>

FCC como condición para la formalización del Crédito Sindicado. A pesar del ofrecimiento hecho a los dos acreedores del Préstamo Participativo, esto es, FCC y SAREB, únicamente FCC manifestó su voluntad de compensar su crédito de 57.590 miles de euros. Con motivo de dicha compensación del crédito de FCC se crearon las 29.994.610 nuevas acciones que son objeto del presente Folleto.

A 31 de diciembre de 2013 el saldo vivo del Préstamo Participativo era de 56.436 miles de euros, sin considerar los intereses devengados en el ejercicio 2013 por 2.084 miles de euros.

Las principales características del acuerdo de Refinanciación del Crédito Sindicado son las siguientes:

- Se ha negociado una solución separada del sindicato con dos entidades bancarias:
 - 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 la deuda).
 - Con otra de las partes, se firmó un préstamo bilateral (garantía hipotecaria) por importe de 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 Crédito Sindicado en base a este acuerdo, es la siguiente:
 - El plazo fijado de vencimiento es el 30 de junio de 2016, el cual va asociado a un plan de negocio que implica una amortización de cuotas mínimas obligatorias.
 - El tipo de interés fijado es el Euribor con un margen de 200 puntos básicos. REALIA 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 las siguientes:
 - REALIA se compromete a cumplir los hitos establecidos en el plan de desinversión inmobiliaria en relación con el producto terminado. A continuación se incluye el plan de desinversión acumulado en 2013-2016:

	2º SEM 2013	2014	2015	1º SEM 2016
Cobros mínimos venta de activos (1)	5.072,93	13.099,70	23.034,93	28.925,83
Nº. Unid. mínimas venta de activos (2)	26,25	75,25	133,75	168,75

(1) Miles de euros.

(2) Número de unidades (viviendas, locales y oficinas).

A fecha 31 de marzo de 2014, las unidades entregadas del producto terminado ascienden a 73 unidades (viviendas, locales y oficinas), por un importe de 15.730,18 miles de euros.

- REALIA se compromete a tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del préstamo, bien mediante inversiones directas en REALIA o bien mediante la venta de participaciones sociales de su filial Realia Patrimonio, S.L.U.
- REALIA se compromete a formalizar antes del 30 de junio de 2014 un mandato de reestructuración con un banco internacional de reconocido prestigio para llevar a cabo un proceso organizado de captación de inversores para la desinversión de las participaciones de la sociedad patrimonial y para la inversión en REALIA.

REALIA, acorde con el marco de obligaciones del acuerdo de reestructuración de la deuda, contrató en el mes de noviembre de 2013 un banco de reconocido prestigio internacional, Goldman Sachs International, para llevar a cabo el proceso organizado de captación de fondos. Dicho proceso busca alcanzar una solución que conjugue los objetivos de los accionistas y de los acreedores financieros.

A día de hoy REALIA sigue inmersa en el proceso de búsqueda de un inversor. Desde el inicio, han sido varios los inversores nacionales e internacionales que han mostrado su interés en participar en el proceso y, tras una primera criba, se ha seleccionado a un grupo más reducido para que participe en la segunda fase del proceso iniciada en abril de 2014. De acuerdo con el calendario previsto, se está trabajando para seleccionar un inversor durante el verano de 2014, materializándose la inversión durante el año 2014. En este sentido, se espera obtener ofertas vinculantes antes del final del tercer trimestre del ejercicio en curso.

La Refinanciación del Crédito Sindicado comporta determinadas obligaciones de pago así como ciertas limitaciones operativas, en línea con las habituales en este tipo de operaciones.

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia a nivel consolidado, son los indicados a continuación (datos a 31 de diciembre de 2013):

Ratio de endeudamiento (*)

Endeudamiento financiero neto bancario y asimilado (1) / Valor mercado activos (2) (LTV)	60,1%
--	-------

Ratio de cobertura

EBITDA / Gasto financiero (3)	1,27%
-------------------------------	-------

(*) Los umbrales exigidos en las diferentes financiaciones se refieren a nivel individual de las empresas que reciben la financiación, Realia Patrimonio, S.L.U. y SIIC de Paris, sociedades que a 31 de diciembre de 2013 cumplían con los correspondientes umbrales.

(1) 2.102,1 millones de euros: incluye deuda financiera bancaria cedida a la SAREB y KSAC Europe, y excluye préstamos participativos y valoración de los derivados.

(2) Valor de mercado (GAV), sin deducir los gastos de transacción (3.497,39 millones de euros). El LTV sería del 62% si se utilizara el valor de mercado de los activos (GAV) deducidos los gastos

A 31 de diciembre de 2013 las correspondientes sociedades de Grupo REALIA cumplían con los ratios exigidos por las distintas financiaciones.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2013 es positivo por importe de 233,6 millones de euros.

No obstante, durante los últimos dos ejercicios (2013 y 2012), el resultado consolidado del Grupo REALIA ha sido negativo.

b) Riesgos relativos a la nueva estructura de financiación

REALIA lleva a cabo sus actividades en sectores que requieren un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos y acometer sus proyectos de promoción, REALIA recurre a créditos bancarios y financiaciones hipotecarias. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento de REALIA podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

En el supuesto de que la Sociedad no consiguiera financiación para realizar sus actividades, o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, REALIA podría ver muy limitada su capacidad para realizar su actividad ordinaria, o adquisiciones de activos, o incluso verse obligada a renunciar a inversiones ya previstas.

A pesar de que el endeudamiento financiero neto bancario y asimilados (deuda bancaria cedida a SAREB o KSAC Europe) del Grupo REALIA se ha reducido en un 3,4% en los últimos tres años así, a 31 de diciembre de 2013 era de 2.102 millones de euros, a 31 de marzo de 2014, se ha incrementado este concepto en 7 millones de euros con respecto al cierre de 2013 -el 24 de febrero de 2014 la SAREB cedió a CF ANETO LIMITED ("ANETO") su posición contractual en el Crédito Sindicado-. Ante este elevado nivel de endeudamiento, existe el riesgo de que si las condiciones del mercado o de explotación del negocio no se recuperaran o se deterioraran aún más, el negocio del Grupo REALIA sea incapaz de generar suficiente efectivo como para hacer frente a los vencimientos de la deuda.

La capacidad del Grupo REALIA para repagar o refinanciar su deuda, cumplir con los requisitos de capital circulante y atender a sus compromisos de inversión, o aprovechar las oportunidades de negocio que puedan surgir en el futuro, dependerá de los resultados operativos futuros y de la capacidad de su negocio para generar flujos de efectivo de forma recurrente. En este sentido hay que señalar que la capacidad del Grupo REALIA para generar suficiente efectivo en el futuro dependerá de muchos factores, algunos de los cuales están fuera del ámbito de control de la Sociedad.

El elevado endeudamiento del Grupo REALIA tiene o puede tener, además, consecuencias importantes en su negocio y situación patrimonial, como por ejemplo:

- que la Sociedad se vea obligada a destinar una porción significativa de los flujos de caja de sus operaciones a repagar la deuda, impidiendo, por tanto, que dichos flujos puedan destinarse a otros fines (el Crédito Sindicado establece ciertos supuestos de amortización anticipada obligatoria);
- que aumente la vulnerabilidad del Grupo REALIA a condiciones generales económicas adversas y/o a condiciones particulares del sector inmobiliario, limitando su flexibilidad para reaccionar ante posibles cambios en el negocio;
- que la capacidad del Grupo REALIA para realizar adquisiciones estratégicas o acometer otras operaciones corporativas se vea limitada;
- que la Sociedad puede verse obligada a vender determinados activos para obtener liquidez y hacer frente a sus compromisos de pago;
- que el Grupo REALIA se vea en una situación de desventaja competitiva frente a competidores que tengan una mayor disponibilidad de fondos, un menor nivel de deuda o pactos menos estrictos con los acreedores financieros; o
- que el Grupo REALIA vea limitada su capacidad para pedir prestados fondos adicionales o vea incrementado el coste de dichos fondos.

Con el fin de normalizar la situación operativa y atender el calendario de servicio de la deuda, en el marco de la Refinanciación del Crédito Sindicado el Grupo REALIA ha elaborado un plan de viabilidad. De no cumplirse las hipótesis en las que se basa el plan de viabilidad descrito anteriormente, o de producirse desviaciones de cualquiera de sus parámetros, REALIA podría encontrar dificultades para generar los flujos de caja previstos y, en consecuencia, para atender el servicio de la deuda.

c) Riesgo de liquidez

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha venido deteriorando paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia,

unido al exceso de oferta y, en especial, a la crisis financiera española e internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, y ha provocado problemas financieros a una gran parte de empresas del sector que previsiblemente continuarán durante los próximos ejercicios.

Al cierre del 2012, la situación de liquidez del Grupo RELIA no le permitía afrontar sus compromisos financieros con las entidades acreditantes del Crédito Sindicado. La firma de Refinanciación del Crédito Sindicado por importe de 791,8 millones de euros 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 2016), verificado por experto independiente, que refleja la existencia de liquidez para su cumplimiento. Al cierre del ejercicio 2013, el grado de cumplimiento respecto al saldo de caja y equivalentes sobre la previsión del plan de negocio era del 402%.

En el área Patrimonial las distintas sociedades no presentan problemas de liquidez para hacer frente durante el 2014, a todos sus compromisos adquiridos, pues una parte muy significativa tiene vencimiento en abril 2017, siempre y cuando se cumplan los *covenants* financieros (ratio de cobertura de servicio a la deuda y *loan-to-value*), así como las demás condiciones contractuales. Con la actual liquidez y la que se genera por su propio negocio, hace que la liquidez y fuentes de financiación se eleva unos 92 millones de euros aproximadamente al cierre del ejercicio 2014, después de haber atendido a todo el servicio de la deuda derivada de su financiación.

d) Riesgo de tipo de interés

En la actualidad, el Euribor se encuentra situado en mínimos históricos debido a la política del Banco Central Europeo (BCE) de inyectar liquidez al sistema. Un incremento de los tipos de interés podría tener como resultado un descenso en el valor de la cartera de inmuebles y un aumento de los costes de financiación de la Sociedad, cuyo ratio de endeudamiento financiero bruto bancario y asimilado sobre el EBITDA a 31 de diciembre de 2013 ascendía a 21,54%.

El Grupo REALIA mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés. El objetivo de la gestión de los 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 Sociedad haya optado, en aras a minimizar el coste de la deuda, por realizar solo coberturas de tipo de interés en el área de patrimonio, concretamente en las participadas Realia Patrimonio, S.L.U. y SIIC de Paris, que en conjunto alcanzan, a 31 de diciembre de 2013, un importe global de 892.240 millones de euros, lo que representa un 40% del total de la deuda bancaria bruta. En ambos casos, las coberturas finalizan el 30 de junio de 2014.

Por lo que respecta a la matriz Realia Business, S.A., no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. No obstante, el Grupo REALIA sigue de cerca la posible evolución de dichos mercados que hagan necesario la contratación de coberturas de tipo de interés.

A 31 de diciembre de 2013, la sensibilidad del resultado del Grupo REALIA al incremento de un 1% en el tipo de interés, supondría un impacto negativo de aproximadamente 17.797 miles de euros en el resultado antes de impuestos, el impacto positivo en el patrimonio neto de los derivados de cobertura por este mismo incremento sería de 3.722 miles de euros.

El impacto que tendría en la cuenta de resultados del Grupo REALIA una disminución de 25 puntos básicos en los tipos de interés del endeudamiento neto, una vez excluidos intereses y aquella deuda asociada con contratos de cobertura, provocaría unos ingresos de 4.449 miles de euros en el resultado antes de impuestos, el impacto positivo en el patrimonio neto sería de aproximadamente 440 miles de euros.

e) Riesgo de crédito

El Grupo REALIA no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

El riesgo de crédito del Grupo REALIA es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos. Los inquilinos pueden atravesar ocasionalmente por dificultades financieras o declararse en situación de concurso, por lo que podrían incumplir sus obligaciones de pago. En el ejercicio 2013, el saldo de impagados ascendió a 300,5 miles de euros, frente a una facturación por alquileres (rentas y gastos repercutibles) de 166,6 millones de euros, lo que representa el 0,18% de la facturación de alquileres.

Por su parte, la actividad de promoción también depende de la solvencia de los clientes. En este sentido, la Sociedad no tiene un riesgo significativo de crédito ya que, como se ha indicado anteriormente, el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido.

A 31 de diciembre de 2013 el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 15,3 millones de euros, que la Sociedad ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,3 millones de euros. Con respecto a provisiones por insolvencias, el Grupo REALIA ha dotado 1,4 millones de euros (principalmente en el área de patrimonio), siguiendo una política prudente de análisis del riesgo y atendiendo a la normativa contable.

1.2 Riesgos asociados al negocio

a) Concentración de la actividad de patrimonio en España y Francia

El negocio patrimonial supone gran parte de la actividad del Grupo REALIA ya que a 31 de diciembre de 2013 representa el 85,76% de los ingresos de explotación y el 101,78% del margen bruto. A día de hoy las actividades del Grupo REALIA se concentran principalmente en España (fundamentalmente en Madrid y Barcelona) y en Francia, París concretamente, pese a contar también con presencia en otras ciudades de España así como en Portugal, Polonia y Rumanía. A 31 de diciembre de 2013, un 54,4% y un 42,9% de los ingresos totales de explotación del Grupo REALIA procedieron de España y Francia, respectivamente.

En consecuencia, cualquier cambio desfavorable en las condiciones económicas generales de España o Francia, o de las regiones de Madrid, Barcelona o París, o en la demanda de inmuebles comerciales para alquiler en esas zonas, podría afectar negativamente al área de patrimonio.

b) Concentración de la actividad de promoción en determinadas zonas de España

La gran mayoría de los activos del negocio de promoción, incluyendo solares, se sitúa en España. El 62% del valor de la cartera de suelo y el 51% del producto terminado, a 31 de diciembre de 2013, estaba situada en Madrid, zona centro y en Andalucía.

En consecuencia, cualquier cambio desfavorable de las condiciones económicas generales o de la demanda de viviendas en España o, en particular, en Madrid y Andalucía, podría afectar negativamente al negocio.

c) Pérdida por parte de SIIC de Paris de su condición de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada en Francia

La Sociedad posee a día de hoy un 58,98% del capital social de una sociedad de inversión inmobiliaria cotizada, SIIC de Paris, de la que viene recibiendo regularmente dividendos. Como sociedad de inversión inmobiliaria cotizada, SIIC de Paris se beneficia del régimen francés para este tipo de sociedades, que proporciona ventajas relevantes para REALIA, tales como la distribución obligatoria como dividendos del 95% de los resultados de la actividad del alquiler y del 60% de las plusvalías por ventas de activos, así como la exención de impuestos de las rentas que vengan de la actividad del alquiler y de plusvalías sobre activos inmobiliarios.

La eventual pérdida de la condición de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada de SIIC de Paris por cambios en la legislación, o por otros motivos, o el cambio en el tratado de doble imposición vigente actualmente entre España y Francia, podría producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de REALIA.

d) Imposibilidad de prever con exactitud los alquileres de mercado y los precios inmobiliarios

En relación con la compra de suelo para su negocio de promoción o de edificios para su negocio de alquileres, la Sociedad vincula el precio de compra a las rentabilidades esperadas aplicando determinadas hipótesis relativas a los costes de promoción futuros, precios inmobiliarios futuros y rentas de mercado futuras.

La inestabilidad o alteraciones del ciclo económico, tales como la dificultad de acceso al crédito, la pérdida de confianza de las familias en la evolución de la economía, los procesos de destrucción de empleo, niveles de actividad económica, etc., pueden afectar negativamente a la demanda. En ciclos temporales largos, la demanda también se ve afectada por la discontinuidad de la base demográfica de la población en edad de acceder a la compra de una vivienda.

Tras la etapa de crecimiento experimentada en periodos anteriores, la crisis financiera mundial y la consiguiente desaceleración económica ha marcado una fase de fuerte contracción en la demanda de productos residencial, especialmente, las viviendas para segunda vivienda (tales como residencias vacacionales).

e) Contratación y subcontratación

La Sociedad contrata con contratistas y subcontratistas independientes la prestación de servicios de construcción y la edificación de la mayor parte de los inmuebles residenciales que promueve. Para ello, selecciona a contratistas y subcontratistas reputados y fiables que en el pasado hayan realizado su trabajo con diligencia y puntualidad, supervisando muy de cerca su trabajo. Estos terceros podrían atravesar por dificultades que obligarían a la Sociedad a aportar recursos adicionales para finalizar sus trabajos. Asimismo, con arreglo a la legislación laboral española, la Sociedad responderá solidariamente de todo incumplimiento por dichos terceros de la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo en relación con sus empleados, del impago del salario a sus empleados o del impago de las correspondientes cuotas a la Seguridad Social.

En caso de que se materializase alguno de los riesgos descritos anteriormente, REALIA podría verse obligada a incurrir en costes adicionales para cumplir con sus compromisos y la legislación vigente.

f) Pérdidas derivadas de bienes no asegurados

La Sociedad procura suscribir pólizas de seguros que cubran a sus activos y empleados. Los riesgos asegurados incluyen, con carácter general, incendios, inundaciones, robos y responsabilidad civil. No obstante lo anterior, existen determinados tipos de riesgos que no se aseguran, como las pérdidas por actos terroristas o conflictos bélicos o la responsabilidad civil derivada de la contaminación medioambiental, ya sea porque no suelen ser objeto de aseguramiento o por no ser económicamente

asegurables. En el caso de que se produzca un siniestro no asegurado o que supere los límites asegurados, la Sociedad podría perder todo o parte del capital invertido en un inmueble o dejar de percibir los futuros ingresos derivados del mismo.

g) Pérdidas derivadas de procedimientos legales

En el pasado no han existido procedimientos gubernativos, legales, judiciales o de arbitraje que afectaran a la Sociedad o a las sociedades del Grupo REALIA o pudieran tener efectos significativos en la Sociedad y/o la posición o rentabilidad del Grupo REALIA. No obstante, REALIA en caso de prever pérdidas económicas asociadas a la resolución de cualquier procedimiento existente procedería, tan pronto como fueran conocidas, a la dotación de las oportunas provisiones.

En la actualidad el Grupo REALIA es parte de una serie de litigios y contenciosos administrativos relacionados con la actividad desarrollada. A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad mantiene una provisión para riesgos y gastos por importe de 11.828 miles de euros que cubriría responsabilidad por litigios y otras reclamaciones a los que tuviera que hacer frente el Grupo REALIA.

h) Dependencia de determinado personal clave

El éxito de la Sociedad depende de los actuales miembros de su alta dirección, que atesoran una considerable experiencia en el sector inmobiliario y en la gestión del negocio. La salida o el cese en el servicio de algunos de los miembros de la alta dirección podrían afectar negativamente al negocio. Ninguno de los miembros de la alta dirección, excepto uno de ellos, tiene suscritos acuerdos de no competencia tras su cese en el empleo.

i) Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y responsabilidad penal de las personas jurídicas

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo REALIA tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativas a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Sociedad como con los Servicios de Prevención (SEPBLAC). En el ejercicio 2010, con motivo de la nueva Ley en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación de Terrorismos, se llevó a cabo una actualización de todos los procedimientos implantados. Asimismo, en el ejercicio 2012 se volvió a actualizar el referido Manual. En el ejercicio 2013 la Sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la legislación aplicable, de la que se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

Además, REALIA se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes: (i) el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a mercados de valores aprobado en abril de 2007, (ii) el Código Ético aprobado en noviembre de 2010, y (iii) el sistema PRINEX, un programa informático de gestión inmobiliaria diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario, permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y de esta forma evita realizar negocios con ellos.

Sin perjuicio de los sistemas de control que tiene la Sociedad implantados, podrían materializarse en el futuro situaciones que deriven en sanciones para la Sociedad o que ésta se viera obligada a implantar mayores controles con los costes que ello podría suponer.

A día de hoy la Sociedad aún no ha implantado medidas correctoras específicas en respuesta a la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, incluyéndose la responsabilidad penal de la personas jurídicas.

j) Posible falta de correspondencia entre el valor de tasación de la cartera inmobiliaria y el valor actual de sus activos

El Grupo REALIA encarga a expertos independientes una valoración de sus activos inmobiliarios con una periodicidad anual. La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de REALIA a 31 de diciembre de 2013 ha sido realizada por dos expertos independientes: CB Richard Ellis, S.A. ("**CB Richard Ellis**"), como en años anteriores, ha valorado la cartera de activos patrimoniales, mientras que la entidad Tasaciones Inmobiliarias, S.A. ("**TINSA**") ha valorado la cartera de activos residenciales. En particular, a 31 de diciembre de 2013, según la tasación realizada, los activos inmobiliarios del Grupo REALIA tienen un valor de mercado (GAV), sin deducir los gastos de transacción, de 3.497,39 millones de euros, un 25,4% superior a su valor neto contable, correspondiendo 2.972,61 millones de euros a los activos clasificados como inmovilizado y 524,78 millones de euros a los activos clasificados como existencias, lo que supone un 4,33% menos respecto del ejercicio 2012 y un 21% menos que el ejercicio 2011. El valor de mercado de los activos (GAV) a 31 de diciembre de 2013, deduciendo los gastos de transacción, es de 3.384,48 miles de euros, un 63,72% superior a su valor neto contable, correspondiendo 2.860,60 millones de euros a los activos clasificados como inmovilizado y 523,88 millones de euros a los activos clasificados como existencias.

El criterio de valoración de Tasación ECO utiliza el valor hipotecario, sostenible, frente al valor de mercado. Se caracteriza por un criterio de prudencia en los diferentes métodos de valoración, destacando la valoración de los suelos no sectorizados como suelo rústico. Con todo, algunas de las hipótesis en las que se fundamenta la tasación RISC están sin confirmar y podrían diferir considerablemente del tipo de valoración que un prestamista hipotecario en España tendría que elaborar o encargar. Además, la valoración de algunos activos inmobiliarios significativos podría haber variado desde esa fecha. En consecuencia, no puede garantizarse que una tasación realizada en una fecha posterior no se hubiera saldado con unos valores menores.

Asimismo, el valor de tasación podría disminuir considerablemente en el futuro por otros motivos.

2. Riesgos asociados al sector inmobiliario

a) Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

La actividad de REALIA está condicionada por la evolución del sector inmobiliario y financiero con lo que puede verse significativamente afectada por cambios en la situación económica general y local, los niveles de ocupación y empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación tributaria, el acceso a crédito de los compradores y la confianza de los consumidores, variables que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios.

La situación de crisis económica global, especialmente profunda y prolongada en España motivada por el estallido de la "burbuja inmobiliaria" a finales del 2007 y principios del 2008, ha supuesto un severo deterioro del sector inmobiliario.

REALIA, que opera en dos segmentos del mercado inmobiliario como son la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles, no ha sido ajena al ajuste de los precios que se ha producido como consecuencia del desfase entre la oferta y la demanda existente. Así las cosas, REALIA no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni si se producirá un agravamiento aun mayor de la situación. En el supuesto de que la actividad económica mantenga la tendencia de los últimos ejercicios, es posible que se agrave la disminución de las ventas, se reduzcan los precios de alquiler y venta, y si además aumentasen los costes de financiación, la actividad desarrollada por la Sociedad, sus resultados y la situación financiera del Grupo REALIA se podrían ver afectados de manera negativa.

b) Oscilación de la demanda y el precio de los inmuebles en alquiler

Al igual que ha sucedido con los precios de la vivienda nueva, el mercado del arrendamiento de edificios de oficinas y de centros comerciales y de ocio en España ha experimentado una acusada bajada en los últimos años.

Uno de los riesgos básicos de la actividad de alquiler de patrimonio es la eventual falta de inquilinos para los inmuebles que componen la cartera patrimonial. La tasa de ocupación media de los activos de Patrimonio durante el ejercicio 2011 fue del 91%, del 91% en 2012 y del 89% en 2013 (91% en Madrid, 91% en Barcelona, 85% en París y un 88% en el resto de ciudades). REALIA ha conseguido mantener altos niveles de ocupación gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de sus activos patrimoniales.

Los arrendamientos de la cartera de patrimonio de REALIA que vencerán en 2014, suponen el 24,25% de las rentas anualizadas a 31 de diciembre de 2013. Los arrendamientos que vencerán durante el 2015 y el 2016, suponen un 19,96% y 10,97%, respectivamente, de las rentas anualizadas de la cartera de patrimonio a 31 de diciembre de 2013.

La Sociedad corre el riesgo de que, una vez que expiren o se resuelvan los contratos de arrendamiento, no sean renovados por los actuales inquilinos, los inmuebles no sean alquilados a nuevos inquilinos o las condiciones de las renovaciones o los nuevos contratos de alquiler (incluyendo los costes de las reformas u otras concesiones otorgadas a los inquilinos) sean menos favorables que las actuales.

c) Relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario actual de recesión del sector, de restricción de liquidez y exceso de oferta de activos. El endurecimiento de las condiciones para acceder al mercado financiero, fundamental para la adquisición de inmuebles, ha generado una crisis de liquidez que, unida a la recesión económica experimentada por nuestro país, ha provocado una ralentización relevante en las ventas de inmuebles.

Esta iliquidez podría limitar la capacidad de la Sociedad para convertir en efectivo algunos de sus activos inmobiliarios, especialmente los que integran la cartera de patrimonio, en un corto periodo de tiempo o podría requerir una reducción importante del precio. Tal iliquidez podría asimismo limitar la capacidad de la Sociedad para modificar la composición de su cartera de inmuebles en respuesta a cambios económicos o a otros factores.

d) Riesgos inherentes a la promoción y reforma de inmuebles para alquiler

La Sociedad compra y reforma edificios de oficinas construidos y adquiere solares donde realizar promociones de edificios de oficinas y de centros comerciales y de ocio. Las actividades de reforma y promoción requieren inversiones significativas y sólo generan ingresos, en su caso, varios meses o años después, y puede que notablemente inferiores a los previstos. Por su parte, esta actividad supone asumir el riesgo de que los costes finales para completar el proyecto sean superiores a los inicialmente previstos y que se produzcan retrasos en la finalización de los mismos, lo que puede suponer pagar penalizaciones a clientes y provocar que no se alquilen todos los inmuebles, lo que podría afectar negativamente a los planes de negocio.

En consecuencia, la actividad de promoción y reforma de inmuebles para alquiler está expuesta a los riesgos antes señalados a los que habría que añadir, dada la situación de crisis y de exceso de oferta en el mercado inmobiliario, los riesgos financieros derivados de la dificultad para obtener los recursos económicos necesarios para completar los proyectos y la dificultad para encontrar inquilinos que ocupen los inmuebles que componen la cartera patrimonial. Cualquiera de estos factores se traduciría en una pérdida de ingresos, o unos beneficios sobre la inversión inferiores a los previstos.

e) Riesgos inherentes a la promoción de viviendas

La promoción y venta de viviendas en España representó aproximadamente un 12% sobre el total de los ingresos de explotación del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2013. Esta actividad es vulnerable a determinados riesgos, tales como: que los costes de los proyectos puedan exceder de las estimaciones iniciales, retrasos en los proyectos que puedan obligar a pagar penalizaciones a los compradores de viviendas o a soportar unos costes de financiación superiores, y que la venta de viviendas sea inferior a la prevista. La Sociedad debe afrontar importantes costes (adquisición de suelo, obtención de las correspondientes licencias y permisos, y construcción de parte de la infraestructura del proyecto y de las instalaciones de venta) antes de que sus promociones generen ingreso alguno. Además, el plazo de tiempo necesario para obtener las licencias y permisos obligatorios es variable, lo que implica que los costes de proyecto puedan diverger de las estimaciones iniciales.

f) Competencia en el sector inmobiliario

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está fuertemente estancada, los sectores inmobiliarios son muy competitivos, están muy fragmentados y las promotoras inmobiliarias de nueva creación se enfrentan a pocas barreras de entrada. Además hay que añadir la reciente entrada de las entidades de crédito en el mercado inmobiliario como consecuencia de la adjudicación de activos en el contexto de procedimientos de ejecución hipotecaria o en virtud de daciones en pago para la cancelación de deudas con promotores inmobiliarios. Otra cuestión que va a afectar a la mayor competitividad del sector inmobiliario es la SAREB, que como indica su página web, es una sociedad creada para gestionar casi 200.000 activos por valor de 50.781 millones de euros, de los que el 80% son activos financieros y el 20% activos inmobiliarios, procedentes de las entidades nacionalizadas y de las entidades que han requerido asistencia financiera.

La competencia en el mercado inmobiliario puede traducirse en una sobreabundancia de inmuebles en alquiler, una caída de las rentas de alquiler, un exceso de oferta inmobiliaria o una reducción de los precios de la vivienda, lo que puede afectar negativamente a las operaciones y a la situación financiera del Grupo REALIA.

g) Capacidad de encontrar y adquirir inmuebles atractivos

El crecimiento y la rentabilidad de la actividad de patrimonio de la Sociedad en el pasado se deben en gran medida a la antigüedad y al reducido coste de su cartera. Los márgenes de beneficio del negocio de promoción inmobiliaria de la Sociedad eran atribuibles, en parte, al reducido coste de su reserva de suelo, gran parte de la cual fue adquirida en un momento en el que los precios de los terrenos eran atractivos y en términos y condiciones favorables.

Como consecuencia del aumento de competencia en el sector inmobiliario, la Sociedad podría no ser capaz de renovar su cartera de patrimonio, reponer su reserva de suelo hasta los niveles actuales a precios que considere razonables o mantener sus actuales márgenes de beneficio. Además, en determinados momentos y para proyectos concretos, la intensa competencia en estos sectores podría dificultar la adquisición de edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio o de nuevos activos.

h) Cambios sustanciales en las leyes

Las actividades inmobiliarias del Grupo REALIA están sometidas a numerosas disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos administrativos, tanto europeos como nacionales, e incluso locales, de orden urbanístico, técnico, medioambiental, fiscal o mercantil, o relativos a la ordenación de la vivienda, a la seguridad y de protección al consumidor, entre otros.

La Sociedad tiene activados créditos fiscales y diferencias temporales de activo por 149.945 miles. Una eventual reducción del tipo del Impuesto de Sociedades, actualmente del 30%, produciría un impacto negativo en los fondos propios de la Sociedad, que puede cifrarse en 5.000 miles de euros por cada punto porcentual de reducción de dicho tipo impositivo.

Cualquier modificación o cambio sustancial en estas disposiciones normativas (o en su interpretación o aplicación por parte de las autoridades administrativas competentes o por los tribunales europeos o nacionales) podría hacer que Grupo REALIA modificara sus planes de desarrollo o que incurriera en costes adicionales más o menos significativos y, en consecuencia, podría afectar negativamente a las operaciones y las condiciones financieras del Grupo REALIA.

En este sentido, las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de estas normas. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que pueden limitar al Grupo REALIA la realización de determinadas operaciones. Si el incumplimiento es significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo REALIA.

i) Sujeción a disposiciones medioambientales

Las Administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea regulan y establecen normas medioambientales de aplicación a las actividades de la Sociedad. No puede garantizarse que tales disposiciones legales y reglamentarias medioambientales, o la interpretación o aplicación que de las mismas hagan las Administraciones locales, autonómicas, nacionales o de la Unión Europea, o los tribunales, no vayan a hacer incurrir a la Sociedad en costes adicionales o puedan llegar a suponer algún impacto sobre sus actividades. A día de hoy el Grupo REALIA no se ha visto inmerso en ningún tipo de reclamación basada en cuestiones medioambientales.

Un cambio sustancial en la normativa medioambiental o su interpretación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia europeos, españoles o franceses, podría hacer que REALIA modificara sus planes de desarrollo y que incurriera en costes adicionales, lo que podría acarrear

un impacto sustancial negativo en sus actividades, resultados y situación financiera.

j) Normativa sobre arrendamientos francesa

En Francia, los alquileres están sometidos a disposiciones normativas específicas relativas a la duración del contrato, el derecho del arrendatario a permanecer en el inmueble, la resolución de los contratos y la actualización de rentas. Todos estos factores limitan la flexibilidad de los arrendadores y disminuyen su capacidad para mantener o actualizar las rentas hasta los niveles de mercado vigentes. Al vencimiento de un contrato de alquiler, el arrendatario dispone del derecho de renovarlo. La negativa del arrendador a renovarlo otorga al arrendatario el derecho a una indemnización por desahucio. En consecuencia, el nivel de la demanda de los alquileres y, por ende, de los precios suelen disminuir durante las fases bajistas del ciclo del mercado inmobiliario (al ejercitar los inquilinos sus derechos contractuales de resolución anticipada), mientras que en las fases alcistas los inquilinos prefieren conservar los contratos, lo que les permite seguir pagando un alquiler que puede ser considerablemente inferior a los precios vigentes en el mercado. Además, en el caso de locales comerciales, y salvo que el contrato de alquiler disponga otra cosa, el arrendador no puede aumentar unilateralmente el alquiler hasta los niveles de mercado antes de que venza el contrato, salvo en supuestos muy específicos tasados por ley, como por ejemplo, el cambio de las condiciones de comercialidad en la zona donde se sitúa el inmueble.

k) Riesgos derivados de deterioros en la construcción

De conformidad con las disposiciones del Código Civil español, los constructores y arquitectos son responsables durante diez años de cualquier daño provocado por el deterioro de la construcción, siempre que ese deterioro obedezca a defectos o a una ejecución incorrecta del diseño o la construcción del edificio. Además, los tribunales españoles han extendido esta responsabilidad a los promotores inmobiliarios. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (la "**Ley de Ordenación de la Edificación**"), obliga expresamente a los promotores inmobiliarios a otorgar a los compradores de sus viviendas una garantía de diez años para cubrir determinados tipos de defectos constructivos que podrían llevar a la Sociedad a hacer frente a obligaciones considerables en caso de detectarse defectos en la construcción. En virtud de esta norma, las personas que intervienen en el proceso de edificación deberán responder frente a los compradores de bienes inmuebles por actos u omisiones propios. No obstante, si no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales, la responsabilidad puede exigirse solidariamente.

Aunque la Sociedad dota provisiones para esas eventualidades y tiene seguros decenales contratados en las obras de nueva edificación destinadas a vivienda como garantía contra los daños materiales causados por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales, los importes finalmente satisfechos por posibles responsabilidades, podrían exceder esas provisiones y/o las coberturas de los seguros contratados.

l) Características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles

Como consecuencia de las actividades de promoción inmobiliaria de la Sociedad, ésta puede ser objeto de acciones legales por razón de los materiales utilizados y de la existencia de defectos en los inmuebles vendidos, entre los que se incluyen posibles deficiencias atribuibles a terceros contratados por la Sociedad, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. En el pasado, y de conformidad con los usos sectoriales en vigor, la Sociedad puede haber empleado materiales que, aunque permitidos en su momento, hayan sido posteriormente prohibidos. Aunque la Sociedad se esfuerza en todo momento en garantizar que los materiales empleados en sus proyectos inmobiliarios cumplan debidamente la normativa en vigor, cualquier modificación posterior de la misma podría estipular la prohibición de utilizar esos materiales, permitiendo, llegado el caso, el inicio de reclamaciones judiciales. La Sociedad no ha sido objeto de ninguna reclamación judicial por este concepto hasta la fecha, pero no puede garantizarse que en el futuro se mantendrá esa situación. Para defenderse frente a esas posibles reclamaciones, la Sociedad podría incurrir en costes adicionales, además de en responsabilidades por daños, incluyendo los daños personales.

A 31 de diciembre de 2013, el Grupo REALIA tenía provisionados 5.928 miles de euros para hacer frente a responsabilidades derivadas por defecto en la calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias en los inmuebles entregados, terminados o pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor (diez años).

3. Riesgos asociados a la estructura accionarial

a) Relación entre los accionistas mayoritarios

Desde marzo de 2009, de conformidad con lo publicado tanto en la página web de la Sociedad (en la sección de Pactos Parasociales del área de Gobierno Corporativo) como en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**") (número de registro 105088 de fecha 5 de marzo de 2009), existe vigente un pacto de accionistas entre determinados accionistas de la Sociedad (Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Corporación Financiera Caja Madrid, S.A. ("**CFCM**"), en la actualidad Banco Financiero y de Ahorros, S.A. ("**BFA**"); y Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("**FCC**"), Corporación Financiera Hispánica, S.A. y Grucysa, S.A. -actualmente Corporación Financiera y de Gestión, S.A.-) (el "**Pacto**").

De conformidad con lo dispuesto en dicho Pacto las transmisiones de acciones en determinados periodos de tiempo por parte de los accionistas firmantes del Pacto podrían verse restringidas y requerir el cumplimiento de lo previsto en el propio Pacto en tanto el mismo siga vigente. Si bien el Pacto no regula el ejercicio de los derechos de voto correspondientes a sus acciones, en el caso de que los accionistas firmantes del Pacto ejercitaran sus derechos de voto en el mismo sentido, podrían influir en todos los acuerdos que requieran ser aprobados por la mayoría de los accionistas de la Sociedad, incluyendo el reparto de dividendos, la variación de la cifra del capital social, la modificación de los Estatutos Sociales y el nombramiento de consejeros (con las limitaciones del derecho de representación proporcional previsto en la legislación española).

		<p>b) Proceso de venta de la participación de FCC y Bankia</p> <p>Como parte de los compromisos asumidos en la Refinanciación del Crédito Sindicado, la Sociedad contrató al banco de inversión Goldman Sachs International para realizar las actuaciones necesarias tendentes a obtener la aportación de fondos por inversores y la búsqueda de ofertas para la salida de los accionistas interesados en desvincularse de la Sociedad.</p> <p>Conforme a la información pública disponible, dos de los accionistas significativos de la Sociedad, FCC y Bankia, S.A. ("Bankia"), han iniciado un proceso para la venta de su participación en REALIA. En el caso de que finalmente se materializara dicha venta, podrían cambiar los accionistas de referencia de la Sociedad, quienes podrían tener intereses u objetivos que no coincidan con los de los actuales accionistas de referencia ni con los de los accionistas minoritarios de la Sociedad.</p> <p>c) Operaciones vinculadas</p> <p>REALIA ha realizado operaciones y suscrito acuerdos con partes vinculadas (entre las que se encuentran sus accionistas mayoritarios y/o sociedades de sus respectivos grupos).</p> <p>Con fecha 26 de abril de 2007 el Consejo de Administración de REALIA acordó la creación de una Comisión de Operaciones Vinculadas compuesta por dos consejeros ejecutivos y tres independientes. REALIA ha procurado ser diligente a la hora de realizar las operaciones con partes vinculadas, cerrando dichas operaciones a precios de mercado.</p>
D.3	<i>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores.</i>	<p>a) Impacto de las ventas de acciones procedentes del aumento de capital en el precio de cotización</p> <p>La venta de un número sustancial de acciones de REALIA en el mercado tras su admisión a cotización, o la percepción por el mercado de que esto podría ocurrir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de REALIA y la capacidad de ésta para obtener capital adicional mediante futuras emisiones.</p> <p>b) Volatilidad del precio de cotización de las acciones</p> <p>La Sociedad no puede asegurar que las acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital vayan a cotizar a un precio igual o similar al precio al que se realiza la emisión. El valor de cotización de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como la evolución de los resultados de explotación de la Sociedad, la publicidad negativa o en las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o en los sectores en los que la Sociedad opera, podrían tener un efecto negativo en la cotización de las acciones de la Sociedad.</p> <p>La volatilidad de la acción de REALIA, durante los meses de junio de 2013 hasta 21 de mayo de 2014 ha sido de aproximadamente el 169%, con un valor máximo de 1,40 euros y un mínimo de 0,52 euros.</p> <p>c) Admisión a negociación de las acciones</p> <p>Está previsto que las nuevas acciones sean admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil en una fecha que no se estima posterior al día 29 de mayo de 2014. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las nuevas acciones privaría de liquidez a su suscriptor único.</p> <p>d) Aprobación o pago de dividendos</p> <p>El último dividendo pagado por la Sociedad fue el correspondiente a un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2008, por un importe de 7.418 miles de euros.</p> <p>A día de hoy, y debido a los compromisos asumidos con los bancos en el proceso de Refinanciación del Crédito Sindicado (<i>covenants</i>), no es posible el reparto de dividendos salvo que, exista la autorización previa, expresa y por escrito, de la totalidad de las entidades financiadoras y siempre con cargo a los fondos disponibles que cumplan determinadas condiciones de libre disposición.</p> <p>e) Dilución</p> <p>Tratándose de un aumento de capital con la emisión de nuevas acciones ordinarias de REALIA, y dado que dicho aumento de capital ha sido suscrito por un único accionista, el resto de accionistas de la Sociedad han visto diluida su participación en el capital de la Sociedad en un 9,76%.</p>
Sección E - Oferta		
E.1	<i>Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión/oferta.</i>	Los gastos totales de la ampliación de capital (143.573,55 euros) representan aproximadamente el 0,25% del contravalor de las Acciones Nuevas. El contravalor por el Aumento de Capital ha sido el crédito que ostentaba FCC frente a la Sociedad en virtud del Préstamo Participativo otorgado a la Sociedad el 30 de septiembre de 2009. El importe efectivo total del Aumento de Capital (nominal + prima) ha sido de CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (57.589.651,20.-€).
E.2a	<i>Motivos de la oferta, destino de los ingresos, previsión del importe neto de los ingresos.</i>	La situación de REALIA y la necesidad de reducir la deuda de la Sociedad, todo ello en el marco de la Refinanciación del Crédito Sindicado llevada a cabo en septiembre de 2013, motivaron la adopción por la Junta General Ordinaria de accionistas, en su sesión celebrada con fecha 26 de junio de 2013, del acuerdo de aumento de capital social mediante compensación de los derechos de crédito derivados del Préstamo Participativo, con previsión de suscripción incompleta, así como la delegación en el Consejo de Administración de las facultades necesarias para fijar las condiciones de dicho Aumento de Capital al amparo de lo dispuesto en el artículo 297 la Ley de Sociedades de Capital, sujeto a que se alcanzase el acuerdo de Refinanciación del Crédito Sindicado y a que se hubiesen cumplido todas las condiciones

		<p>suspensivas a las que se encontrase sujeta la entrada en vigor de dicha Refinanciación del Crédito Sindicado.</p> <p>Las condiciones suspensivas se cumplieron el 26 de septiembre, fecha en la que se formalizó la Refinanciación del Crédito Sindicado. Tras la capitalización de la parte del Préstamo Participativo correspondiente a FCC, a día de hoy sigue viva la parte correspondiente a la SAREB.</p>
E.3	<i>Descripción de las condiciones de la oferta.</i>	<p>Los principales términos y condiciones de la oferta son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Destinatarios de la oferta: <p>El Aumento de capital objeto del presente Folleto se ha destinado a compensar, por importe de 57.589.651,20 euros, parte del Préstamo Participativo titularidad de FCC. Las Acciones Nuevas fueron ofrecidas tanto a FCC como a la SAREB, aunque finalmente el suscriptor único de la totalidad de las Acciones Nuevas emitidas en virtud del Aumento de Capital mediante la compensación del Préstamo Participativo, fue FCC quien con fecha 27 de noviembre de 2013, manifestó su voluntad de capitalizar su parte del Préstamo Participativo.</p> <p>La escritura de aumento de capital se otorgó ante el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, con fecha 29 de noviembre de 2013, bajo el número 3.034 de su protocolo, y se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 4 de diciembre de 2013, causando la inscripción 306ª.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Importe total de la oferta: <p>La emisión tiene por objeto VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTAS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTAS DIEZ (29.994.610) acciones ordinarias de REALIA, ya emitidas y en circulación, con un valor nominal de 0,24 euros cada una, por lo que su importe nominal total asciende a SIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SEIS EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS DE EURO (7.198.706,40.-€).</p> <p>La prima de emisión por acción fue de 1,68 euros por acción, con lo que el importe total de la prima de emisión fue CINCUENTA MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS DE EUROS (50.390.944,80.-€). Teniendo en cuenta el valor total nominal antes señalado y el importe total de la prima de emisión, el importe efectivo del aumento fue de CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (57.589.651,20.-€).</p> <p>Las Acciones Nuevas representan un 9,76% del capital social de REALIA.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fecha de desembolso: <p>No procede, el aumento de capital del presente Folleto es por compensación del crédito líquido, vencido y exigible por importe de 57.589.651,20 euros.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entrega de las Acciones Nuevas: <p>La fecha de alta de las acciones en Iberclear se produjo el 4 de abril de 2014.</p>
E.4	<i>Descripción de cualquier interés que sea importante para la emisión/oferta, incluidos los conflictivos.</i>	<p>La emisión es parte de los compromisos asumidos por la Sociedad y sus accionistas de referencia dentro del marco de la Refinanciación del Crédito Sindicado llevada a cabo en septiembre de 2013.</p>
E.5	<i>Nombre de la persona o de la entidad que se ofrece a vender el valor.</i>	<p>No procede, puesto que el suscriptor único de la totalidad de las Acciones Nuevas emitidas en virtud del Aumento de Capital mediante la compensación del Préstamo Participativo, fue FCC.</p>
E.6	<i>Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta. En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta.</i>	<p>El Aumento de Capital en virtud del cual se emitieron los valores cuya admisión a negociación se solicita se realizó con exclusión del derecho de suscripción preferente.</p> <p>Con motivo de dicho Aumento de Capital, la participación de cada accionista que no ha suscrito Acciones Nuevas ha experimentado una dilución del 9,76%.</p>
E.7	<i>Gastos estimados aplicados al inversor por el emisor o el oferente.</i>	<p>El Emisor no ha repercutido los gastos al suscriptor por la suscripción de las Acciones Nuevas.</p>

II. FACTORES DE RIESGO

El negocio y las actividades de REALIA y sus sociedades dependientes están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del Grupo REALIA, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente al negocio, a los resultados y a la situación financiera de REALIA. Asimismo, futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por REALIA en el momento actual, podrían también afectar al negocio, a los resultados o a la situación financiera de REALIA.

1. Riesgos asociados a la Sociedad y su negocio

1.1 Riesgos financieros

a) *Riesgos de solvencia*

A 31 de diciembre de 2013, el endeudamiento bruto bancario y asimilado del Grupo REALIA es de 2.224 millones de euros frente a los 2.372 y 2.260 millones de euros, a 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. A 31 de marzo de 2014 el endeudamiento bruto bancario y asimilado del Grupo REALIA era de 2.213 millones de euros, correspondiendo el 63% al área de patrimonio y el 37% al área de promoción.

A 31 de diciembre de 2013, el endeudamiento financiero neto bancario y asimilado (deuda bancaria cedida a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria ("**SAREB**") o KSAC Europe Investments S.à r.l. - "**KSAC Europe**"-) del Grupo REALIA era de 2.102 millones de euros frente a los 2.168 y 2.175 millones de euros, a 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. A 31 de marzo de 2014 el endeudamiento financiero neto bancario y asimilado del Grupo REALIA se incrementó en 7 millones de euros con respecto al cierre de 2013 (debido al desfase entre el *cash flow* generado por las actividades de explotación y financieras del Grupo y las inversiones realizadas en el periodo) alcanzando la cifra de 2.109 millones de euros (el 24 de febrero de 2014 la SAREB cedió a CF ANETO LIMITED ("**ANETO**") su posición contractual en el Crédito Sindicado).

A 31 de diciembre de 2013, si el endeudamiento neto bancario y asimilado lo enfrentamos con el valor de mercado de los activos del Grupo (GAV) sin incluir los gastos de transacción de 3.384,48 millones de euros (gastos derivados de las compraventas de activos como notarios, registros, impuestos, costes de intermediación, etc.), nos lleva a un *loan-to-value* (LTV) del 62,1%.

Durante el ejercicio 2013 el EBITDA del Grupo REALIA ha sido positivo por importe de 103.262 miles de euros, lo que supone 1,27 veces el gasto financiero a 31 de diciembre de 2013.

La mayor parte de la deuda del Grupo REALIA deriva de dos créditos sindicados, uno asociado a la actividad de patrimonio que se suscribió en abril de 2007 por importe máximo inicial de 1.087.000.000 euros que, tras diversas amortizaciones, al finalizar el ejercicio 2013 se redujo hasta los 846.632 miles de euros (sin incluir los gastos de formalización de la deuda), estando a 31 de marzo de 2014 pendiente de pago 846.632 miles de euros (con vencimiento abril 2017); y otro, asociado a la actividad promotora/residencial, suscrito el 30 de septiembre de 2009 por un importe máximo de de 1.001.087.480,53 euros (el "**Crédito Sindicado**"), de los que 786.014 miles de euros se encontraban pendientes de amortizar a 31 de diciembre de 2013, quedando a 31 de marzo de 2014 784.364 miles de euros pendientes de amortizar, con vencimiento el 30 de junio de 2016.

Adicionalmente, en el área de patrimonio existe un crédito sindicado en SIIC de Paris suscrito en abril de 2007 por un importe máximo de 545.000 miles de euros, de los que 464.800 miles de euros se encontraban pendientes de amortizar a 31 de diciembre de 2013, quedando a 31 de marzo de 2014 464.800 miles de euros pendientes de amortizar con vencimiento final en abril de 2017.

Durante la vigencia de los dos contratos sindicados, afectos al área de patrimonio, Realia Patrimonio, S.L.U. y SIIC de Paris, se deben cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda y a los niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios, referenciados a Realia Patrimonio y a SIIC de Paris.

Respecto al Crédito Sindicado cabe señalar que su vencimiento inicial era el 30 de diciembre de 2012. Tras sucesivos aplazamientos del vencimiento, el 26 de julio de 2013 se firmó un acuerdo que quedó formalizado con fecha 27 de septiembre de 2013, una vez cumplidas todas las condiciones suspensivas para su entrada en vigor. En virtud de dicho acuerdo, se extendió el plazo de vencimiento hasta 30 de junio 2016 y se reestructuró la deuda del negocio residencial con los bancos que constituyen el sindicato bancario (la "**Refinanciación del Crédito Sindicado**").

En el marco de la Refinanciación del Crédito Sindicado, la Junta General Ordinaria de accionistas de 26 de junio de 2013 acordó aumentar el capital social mediante la compensación de los derechos de crédito derivados del Préstamo Participativo otorgado en septiembre de 2009 por CFCM (actualmente SAREB) y FCC como condición para la formalización del Crédito Sindicado. A pesar del ofrecimiento hecho a los dos acreedores del Préstamo Participativo, esto es, FCC y SAREB, únicamente FCC manifestó su voluntad de compensar su crédito de 57.590 miles de euros. Con motivo de dicha compensación del crédito de FCC se crearon las 29.994.610 nuevas acciones que son objeto del presente Folleto.

A 31 de diciembre de 2013 el saldo vivo del Préstamo Participativo era de 56.436 miles de euros, sin considerar los intereses devengados en el ejercicio 2013 por 2.084 miles de euros.

Las principales características del acuerdo de Refinanciación del Crédito Sindicado son las siguientes:

- Se ha negociado una solución separada del sindicato con dos entidades bancarias:
 - 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 la deuda).
 - Con otra de las partes, se firmó un préstamo bilateral (garantía hipotecaria) por importe de 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 Crédito Sindicado en base a este acuerdo, es la siguiente:
 - El plazo fijado de vencimiento es el 30 de junio de 2016, el cual va asociado a un plan de negocio que implica una amortización de cuotas mínimas obligatorias, cuyo detalle se refleja en el apartado 10.3 del Documento de Registro.
 - El tipo de interés fijado es el Euribor con un margen de 200 puntos básicos. REALIA 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 las siguientes:
 - REALIA se compromete a cumplir los hitos establecidos en el plan de desinversión inmobiliaria en relación con el producto terminado. A continuación se incluye el plan de desinversión acumulado en 2013-2016:

	2º SEM 2013	2014	2015	1º SEM 2016
Cobros mínimos venta de activos (1)	5.072,93	13.099,70	23.034,93	28.925,83
Nº. Unid. mínimas venta de activos (2)	26,25	75,25	133,75	168,75

(1) Miles de euros.

(2) Número de unidades (viviendas, locales y oficinas).

A fecha 31 de marzo de 2014, las unidades entregadas del producto terminado ascienden a 73 unidades (viviendas, locales y oficinas), por un importe de 15.730,18 miles de euros.

- REALIA se compromete a tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del préstamo, bien mediante inversiones directas en REALIA o bien mediante la venta de participaciones sociales de su filial Realia Patrimonio, S.L.U.
- REALIA se compromete a formalizar antes del 30 de junio de 2014 un mandato de reestructuración con un banco internacional de reconocido prestigio para llevar a cabo un proceso organizado de captación de inversores para la desinversión de las participaciones de la sociedad patrimonial y para la inversión en REALIA.

REALIA, acorde con el marco de obligaciones del acuerdo de reestructuración de la deuda, contrató en el mes de noviembre de 2013 un banco de reconocido prestigio internacional, Goldman Sachs International, para llevar a cabo el proceso organizado de captación de fondos. Dicho proceso busca alcanzar una solución que conjugue los objetivos de los accionistas y de los acreedores financieros.

A día de hoy REALIA sigue inmersa en el proceso de búsqueda de un inversor. Desde el inicio, han sido varios los inversores nacionales e internacionales que han mostrado su interés en participar en el proceso y, tras una primera criba, se ha seleccionado a un grupo más reducido para que participe en la segunda fase del proceso iniciada en abril de 2014. De acuerdo con el calendario previsto, se está trabajando para seleccionar un inversor durante el verano de 2014, materializándose la inversión durante el año 2014. En este sentido, se espera obtener ofertas vinculantes antes del final del tercer trimestre del ejercicio en curso.

La Refinanciación del Crédito Sindicado comporta determinadas obligaciones de pago así como ciertas limitaciones operativas, en línea con las habituales en este tipo de operaciones y que se describen en los apartados 10.3 y 10.4 del Documento de Registro junto con el resto de detalles de la misma. De no cumplirse dichas obligaciones se podrían resolver anticipadamente las financiaciones lo que afectaría a la solvencia patrimonial de la Sociedad y su Grupo.

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia a nivel consolidado, son los indicados a continuación (datos a 31 de diciembre de 2013):

Ratio de endeudamiento (*)	
Endeudamiento financiero neto bancario y asimilado (1) / Valor mercado activos (2) (LTV)	60,1%
Ratio de cobertura	
EBITDA / Gasto financiero (3)	1,27%

(*) Los umbrales exigidos en las diferentes financiaciones se refieren a nivel individual de las empresas que reciben la financiación, Realia Patrimonio, S.L.U. y SIIC de Paris, sociedades que a 31 de diciembre de 2013 cumplían con los correspondientes umbrales.

(1) 2.102,1 millones de euros: incluye deuda financiera bancaria cedida a la SAREB y KSAC Europe, y excluye préstamos participativos y valoración de los derivados.

(2) Valor de mercado (GAV), sin deducir los gastos de transacción (3.497,39 millones de euros). El LTV sería del 62% si se utilizara el valor de mercado de los activos (GAV) deducidos los gastos

A 31 de diciembre de 2013 las correspondientes sociedades de Grupo REALIA cumplían con los ratios exigidos por las distintas financiaciones.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2013 es positivo por importe de 233,6 millones de euros.

No obstante, durante los últimos dos ejercicios (2013 y 2012), el resultado consolidado del Grupo REALIA ha sido negativo.

b) Riesgos relativos a la nueva estructura de financiación

REALIA lleva a cabo sus actividades en sectores que requieren un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos y acometer sus proyectos de promoción, REALIA recurre a créditos bancarios y financiaciones hipotecarias. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento de REALIA podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

En los últimos años, el mercado de deuda financiera se ha visto restringido. La escasez de liquidez no ha sido corregida sustancialmente, pese a las actuaciones recientes de los bancos centrales, y todo ello ha generado una notable y persistente presión sobre la financiación obtenida por las empresas.

Las entidades financieras están exigiendo unos tipos de interés elevados acompañados de cláusulas más restrictivas y generalmente sujetas a condiciones más gravosas. Incluso en determinados supuestos, las entidades financieras han restringido totalmente la financiación para determinadas adquisiciones. En consecuencia, la Sociedad no puede asegurar que vaya a tener acceso al capital necesario para financiar su negocio actual o, en su caso, nuevas adquisiciones.

En el supuesto de que la Sociedad no consiguiera financiación para realizar sus actividades, o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, REALIA podría ver muy limitada su capacidad para realizar su actividad ordinaria, o adquisiciones de activos, o incluso verse obligada a renunciar a inversiones ya previstas.

A pesar de que el endeudamiento financiero neto bancario y asimilados (deuda bancaria cedida a SAREB o KSAC Europe) del Grupo REALIA se ha reducido en un

3,4% en los últimos tres años así, a 31 de diciembre de 2013 era de 2.102 millones de euros, a 31 de marzo de 2014, se ha incrementado este concepto en 7 millones de euros con respecto al cierre de 2013 -el 24 de febrero de 2014 la SAREB cedió a ANETO su posición contractual en el Crédito Sindicado-. Ante este elevado nivel de endeudamiento, existe el riesgo de que si las condiciones del mercado o de explotación del negocio no se recuperaran o se deterioraran aún más, el negocio del Grupo REALIA sea incapaz de generar suficiente efectivo como para hacer frente a los vencimientos de la deuda.

La capacidad del Grupo REALIA para repagar o refinanciar su deuda, cumplir con los requisitos de capital circulante y atender a sus compromisos de inversión, o aprovechar las oportunidades de negocio que puedan surgir en el futuro, dependerá de los resultados operativos futuros y de la capacidad de su negocio para generar flujos de efectivo de forma recurrente. En este sentido hay que señalar que la capacidad del Grupo REALIA para generar suficiente efectivo en el futuro dependerá de muchos factores, algunos de los cuales están fuera del ámbito de control de la Sociedad.

El elevado endeudamiento del Grupo REALIA tiene o puede tener, además, consecuencias importantes en su negocio y situación patrimonial, como por ejemplo:

- que la Sociedad se vea obligada a destinar una porción significativa de los flujos de caja de sus operaciones a repagar la deuda, impidiendo, por tanto, que dichos flujos puedan destinarse a otros fines (el Crédito Sindicado establece ciertos supuestos de amortización anticipada obligatoria que se detallan en el apartado 10.3 siguiente del Presente Documento de Registro);
- que aumente la vulnerabilidad del Grupo REALIA a condiciones generales económicas adversas y/o a condiciones particulares del sector inmobiliario, limitando su flexibilidad para reaccionar ante posibles cambios en el negocio;
- que la capacidad del Grupo REALIA para realizar adquisiciones estratégicas o acometer otras operaciones corporativas se vea limitada;
- que la Sociedad puede verse obligada a vender determinados activos para obtener liquidez y hacer frente a sus compromisos de pago;
- que el Grupo REALIA se vea en una situación de desventaja competitiva frente a competidores que tengan una mayor disponibilidad de fondos, un menor nivel de deuda o pactos menos estrictos con los acreedores financieros; o
- que el Grupo REALIA vea limitada su capacidad para pedir prestados fondos adicionales o vea incrementado el coste de dichos fondos.

Con el fin de normalizar la situación operativa y atender el calendario de servicio de la deuda, en el marco de la Refinanciación del Crédito Sindicado el Grupo REALIA ha elaborado un plan de viabilidad. De no cumplirse las hipótesis en las que se basa el plan de viabilidad descrito anteriormente, o de producirse desviaciones de

cualquiera de sus parámetros, REALIA podría encontrar dificultades para generar los flujos de caja previstos y, en consecuencia, para atender el servicio de la deuda.

Teniendo en cuenta lo anterior, si el flujo de caja operativo del Grupo REALIA no fuera suficiente para cubrir sus gastos de funcionamiento y atender sus compromisos de inversión y/o las obligaciones de servicio de su deuda, el Grupo REALIA podría verse obligado a obtener fondos adicionales o a reducir gastos mediante algunas de las siguientes actuaciones:

- incrementar, en la medida de lo posible, las cantidades tomadas en préstamo bajo los créditos y préstamos novados en el contexto de la refinanciación;
- incurrir en endeudamiento adicional autorizado bajo los términos de los contratos de refinanciación;
- reestructurar o refinanciar nuevamente su endeudamiento;
- retrasar o reducir las inversiones necesarias para mantener sus operaciones;
- proceder a la venta de activos;
- realizar ampliaciones de capital; y/o
- retrasar la ejecución de sus planes estratégicos.

c) *Riesgo de liquidez*

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

Al cierre del 2012, la situación de liquidez del Grupo RELIA no le permitía afrontar sus compromisos financieros con las entidades acreditantes del Crédito Sindicado. La firma de Refinanciación del Crédito Sindicado por importe de 791,8 millones de euros 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 2016), verificado por experto independiente, que refleja la existencia de liquidez para su cumplimiento. Al cierre del ejercicio 2013, el grado de cumplimiento respecto al saldo de caja y equivalentes sobre la previsión del plan de negocio era del 402%.

En el área Patrimonial las distintas sociedades no presentan problemas de liquidez para hacer frente durante el 2014, a todos sus compromisos adquiridos, pues una parte muy significativa tiene vencimiento en abril 2017, siempre y cuando se cumplan los covenants financieros (ratio de cobertura de servicio a la deuda y *loan-to-value*), así como las demás condiciones contractuales. Con la actual liquidez y la

que se genera por su propio negocio, hace que la liquidez y fuentes de financiación se eleva unos 92 millones de euros aproximadamente al cierre del ejercicio 2014, después de haber atendido a todo el servicio de la deuda derivada de su financiación.

d) Riesgo de tipo de interés

En la actualidad, el Euribor se encuentra situado en mínimos históricos debido a la política del Banco Central Europeo (BCE) de inyectar liquidez al sistema. Un incremento de los tipos de interés podría tener como resultado un descenso en el valor de la cartera de inmuebles y un aumento de los costes de financiación de la Sociedad, cuyo ratio de endeudamiento financiero bruto bancario y asimilado sobre el EBITDA a 31 de diciembre de 2013 ascendía a 21,54%.

Debido a las fluctuaciones y a la volatilidad de los mercados monetarios se producen cambios en los tipos de interés que conllevan variaciones en la carga financiera derivada de la deuda del Grupo REALIA. Con el objetivo de estar en la posición más óptima posible, el Grupo REALIA mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés.

El objetivo de la gestión de los 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 Sociedad haya optado, en aras a minimizar el coste de la deuda, por realizar solo coberturas de tipo de interés en el área de patrimonio, concretamente en las participadas Realia Patrimonio, S.L.U. y Société d'Investissements Inmob. Cotée de Paris ("**SIIC de Paris**"), que en conjunto alcanzan, a 31 de diciembre de 2013, un importe global de 892.240 millones de euros, lo que representa un 40% del total de la deuda bancaria bruta. En ambos casos, las coberturas finalizan el 30 de junio de 2014.

Por lo que respecta a la matriz Realia Business, S.A., no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. No obstante, el Grupo REALIA sigue de cerca la posible evolución de dichos mercados que hagan necesario la contratación de coberturas de tipo de interés.

A 31 de diciembre de 2013, la sensibilidad del resultado del Grupo REALIA al incremento de un 1% en el tipo de interés, supondría un impacto negativo de aproximadamente 17.797 miles de euros en el resultado antes de impuestos, el impacto positivo en el patrimonio neto de los derivados de cobertura por este mismo incremento sería de 3.722 miles de euros.

El impacto que tendría en la cuenta de resultados del Grupo REALIA una disminución de 25 puntos básicos en los tipos de interés del endeudamiento neto, una vez excluidos intereses y aquella deuda asociada con contratos de cobertura,

provocaría unos ingresos de 4.449 miles de euros en el resultado antes de impuestos, el impacto positivo en el patrimonio neto sería de aproximadamente 440 miles de euros.

e) *Riesgo de crédito*

El Grupo REALIA no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

El riesgo de crédito del Grupo REALIA es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos. Los inquilinos pueden atravesar ocasionalmente por dificultades financieras o declararse en situación de concurso, por lo que podrían incumplir sus obligaciones de pago. En el ejercicio 2013, el saldo de impagados ascendió a 300,5 miles de euros, frente a una facturación por alquileres (rentas y gastos repercutibles) de 166,6 millones de euros, lo que representa el 0,18% de la facturación de alquileres.

El Grupo REALIA sigue políticas de disminución del riesgo de impagados, puesto que los contratos de arrendamiento se suscriben, con carácter general, con avales bancarios del arrendatario que garantice, al menos parcialmente, el cobro en caso de impago por el arrendatario. En caso de incumplimiento de los arrendatarios, la recuperación del inmueble arrendado puede demorarse hasta conseguir el desahucio, y por tanto, la disponibilidad del mismo para destinarlo nuevamente al alquiler.

Por su parte, la actividad de promoción también depende de la solvencia de los clientes. En este sentido, la Sociedad no tiene un riesgo significativo de crédito ya que, como se ha indicado anteriormente, el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido.

A 31 de diciembre de 2013 el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 15,3 millones de euros, que la Sociedad ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,3 millones de euros. Con respecto a provisiones por insolvencias, el Grupo REALIA ha dotado 1,4 millones de euros (principalmente en el área de patrimonio), siguiendo una política prudente de análisis del riesgo y atendiendo a la normativa contable.

1.2 Riesgos asociados al negocio

a) *Concentración de la actividad de patrimonio en España y Francia*

El negocio patrimonial supone gran parte de la actividad del Grupo REALIA ya que a 31 de diciembre de 2013 representa el 85,76% de los ingresos de explotación y el 101,78% del margen bruto.

A día de hoy las actividades del Grupo REALIA se concentran principalmente en España (fundamentalmente en Madrid y Barcelona) y en Francia, París concretamente, pese a contar también con presencia en otras ciudades de España así como en Portugal, Polonia y Rumanía. A 31 de diciembre de 2013, un 54,4% y un 42,9% de los ingresos totales de explotación del Grupo REALIA procedieron de España y Francia, respectivamente.

En consecuencia, cualquier cambio desfavorable en las condiciones económicas generales de España o Francia, o de las regiones de Madrid, Barcelona o París, o en la demanda de inmuebles comerciales para alquiler en esas zonas, podría afectar negativamente al área de patrimonio.

b) Concentración de la actividad de promoción en determinadas zonas de España

La gran mayoría de los activos del negocio de promoción, incluyendo solares, se sitúa en España. El 62% del valor de la cartera de suelo y el 51% del producto terminado, a 31 de diciembre de 2013, estaba situada en Madrid, zona centro y en Andalucía.

En consecuencia, cualquier cambio desfavorable de las condiciones económicas generales o de la demanda de viviendas en España o, en particular, en Madrid y Andalucía, podría afectar negativamente al negocio.

c) Pérdida por parte de SIIC de Paris de su condición de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada en Francia

La Sociedad posee a día de hoy un 58,98% del capital social de una sociedad de inversión inmobiliaria cotizada, SIIC de Paris, de la que viene recibiendo regularmente dividendos. Como sociedad de inversión inmobiliaria cotizada, SIIC de Paris se beneficia del régimen francés para este tipo de sociedades, que proporciona ventajas relevantes para REALIA, tales como la distribución obligatoria como dividendos del 95% de los resultados de la actividad del alquiler y del 60% de las plusvalías por ventas de activos, así como la exención de impuestos de las rentas que vengan de la actividad del alquiler y de plusvalías sobre activos inmobiliarios.

La eventual pérdida de la condición de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada de SIIC de Paris por cambios en la legislación, o por otros motivos, o el cambio en el tratado de doble imposición vigente actualmente entre España y Francia, podría producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de REALIA.

d) Imposibilidad de prever con exactitud los alquileres de mercado y los precios inmobiliarios

En relación con la compra de suelo para su negocio de promoción o de edificios para su negocio de alquileres, la Sociedad vincula el precio de compra a las rentabilidades esperadas aplicando determinadas hipótesis relativas a los costes de promoción futuros, precios inmobiliarios futuros y rentas de mercado futuras.

La inestabilidad o alteraciones del ciclo económico, tales como la dificultad de acceso al crédito, la pérdida de confianza de las familias en la evolución de la economía, los procesos de destrucción de empleo, niveles de actividad económica, etc., pueden afectar negativamente a la demanda. En ciclos temporales largos, la demanda también se ve afectada por la discontinuidad de la base demográfica de la población en edad de acceder a la compra de una vivienda.

Tras la etapa de crecimiento experimentada en periodos anteriores, la crisis financiera mundial y la consiguiente desaceleración económica ha marcado una fase de fuerte contracción en la demanda de productos residencial, especialmente, las viviendas para segunda vivienda (tales como residencias vacacionales).

e) Contratación y subcontratación

La Sociedad contrata con contratistas y subcontratistas independientes la prestación de servicios de construcción y la edificación de la mayor parte de los inmuebles residenciales que promueve. Para ello, selecciona a contratistas y subcontratistas reputados y fiables que en el pasado hayan realizado su trabajo con diligencia y puntualidad, supervisando muy de cerca su trabajo. Estos terceros podrían atravesar por dificultades que obligarían a la Sociedad a aportar recursos adicionales para finalizar sus trabajos. Asimismo, con arreglo a la legislación laboral española, la Sociedad responderá solidariamente de todo incumplimiento por dichos terceros de la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo en relación con sus empleados, del impago del salario a sus empleados o del impago de las correspondientes cuotas a la Seguridad Social.

En caso de que se materializase alguno de los riesgos descritos anteriormente, REALIA podría verse obligada a incurrir en costes adicionales para cumplir con sus compromisos y la legislación vigente.

f) Pérdidas derivadas de bienes no asegurados

La Sociedad procura suscribir pólizas de seguros que cubran a sus activos y empleados. Los riesgos asegurados incluyen, con carácter general, incendios, inundaciones, robos y responsabilidad civil. No obstante lo anterior, existen determinados tipos de riesgos que no se aseguran, como las pérdidas por actos terroristas o conflictos bélicos o la responsabilidad civil derivada de la contaminación medioambiental, ya sea porque no suelen ser objeto de

aseguramiento o por no ser económicamente asegurables. En el caso de que se produzca un siniestro no asegurado o que supere los límites asegurados, la Sociedad podría perder todo o parte del capital invertido en un inmueble o dejar de percibir los futuros ingresos derivados del mismo.

g) Pérdidas derivadas de procedimientos legales

En el pasado no han existido procedimientos gubernativos, legales, judiciales o de arbitraje que afectaran a la Sociedad o a las sociedades del Grupo REALIA o pudieran tener efectos significativos en la Sociedad y/o la posición o rentabilidad del Grupo REALIA. No obstante, REALIA en caso de prever pérdidas económicas asociadas a la resolución de cualquier procedimiento existente procedería, tan pronto como fueran conocidas, a la dotación de las oportunas provisiones.

En la actualidad el Grupo REALIA es parte de una serie de litigios y contenciosos administrativos relacionados con la actividad desarrollada, los cuales se detallan en el apartado 20.8 del Documento de Registro. A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad mantiene una provisión para riesgos y gastos por importe de 11.828 miles de euros que cubriría responsabilidad por litigios y otras reclamaciones a los que tuviera que hacer frente el Grupo REALIA.

h) Dependencia de determinado personal clave

El éxito de la Sociedad depende de los actuales miembros de su alta dirección, que atesoran una considerable experiencia en el sector inmobiliario y en la gestión del negocio. La salida o el cese en el servicio de algunos de los miembros de la alta dirección podrían afectar negativamente al negocio. Ninguno de los miembros de la alta dirección, excepto uno de ellos, tiene suscritos acuerdos de no competencia tras su cese en el empleo.

i) Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y responsabilidad penal de las personas jurídicas

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo REALIA tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Sociedad como con los Servicios de Prevención (SEPBLAC). En el ejercicio 2010, con motivo de la nueva Ley en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación de Terrorismos, se llevó a cabo una actualización de todos los procedimientos implantados. Asimismo, en el ejercicio 2012 se volvió a actualizar el referido Manual. En el ejercicio 2013 la Sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la legislación aplicable, de la que se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

Además, REALIA se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes: (i) el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a mercados de valores aprobado en abril de 2007, (ii) el Código Ético aprobado en noviembre de 2010, y (iii) el sistema PRINEX, un programa informático de gestión inmobiliaria diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario, permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y de esta forma evita realizar negocios con ellos.

Sin perjuicio de los sistemas de control que tiene la Sociedad implantados, podrían materializarse en el futuro situaciones que deriven en sanciones para la Sociedad o que ésta se viera obligada a implantar mayores controles con los costes que ello podría suponer.

A día de hoy la Sociedad aún no ha implantado medidas correctoras específicas en respuesta a la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, incluyéndose la responsabilidad penal de la personas jurídicas.

j) Posible falta de correspondencia entre el valor de tasación de la cartera inmobiliaria y el valor actual de sus activos

El Grupo REALIA encarga a expertos independientes una valoración de sus activos inmobiliarios con una periodicidad anual. La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de REALIA a 31 de diciembre de 2013 ha sido realizada por dos expertos independientes: CB Richard Ellis, S.A. ("**CB Richard Ellis**"), como en años anteriores, ha valorado la cartera de activos patrimoniales, mientras que la entidad Tasaciones Inmobiliarias, S.A. ("**TINSA**") ha valorado la cartera de activos residenciales. En particular, a 31 de diciembre de 2013, según la tasación realizada, los activos inmobiliarios del Grupo REALIA tienen un valor de mercado (GAV), sin deducir los gastos de transacción, de 3.497,39 millones de euros, un 25,4% superior a su valor neto contable, correspondiendo 2.972,61 millones de euros a los activos clasificados como inmovilizado y 524,78 millones de euros a los activos clasificados como existencias, lo que supone un 4,33% menos respecto del ejercicio 2012 y un 21% menos que el ejercicio 2011. El valor de mercado de los activos (GAV) a 31 de diciembre de 2013, deduciendo los gastos de transacción, es de 3.384,48 miles de euros, un 63,72% superior a su valor neto contable, correspondiendo 2.860,60 millones de euros a los activos clasificados como inmovilizado y 523,88 millones de euros a los activos clasificados como existencias. El cambio de valorador en 2012 para la cartera de activos residenciales se debió al cambio de criterio de valoración. TINSA ha aplicado el Método de Tasación-Valoración ECO (según la Orden Ministerial ECO/805 2003) en lugar del Método de Tasación-Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) empleado en años anteriores por CB Richard Ellis. En el Documento de Registro,

fundamentalmente en el apartado 8.1, se incluye un resumen de los informes de tasación de CB Richard Ellis y TINSA.

El criterio de valoración de Tasación ECO utiliza el valor hipotecario, sostenible, frente al valor de mercado. Se caracteriza por un criterio de prudencia en los diferentes métodos de valoración, destacando la valoración de los suelos no sectorizados como suelo rústico.

Con todo, algunas de las hipótesis en las que se fundamenta la tasación RISC están sin confirmar y podrían diferir considerablemente del tipo de valoración que un prestamista hipotecario en España tendría que elaborar o encargar. Además, la valoración de algunos activos inmobiliarios significativos podría haber variado desde esa fecha. En consecuencia, no puede garantizarse que una tasación realizada en una fecha posterior no se hubiera saldado con unos valores menores.

Asimismo, el valor de tasación podría disminuir considerablemente en el futuro por otros motivos, como: la falta de obtención de las licencias urbanísticas para parte de los terrenos de la Sociedad, retrasos en la concesión de licencias de planificación urbanística o edificación; cambios en las condiciones o revocación de esas licencias, o resolución de los contratos privados de compraventa de los terrenos actualmente incluidos en el informe de tasación, debido a que la Sociedad o los vendedores de esos terrenos, según corresponda, no completen los preceptivos trámites urbanísticos, entre otros motivos. Por tanto, el valor de tasación no puede tomarse como una garantía de los precios que podrían conseguirse en caso de que la Sociedad decidiera vender los activos en el mercado ni como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones de la Sociedad podrían cotizar en las bolsas españolas.

2. Riesgos asociados al sector inmobiliario

a) *Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria*

La actividad de REALIA está condicionada por la evolución del sector inmobiliario y financiero con lo que puede verse significativamente afectada por cambios en la situación económica general y local, los niveles de ocupación y empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación tributaria, el acceso a crédito de los compradores y la confianza de los consumidores, variables que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios.

La situación de crisis económica global, especialmente profunda y prolongada en España motivada por el estallido de la "burbuja inmobiliaria" a finales del 2007 y principios del 2008, ha supuesto un severo deterioro del sector inmobiliario. La profunda ralentización del sector ha provocado que las sociedades que operan en el mismo estén experimentando un ajuste a la baja de la valoración de sus carteras de activos (suelo e inmuebles) y en muchas de ellas ha ocasionado la imposibilidad de continuar con su actividad.

Durante los últimos ejercicios, los mercados inmobiliarios de edificios de oficinas y de centros comerciales y de ocio han tenido un comportamiento diferente en España y Francia. El mercado español, se ha caracterizado por bajos volúmenes de inversión, incremento de la tasa de disponibilidad y reducción de las rentas. Sin embargo, el mercado francés ha mostrado una gran estabilidad con buenos volúmenes de inversión, sin incrementos en la tasa de disponibilidad y manteniendo un nivel de rentas elevado. El contexto macroeconómico en España ha ejercido mucha presión sobre el mercado inmobiliario en general, mientras que el mercado francés se ha visto favorecido por un contexto macroeconómico más favorable con una demanda de inmuebles de calidad por los que los inquilinos están dispuestos a pagar rentas elevadas y los inversores bajos niveles de rentabilidad.

En referencia al mercado inmobiliario, de primera y segunda residencia, la financiación disponible ha sufrido una importante contracción, lo que ha supuesto un impacto en el ritmo de ventas. Asimismo, los precios han continuado a la baja con el consecuente impacto en los márgenes de este negocio. En este sentido cabe señalar que en los últimos años el precio de la vivienda en España ha caído sistemáticamente desde 2008.

REALIA, que opera en dos segmentos del mercado inmobiliario como son la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles, no ha sido ajena al ajuste de los precios que se ha producido como consecuencia del desfase entre la oferta y la demanda existente. Así las cosas, REALIA no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni si se producirá un agravamiento aun mayor de la situación. En el supuesto de que la actividad económica mantenga la tendencia de los últimos ejercicios, es posible que se agrave la disminución de las ventas, se reduzcan los precios de alquiler y venta, y si además aumentasen los costes de financiación, la actividad desarrollada por la Sociedad, sus resultados y la situación financiera del Grupo REALIA se podrían ver afectados de manera negativa.

b) Oscilación de la demanda y el precio de los inmuebles en alquiler

Al igual que ha sucedido con los precios de la vivienda nueva, el mercado del arrendamiento de edificios de oficinas y de centros comerciales y de ocio en España ha experimentado una acusada bajada en los últimos años.

Uno de los riesgos básicos de la actividad de alquiler de patrimonio es la eventual falta de inquilinos para los inmuebles que componen la cartera patrimonial. La tasa de ocupación media de los activos de Patrimonio durante el ejercicio 2011 fue del 91%, del 91% en 2012 y del 89% en 2013 (91% en Madrid, 91% en Barcelona, 85% en París y un 88% en el resto de ciudades). REALIA ha conseguido mantener altos niveles de ocupación gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de sus activos patrimoniales.

Los arrendamientos de la cartera de patrimonio de REALIA que vencerán en 2014, suponen el 24,25% de las rentas anualizadas a 31 de diciembre de 2013. Los arrendamientos que vencerán durante el 2015 y el 2016, suponen un 19,96% y 10,97%, respectivamente, de las rentas anualizadas de la cartera de patrimonio a 31 de diciembre de 2013.

La Sociedad corre el riesgo de que, una vez que expiren o se resuelvan los contratos de arrendamiento, no sean renovados por los actuales inquilinos, los inmuebles no sean alquilados a nuevos inquilinos o las condiciones de las renovaciones o los nuevos contratos de alquiler (incluyendo los costes de las reformas u otras concesiones otorgadas a los inquilinos) sean menos favorables que las actuales.

c) *Relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario actual de recesión del sector, de restricción de liquidez y exceso de oferta de activos. El endurecimiento de las condiciones para acceder al mercado financiero, fundamental para la adquisición de inmuebles, ha generado una crisis de liquidez que, unida a la recesión económica experimentada por nuestro país, ha provocado una ralentización relevante en las ventas de inmuebles.

Esta iliquidez podría limitar la capacidad de la Sociedad para convertir en efectivo algunos de sus activos inmobiliarios, especialmente los que integran la cartera de patrimonio, en un corto periodo de tiempo o podría requerir una reducción importante del precio. Tal iliquidez podría asimismo limitar la capacidad de la Sociedad para modificar la composición de su cartera de inmuebles en respuesta a cambios económicos o a otros factores.

d) *Riesgos inherentes a la promoción y reforma de inmuebles para alquiler*

La Sociedad compra y reforma edificios de oficinas construidos y adquiere solares donde realizar promociones de edificios de oficinas y de centros comerciales y de ocio. Las actividades de reforma y promoción requieren inversiones significativas y sólo generan ingresos, en su caso, varios meses o años después, y puede que notablemente inferiores a los previstos. Por su parte, esta actividad supone asumir el riesgo de que los costes finales para completar el proyecto sean superiores a los inicialmente previstos y que se produzcan retrasos en la finalización de los mismos, lo que puede suponer pagar penalizaciones a clientes y provocar que no se alquilen todos los inmuebles, lo que podría afectar negativamente a los planes de negocio.

En consecuencia, la actividad de promoción y reforma de inmuebles para alquiler está expuesta a los riesgos antes señalados a los que habría que añadir, dada la situación de crisis y de exceso de oferta en el mercado inmobiliario, los riesgos financieros derivados de la dificultad para obtener los recursos económicos

necesarios para completar los proyectos y la dificultad para encontrar inquilinos que ocupen los inmuebles que componen la cartera patrimonial. Cualquiera de estos factores se traduciría en una pérdida de ingresos, o unos beneficios sobre la inversión inferiores a los previstos.

e) *Riesgos inherentes a la promoción de viviendas*

La promoción y venta de viviendas en España representó aproximadamente un 12% sobre el total de los ingresos de explotación del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2013. Esta actividad es vulnerable a determinados riesgos, tales como: que los costes de los proyectos puedan exceder de las estimaciones iniciales, retrasos en los proyectos que puedan obligar a pagar penalizaciones a los compradores de viviendas o a soportar unos costes de financiación superiores, y que la venta de viviendas sea inferior a la prevista. La Sociedad debe afrontar importantes costes (adquisición de suelo, obtención de las correspondientes licencias y permisos, y construcción de parte de la infraestructura del proyecto y de las instalaciones de venta) antes de que sus promociones generen ingreso alguno. Además, el plazo de tiempo necesario para obtener las licencias y permisos obligatorios es variable, lo que implica que los costes de proyecto puedan diverger de las estimaciones iniciales.

f) *Competencia en el sector inmobiliario*

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está fuertemente estancada, los sectores inmobiliarios son muy competitivos, están muy fragmentados y las promotoras inmobiliarias de nueva creación se enfrentan a pocas barreras de entrada. Además hay que añadir la reciente entrada de las entidades de crédito en el mercado inmobiliario como consecuencia de la adjudicación de activos en el contexto de procedimientos de ejecución hipotecaria o en virtud de daciones en pago para la cancelación de deudas con promotores inmobiliarios. Otra cuestión que va a afectar a la mayor competitividad del sector inmobiliario es la SAREB, que como indica su página web, es una sociedad creada para gestionar casi 200.000 activos por valor de 50.781 millones de euros, de los que el 80% son activos financieros y el 20% activos inmobiliarios, procedentes de las entidades nacionalizadas y de las entidades que han requerido asistencia financiera.

La competencia en el mercado inmobiliario puede traducirse en una sobreabundancia de inmuebles en alquiler, una caída de las rentas de alquiler, un exceso de oferta inmobiliaria o una reducción de los precios de la vivienda, lo que puede afectar negativamente a las operaciones y a la situación financiera del Grupo REALIA.

g) Capacidad de encontrar y adquirir inmuebles atractivos

El crecimiento y la rentabilidad de la actividad de patrimonio de la Sociedad en el pasado se deben en gran medida a la antigüedad y al reducido coste de su cartera. Los márgenes de beneficio del negocio de promoción inmobiliaria de la Sociedad eran atribuibles, en parte, al reducido coste de su reserva de suelo, gran parte de la cual fue adquirida en un momento en el que los precios de los terrenos eran atractivos y en términos y condiciones favorables.

Como consecuencia del aumento de competencia en el sector inmobiliario, la Sociedad podría no ser capaz de renovar su cartera de patrimonio, reponer su reserva de suelo hasta los niveles actuales a precios que considere razonables o mantener sus actuales márgenes de beneficio. Además, en determinados momentos y para proyectos concretos, la intensa competencia en estos sectores podría dificultar la adquisición de edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio o de nuevos activos.

h) Cambios sustanciales en las leyes

Las actividades inmobiliarias del Grupo REALIA están sometidas a numerosas disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos administrativos, tanto europeos como nacionales, e incluso locales, de orden urbanístico, técnico, medioambiental, fiscal o mercantil, o relativos a la ordenación de la vivienda, a la seguridad y de protección al consumidor, entre otros.

La Sociedad tiene activados créditos fiscales y diferencias temporales de activo por 149.945 miles de euros. Una eventual reducción del tipo del Impuesto de Sociedades, actualmente del 30%, produciría un impacto negativo en los fondos propios de la Sociedad, que puede cifrarse en 5.000 miles de euros por cada punto porcentual de reducción de dicho tipo impositivo.

Cualquier modificación o cambio sustancial en estas disposiciones normativas (o en su interpretación o aplicación por parte de las autoridades administrativas competentes o por los tribunales europeos o nacionales) podría hacer que Grupo REALIA modificara sus planes de desarrollo o que incurriera en costes adicionales más o menos significativos y, en consecuencia, podría afectar negativamente a las operaciones y las condiciones financieras del Grupo REALIA.

En este sentido, las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de estas normas. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que pueden limitar al Grupo REALIA la realización de determinadas operaciones. Si el incumplimiento es significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo REALIA.

i) Sujeción a disposiciones medioambientales

Las Administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea regulan y establecen normas medioambientales de aplicación a las actividades de la Sociedad. No puede garantizarse que tales disposiciones legales y reglamentarias medioambientales, o la interpretación o aplicación que de las mismas hagan las Administraciones locales, autonómicas, nacionales o de la Unión Europea, o los tribunales, no vayan a hacer incurrir a la Sociedad en costes adicionales o puedan llegar a suponer algún impacto sobre sus actividades.

A día de hoy el Grupo REALIA no se ha visto inmerso en ningún tipo de reclamación basada en cuestiones medioambientales.

Un cambio sustancial en la normativa medioambiental o su interpretación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia europeos, españoles o franceses, podría hacer que REALIA modificara sus planes de desarrollo y que incurriera en costes adicionales, lo que podría acarrear un impacto sustancial negativo en sus actividades, resultados y situación financiera.

j) Normativa sobre arrendamientos francesa

En Francia, los alquileres están sometidos a disposiciones normativas específicas relativas a la duración del contrato, el derecho del arrendatario a permanecer en el inmueble, la resolución de los contratos y la actualización de rentas. Todos estos factores limitan la flexibilidad de los arrendadores y disminuyen su capacidad para mantener o actualizar las rentas hasta los niveles de mercado vigentes. Al vencimiento de un contrato de alquiler, el arrendatario dispone del derecho de renovarlo. La negativa del arrendador a renovarlo otorga al arrendatario el derecho a una indemnización por desahucio. En consecuencia, el nivel de la demanda de los alquileres y, por ende, de los precios suelen disminuir durante las fases bajistas del ciclo del mercado inmobiliario (al ejercitar los inquilinos sus derechos contractuales de resolución anticipada), mientras que en las fases alcistas los inquilinos prefieren conservar los contratos, lo que les permite seguir pagando un alquiler que puede ser considerablemente inferior a los precios vigentes en el mercado. Además, en el caso de locales comerciales, y salvo que el contrato de alquiler disponga otra cosa, el arrendador no puede aumentar unilateralmente el alquiler hasta los niveles de mercado antes de que venza el contrato, salvo en supuestos muy específicos tasados por ley, como por ejemplo, el cambio de las condiciones de comercialidad en la zona donde se sitúa el inmueble.

k) Riesgos derivados de deterioros en la construcción

De conformidad con las disposiciones del Código Civil español, los constructores y arquitectos son responsables durante diez años de cualquier daño provocado por el deterioro de la construcción, siempre que ese deterioro obedezca a defectos o a una ejecución incorrecta del diseño o la construcción del edificio. Además, los

tribunales españoles han extendido esta responsabilidad a los promotores inmobiliarios. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (la "**Ley de Ordenación de la Edificación**"), obliga expresamente a los promotores inmobiliarios a otorgar a los compradores de sus viviendas una garantía de diez años para cubrir determinados tipos de defectos constructivos que podrían llevar a la Sociedad a hacer frente a obligaciones considerables en caso de detectarse defectos en la construcción. En virtud de esta norma, las personas que intervienen en el proceso de edificación deberán responder frente a los compradores de bienes inmuebles por actos u omisiones propios. No obstante, si no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales, la responsabilidad puede exigirse solidariamente.

Aunque la Sociedad dota provisiones para esas eventualidades y tiene seguros decenales contratados en las obras de nueva edificación destinadas a vivienda como garantía contra los daños materiales causados por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales, los importes finalmente satisfechos por posibles responsabilidades, podrían exceder esas provisiones y/o las coberturas de los seguros contratados.

1) Características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles

Como consecuencia de las actividades de promoción inmobiliaria de la Sociedad, ésta puede ser objeto de acciones legales por razón de los materiales utilizados y de la existencia de defectos en los inmuebles vendidos, entre los que se incluyen posibles deficiencias atribuibles a terceros contratados por la Sociedad, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. En el pasado, y de conformidad con los usos sectoriales en vigor, la Sociedad puede haber empleado materiales que, aunque permitidos en su momento, hayan sido posteriormente prohibidos. Aunque la Sociedad se esfuerza en todo momento en garantizar que los materiales empleados en sus proyectos inmobiliarios cumplan debidamente la normativa en vigor, cualquier modificación posterior de la misma podría estipular la prohibición de utilizar esos materiales, permitiendo, llegado el caso, el inicio de reclamaciones judiciales. La Sociedad no ha sido objeto de ninguna reclamación judicial por este concepto hasta la fecha, pero no puede garantizarse que en el futuro se mantendrá esa situación. Para defenderse frente a esas posibles reclamaciones, la Sociedad podría incurrir en costes adicionales, además de en responsabilidades por daños, incluyendo los daños personales.

A 31 de diciembre de 2013, el Grupo REALIA tenía provisionados 5.928 miles de euros para hacer frente a responsabilidades derivadas por defecto en la calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias en los inmuebles entregados, terminados o pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor (diez años).

3. Riesgos asociados a la estructura accionarial

a) *Relación entre los accionistas mayoritarios*

Desde marzo de 2009, de conformidad con lo publicado tanto en la página web de la Sociedad (en la sección de Pactos Parasociales del área de Gobierno Corporativo) como en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**") (número de registro 105088 de fecha 5 de marzo de 2009) existe vigente un pacto de accionistas entre determinados accionistas de la Sociedad (Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Corporación Financiera Caja Madrid, S.A. ("**CFCM**"), en la actualidad Banco Financiero y de Ahorros, S.A. ("**BFA**"); y Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("**FCC**"), Corporación Financiera Hispánica, S.A. y Grucysa, S.A. -actualmente Corporación Financiera y de Gestión, S.A.-) (el "**Pacto**").

De conformidad con lo dispuesto en dicho Pacto las transmisiones de acciones en determinados periodos de tiempo por parte de los accionistas firmantes del Pacto podrían verse restringidas y requerir el cumplimiento de lo previsto en el propio Pacto en tanto el mismo siga vigente. En el apartado 18.4 del Documento de Registro, se incluye un mayor detalle de las condiciones del Pacto.

Si bien el Pacto no regula el ejercicio de los derechos de voto correspondientes a sus acciones, en el caso de que los accionistas firmantes del Pacto ejercitaran sus derechos de voto en el mismo sentido, podrían influir en todos los acuerdos que requieran ser aprobados por la mayoría de los accionistas de la Sociedad, incluyendo el reparto de dividendos, la variación de la cifra del capital social, la modificación de los Estatutos Sociales y el nombramiento de consejeros (con las limitaciones del derecho de representación proporcional previsto en la legislación española).

b) *Proceso de venta de la participación de FCC y Bankia*

Como parte de los compromisos asumidos en la Refinanciación del Crédito Sindicado, la Sociedad contrató al banco de inversión Goldman Sachs International para realizar las actuaciones necesarias tendentes a obtener la aportación de fondos por inversores y la búsqueda de ofertas para la salida de los accionistas interesados en desvincularse de la Sociedad.

Conforme a la información pública disponible, dos de los accionistas significativos de la Sociedad, FCC y Bankia, S.A. ("**Bankia**"), han iniciado un proceso para la venta de su participación en REALIA.

En el caso de que finalmente se materializara dicha venta, podrían cambiar los accionistas de referencia de la Sociedad, quienes podrían tener intereses u objetivos que no coincidan con los de los actuales accionistas de referencia ni con los de los accionistas minoritarios de la Sociedad.

c) Operaciones vinculadas

REALIA ha realizado operaciones y suscrito acuerdos con partes vinculadas (entre las que se encuentran sus accionistas mayoritarios y/o sociedades de sus respectivos grupos), tal y como se detalla en el apartado 19 del presente Documento de Registro.

Con fecha 26 de abril de 2007 el Consejo de Administración de REALIA acordó la creación de una Comisión de Operaciones Vinculadas compuesta por dos consejeros ejecutivos y tres independientes, conforme a lo que se detalla en el apartado 19 del presente Documento de Registro. REALIA ha procurado ser diligente a la hora de realizar las operaciones con partes vinculadas, cerrando dichas operaciones a precios de mercado.

4. Factores de riesgo para los valores ofertados y/o admitidos a cotización

a) *Impacto de las ventas de acciones procedentes del aumento de capital en el precio de cotización*

La venta de un número sustancial de acciones de REALIA en el mercado tras su admisión a cotización, o la percepción por el mercado de que esto podría ocurrir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de REALIA y la capacidad de ésta para obtener capital adicional mediante futuras emisiones.

b) *Volatilidad del precio de cotización de las acciones*

La Sociedad no puede asegurar que las acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital vayan a cotizar a un precio igual o similar al precio al que se realiza la emisión. El valor de cotización de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como la evolución de los resultados de explotación de la Sociedad, la publicidad negativa o en las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o en los sectores en los que la Sociedad opera, podrían tener un efecto negativo en la cotización de las acciones de la Sociedad.

La volatilidad de la acción de REALIA, durante los meses de junio de 2013 hasta 21 de mayo de 2014 ha sido de aproximadamente el 169%, con un valor máximo de 1,40 euros y un mínimo de 0,52 euros.

c) *Admisión a negociación de las acciones*

Está previsto que las nuevas acciones sean admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil en una fecha que no se estima posterior al día 29 de mayo de 2014.

Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las nuevas acciones privaría de liquidez a su suscriptor único.

d) Aprobación o pago de dividendos

El último dividendo pagado por la Sociedad fue el correspondiente a un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2008, por un importe de 7.418 miles de euros.

A día de hoy, y debido a los compromisos asumidos con los bancos en el proceso de Refinanciación del Crédito Sindicado (*covenants*), no es posible el reparto de dividendos salvo que, exista la autorización previa, expresa y por escrito, de la totalidad de las entidades financiadoras y siempre con cargo a los fondos disponibles que cumplan determinadas condiciones de libre disposición (ver apartado 20.7 del Documento de Registro).

Además de lo anterior, la posibilidad de pago de dividendos por REALIA en el futuro puede verse afectada por factores descritos en el Documento de Registro. El pago efectivo de dividendos depende de los beneficios y las condiciones financieras de REALIA en cada momento, sus necesidades de liquidez y otros factores relevantes.

e) Dilución

Tratándose de un aumento de capital con la emisión de nuevas acciones ordinarias de REALIA, y dado que dicho aumento de capital ha sido suscrito por un único accionista, el resto de accionistas de la Sociedad han visto diluida su participación en el capital de la Sociedad en un 9,76%.

III. NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) 8092004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004)

PUNTO 1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Personas que asumen la responsabilidad del contenido de la Nota sobre las Acciones

D. Ignacio Bayón Mariné y D. Jesús Rodrigo Fernández, actuando como apoderados, en nombre y representación de REALIA, asumen la responsabilidad del contenido de la presente nota sobre las acciones (la "**Nota sobre las Acciones**") en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 27 de noviembre de 2013, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2013.

1.2 Declaración de responsabilidad

D. Ignacio Bayón Mariné y D. Jesús Rodrigo Fernández declaran que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en esta Nota sobre las Acciones es, según su conocimiento, conforme a los hechos, y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

PUNTO 2. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo propios de las acciones, se encuentran recogidos en la sección II "Factores de Riesgo" del presente Folleto.

PUNTO 3. INFORMACIÓN ESENCIAL

3.1 Declaración sobre el capital circulante

Con la información disponible hasta la fecha, REALIA considera que el capital circulante tras: (i) la Refinanciación del Crédito Sindicado, firmada con fecha 26 de julio de 2013 y formalizada con fecha 27 de septiembre de 2013, una vez cumplidas todas las condiciones suspensivas para su entrada en vigor, (ii) el aumento de capital por compensación de créditos ejecutado mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, con fecha 29 de noviembre de 2013, bajo el número 3.034 de su protocolo (el "**Aumento de Capital**"), descrito en la presente Nota sobre las Acciones, y (iii) lo que se espera generar en los próximos doce meses, serán suficientes para cubrir las necesidades financieras de REALIA.

3.2 Capitalización y endeudamiento

El cuadro que se muestra a continuación expone las principales cifras de los recursos propios y el endeudamiento financiero bancario y asimilado de REALIA a 31 de marzo de 2014 bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE"):

Capitalización	
(En miles de euros)	31/03/2014
Capital social	73.769
Prima de emisión	266.242
Reservas	(132.165)
Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	(651)
Ajustes por valoración	(8.716)
Resultado del ejercicio atribuido a dominante	(7.607)
Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	190.872
Intereses minoritarios	513.972
Total patrimonio neto	704.844

Endeudamiento	
(En miles de euros)	31/03/2014
Garantía Sindicada sin recurso	1.311.432
Garantía Sindicada con recurso	784.364
Garantía hipotecaria con recurso	28.818
Garantía hipotecaria sin recurso	46.223
Garantía personal y otras garantías sin recurso	42.194
Gastos de formalización	(6.735)
Intereses de deudas	6.840
Total endeudamiento financiero bruto bancario y asimilado	2.213.136
Disponible	103.758
Liquidez	103.758
Total endeudamiento financiero neto bancario y asimilado	2.109.378

Desde el punto de vista histórico, el 30 de septiembre de 2009, la Sociedad cerró el proceso de refinanciación de su actividad promotora mediante la contratación del Crédito Sindicado con una serie de entidades financiadoras por un importe máximo de 1.001.087.480,53 euros, y que vencía el 30 de diciembre de 2012.

Asimismo, con fecha 30 de septiembre de 2009, CFCM y FCC, accionistas de referencia de REALIA, otorgaron un préstamo participativo a la Sociedad por importe de 100.000.000 euros (50.000.000 euros cada uno), sujeto a los términos del artículo 20 del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre las medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y de liberalización de la actividad económica, cuyo vencimiento inicial era el día siguiente hábil posterior al 30 de diciembre de 2012 (el "**Préstamo Participativo**"). Dicho préstamo participativo se formalizó como condición vinculada a la concesión del Crédito Sindicado del párrafo anterior.

Tras sucesivos aplazamientos del vencimiento del Crédito Sindicado, el 27 de marzo de 2013 la Sociedad llegó a un acuerdo con la totalidad (100%) de las entidades financiadoras del mismo, para extender su vencimiento hasta el 31 de mayo de 2013, fecha en la que se alcanzó un nuevo acuerdo con todas las entidades financiadoras para extender de nuevo el vencimiento del crédito hasta el 30 de septiembre de 2013.

Con fecha 27 de septiembre de 2013, REALIA formalizó, tras cumplir con las condiciones suspensivas, un acuerdo firmado el 26 de julio, referente a la extensión y reestructuración de la deuda de su negocio residencial con los bancos que constituyen el sindicato bancario, titular de la deuda de 846.341 miles de euros. Las principales características del acuerdo son:

- Se ha negociado una solución separada del sindicato con dos entidades bancarias:
 - 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 la deuda).
 - Con otra de las partes, se firmó un préstamo bilateral (garantía hipotecaria) por importe de 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 Crédito Sindicado en base a este acuerdo, es la siguiente:
 - El plazo fijado de vencimiento es el 30 de junio de 2016, el cual va asociado a un plan de negocio que implica una amortización de cuotas mínimas obligatorias según el siguiente calendario:

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

- El tipo de interés fijado es el Euribor con un margen de 200 puntos básicos. REALIA 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 las siguientes:
 - REALIA se compromete a cumplir los hitos establecidos en el plan de desinversión inmobiliaria (que se describe en el apartado 10.3 siguiente del Documento de Registro) en relación con el producto terminado.
 - REALIA se compromete a tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del préstamo, bien mediante inversiones directas en REALIA o bien mediante la venta de participaciones sociales de su filial Realia Patrimonio, S.L.U.
 - REALIA se compromete a formalizar antes del 30 de junio de 2014 un mandato de reestructuración con un banco internacional de reconocido prestigio para llevar a cabo un proceso organizado de captación de inversores para la desinversión de las participaciones de la sociedad patrimonial y para la inversión en REALIA.

REALIA, acorde con el marco de obligaciones del acuerdo de reestructuración de la deuda, contrató en el mes de noviembre de 2013 un banco de reconocido prestigio internacional, Goldman Sachs International, para llevar a cabo el proceso organizado de captación de fondos. Dicho proceso busca alcanzar una solución que conjugue los objetivos de los accionistas y de los acreedores financieros.

A día de hoy REALIA sigue inmersa en el proceso de búsqueda de un inversor. Desde el inicio, han sido varios los inversores nacionales e internacionales que han mostrado su interés en participar en el proceso y, tras una primera criba, se ha seleccionado a un grupo reducido para que participe en la segunda fase del proceso iniciada en abril de 2014. De acuerdo con el calendario previsto, se está trabajando para seleccionar un inversor durante el verano de 2014, materializándose la inversión durante el año 2014. En este sentido se espera obtener ofertas vinculantes antes del final del tercer trimestre del ejercicio en curso.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2013 se procedió a registrar el traspaso de la deuda correspondiente a las operaciones realizadas por las entidades bancarias. En concreto, en noviembre de 2013 la entidad financiera Banco Santander, S.A. procedió a traspasar el total de su deuda financiera sindicada con REALIA a KSAC Europe, cuyo importe conjunto ascendió a 97.779 miles de euros a 31 de diciembre de 2013.

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

Durante el ejercicio 2013, REALIA realizó amortizaciones anticipadas obligatorias del Crédito Sindicado por importe de 5.773 miles de euros. De esta forma, la cuota de amortización del 30 de junio de 2014, ha quedado satisfecha y la cuota del 31 de diciembre de 2014 ha quedado reducida a 2.087 miles de euros. Esto, junto con los acuerdos separados de negociación de la devolución del Crédito Sindicado, llevaron a que el nominal a 31 de diciembre de 2013 quedase reducido a 786.014 miles de euros, siendo el nominal a 31 de marzo de 2014 de 784.364 miles de euros.

Dado que la formalización del Préstamo Participativo se realizó como condición vinculada a la concesión del Crédito Sindicado, las novaciones modificativas no extintivas de aquél contemplaban así mismo la novación de éste. De esta forma, la Refinanciación del Crédito Sindicado firmada con fecha 26 de julio de 2013, en vigor desde 27 de septiembre de 2013, supuso así mismo la renovación del Préstamo Participativo, aplazándose el vencimiento del mismo hasta el 1 de julio de 2016.

Finalmente, durante el 2014 se han producido dos cesiones de la deuda financiera sindicada, una el 28 de febrero de 2014 en la que la SAREB procedió a traspasar el total de su deuda financiera sindicada con REALIA a la entidad irlandesa CF ANETO LIMITED ("**ANETO**") y otra del 30 de abril de 2014 en la que el BBVA, S.A. ("**BBVA**") procedió a traspasar el total de su deuda financiera sindicada con REALIA a KSAC Europe. Esta última cesión supondrá la reclasificación de la deuda de BBVA que pasará de ser deuda con entidades de crédito a otros pasivos financieros.

Respecto al Préstamo Participativo, 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 FCC frente a la Sociedad (sobre el importe total de 57.980 miles de euros devengados hasta dicha fecha, registrándose 390 miles de euros como ingreso financiero por la condonación de dicho importe). El aumento de capital quedó formalizado en virtud de la escritura otorgada el día 29 de noviembre de 2013 e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de diciembre de 2013. Mediante esta capitalización del crédito que ostentaba FCC frente a Sociedad por importe de 57.589.651,20 euros, el capital social de REALIA pasó de 66.570.317,28 euros a 73.769.023,68 euros. En relación al 50% restante del Préstamo Participativo correspondiente a la SAREB, ver apartado 3.4 siguiente.

Por lo que se refiere al área de Patrimonio, el saldo vivo a 31 de diciembre de 2013 del crédito sindicado otorgado al Grupo REALIA en abril de 2007 era de 846.632 miles de euros (sin incluir los gastos de formalización de la deuda) y el saldo del crédito sindicado de SIIC de Paris suscrito en abril de 2007 era de 464.800 miles de

euros, estando esos mismos importes pendientes de pago a 31 de marzo de 2014, todos ellos con vencimiento abril 2017.

Finalmente, tal y como se comunicó mediante los oportunos hechos relevantes de fecha 20 de mayo de 2014, REALIA y Eurosic SA han alcanzado un acuerdo de exclusividad y se han comprometido a firmar, en o antes del próximo 6 de junio de 2014, un contrato relativo a la compra por Eurosic de toda la participación de REALIA en SIIC de Paris, que representa el 58,95% del capital (y de los derechos de voto), a un precio de 22 euros por acción (dividendos incluidos).

La adquisición por Eurosic de la participación de REALIA en SIIC de Paris, que se llevaría a efecto salvo ejercicio por parte de Société Foncière Lyonnaise (SFL) de su derecho de adquisición preferente (que deriva del pacto de accionistas relativo a SIIC de Paris, cuyo resumen fue publicado por el regulador francés (AMF) con el número 2010C1218) y una vez obtenida la autorización de las autoridades de la competencia, conllevará el depósito de una oferta pública de adquisición (OPA) obligatoria por parte de Eurosic sobre el resto de las acciones SIIC de Paris, conforme a la legislación francesa vigente.

A continuación se incluye el impacto que tendrá la operación de venta de la participación de SIIC de Paris en los estados financieros de REALIA:

- Supondrá una reducción de la deuda neta de 1.033 millones de euros.
- Los ingresos para Realia serán de 559 millones de euros.
- La minusvalía respecto a su valor contable, de 641 millones de euros, será de 82 millones de euros.
- Descuento sobre el último NAV publicado (24,84 €/acción) del 11,43%.

La venta de las acciones que el Grupo tiene en SIIC de Paris implicará una reducción del endeudamiento financiero neto del Grupo en 1.033 millones de euros, tras la percepción por parte de su accionista Realia Patrimonio del importe de la venta y se produzca la desconsolidación del Grupo SIIC de París.

3.3 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión

A la fecha actual, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ninguna vinculación o interés económico significativo de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión que se mencionan en el apartado 10.1 de la presente Nota sobre las Acciones en relación con la misma.

3.4 Motivo de la emisión y destino de los ingresos

Como se ha indicado anteriormente el 30 de septiembre de 2009, CFCM y FCC, accionistas de referencia de REALIA, otorgaron el Préstamo Participativo la Sociedad por importe de 100.000.000 euros (50.000.000 euros cada uno).

La situación de REALIA descrita en el presente Folleto y la necesidad de reducir la deuda de la Sociedad, todo ello en el marco de la Refinanciación del Crédito Sindicado (descrita en el apartado 10.3 del Documento de Registro), motivaron la adopción por la Junta General Ordinaria de accionistas, en su sesión celebrada con fecha 26 de junio de 2013, del acuerdo de aumento de capital social mediante compensación de los derechos de crédito derivados del Préstamo Participativo, con previsión de suscripción incompleta, así como la delegación en el Consejo de Administración de las facultades necesarias para fijar las condiciones de dicho Aumento de Capital al amparo de lo dispuesto en el artículo 297 la Ley de Sociedades de Capital, sujeto a que se alcanzase el acuerdo de Refinanciación del Crédito Sindicado y a que se hubiesen cumplido todas las condiciones suspensivas a las que se encontrase sujeta la entrada en vigor de dicha Refinanciación del Crédito Sindicado. La refinanciación de la deuda se firmó el 26 de julio de 2013, pero no entró en vigor hasta el 27 de septiembre de 2013 tras el cumplimiento de una serie de condiciones suspensivas.

Una vez cumplidas las condiciones a que se encontraba sujeta la efectividad del aumento de capital, el Consejo de Administración de REALIA, al amparo de la delegación de facultades efectuada, acordó, el día 27 de noviembre de 2013, declarar formalmente cumplidas todas y cada una de las condiciones suspensivas a las que se encontraba sujeta la efectividad del aumento de capital y, en consecuencia, llevar a efecto la ejecución total de dicho aumento y fijar los términos y condiciones de la misma en lo no expresamente previsto en el acuerdo adoptado por la Junta General Ordinaria.

Con fecha 27 de noviembre de 2013, y de conformidad con los términos y condiciones de la ejecución del aumento de capital acordados por el Consejo de Administración y del Préstamo Participativo, REALIA remitió a FCC y a la SAREB, como entidades acreedoras del Préstamo Participativo, sendas cartas comunicando a cada una de ellas la adopción por el Consejo de Administración del acuerdo para llevar a efecto la ejecución total del aumento de capital por compensación de créditos y la posibilidad de suscribir el aumento de capital ese mismo día. El mismo 27 de noviembre de 2013, FCC manifestó mediante carta su voluntad de (i) declarar vencido, líquido y exigible, con efectos 29 de noviembre de 2013, el crédito del que era titular por importe de 57.589.651,20 euros, neto de impuestos, y condonar la suma de 390.113,81 euros, y (ii) suscribir el aumento de capital mediante la compensación de dicho crédito.

Tras el transcurso del plazo conferido a tales efectos, REALIA no recibió la carta firmada de SAREB manifestado su voluntad de suscribir el aumento de capital y de capitalizar el crédito del que es titular.

Que de las 61.965.006 nuevas acciones cuya emisión acordó la Junta General Ordinaria de accionistas de 26 de junio de 2013, únicamente fueron suscritas 29.994.610, con lo que al amparo de lo dispuesto en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con lo previsto para el caso de suscripción

incompleta en el acuerdo de la citada junta, quedó sin efecto el aumento de capital en cuanto a la parte no suscrita del mismo, es decir, 31.970.396 acciones por importe de 7.672.895,04 euros. Las 29.994.610 nuevas acciones, cuya admisión a cotización motivan el presente Folleto, fueron suscritas por FCC mediante la compensación y consecuente capitalización del crédito que ostentaba frente a la Sociedad por importe de 57.589.651,20 euros (pasando de una participación del 30,02% en REALIA al 36,85%).

Por su parte, en lo que a la SAREB respecta, el 26 de julio de 2013 se firmó una novación del Préstamo Participativo, reconociéndose ventanas de liquidez. Dicho Préstamo Participativo quedó dividido en dos tramos: (i) uno de 29 millones de euros convertible libremente, con ventanas de liquidez de las que, a fecha del presente Folleto, están vigentes dos, las del 15 de febrero de 2015 y 2016, y (ii) otro, del resto, por importe aproximado de 28 millones y medio de euros, más todos los intereses que se devengasen a partir del 26 de julio de 2013 que SAREB podrá convertir al vencimiento en acciones. Este vencimiento podrá ser, en plazo o anticipado, en este último caso dependerá del vencimiento anticipado del Crédito Sindicado. En la próxima Junta General de accionistas convocada para el día 24 de junio de 2014 en primera convocatoria se votarán dos aumentos de capital mediante la conversión de la parte del Préstamo Participativo titularidad de la SAREB.

En consecuencia, la situación de REALIA descrita en la presente Nota sobre las Acciones y la necesidad de reducir la deuda de la Sociedad, todo ello en el marco de la Refinanciación del Crédito Sindicado son, por tanto, las razones que motivaron la ejecución del Aumento de Capital mediante la capitalización de los derechos de crédito derivados del Préstamo Participativo.

PUNTO 4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN

4.1 Descripción del tipo y la clase de valores

Los valores a los que se refiere la presente Nota sobre las Acciones son veintinueve millones novecientas noventa y cuatro mil seiscientas diez (29.994.610) acciones ordinarias de REALIA, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente desembolsadas y emitidas en virtud del Aumento de Capital (las "**Acciones Nuevas**").

Las Acciones Nuevas gozan de plenos derechos políticos y económicos y pertenecen a la misma clase y otorgan a sus titulares los mismos derechos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación.

La Agencia Nacional de Codificación de Valores Mobiliarios, entidad dependiente de la CNMV, ha asignado el siguiente código ISIN provisional a las Acciones Nuevas, hasta el momento en que se equiparen a las acciones de la Sociedad actualmente

en circulación: ES0173908007. Así, una vez se admitan a cotización las Acciones Nuevas, todas las acciones de la Sociedad tendrán asignado el mismo código ISIN. El código ISIN correspondiente a las acciones de la Sociedad actualmente en circulación es el ES0173908015.

4.2 Legislación de los valores

Las acciones de la Sociedad se rigen por lo dispuesto en la legislación española y, en concreto, por las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley del Mercado de Valores, así como en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles (modificado por el Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre, sobre modificaciones del régimen jurídico de los mercados de valores, por el Real Decreto 705/2002, de 19 de julio, por el que se regula la autorización de las emisiones de Deuda Pública de las entidades locales y por el Real Decreto 363/2007, de 16 de marzo) y en las respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

La presente Nota se ajusta al Anexo III del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004 relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos así como el formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad (el "**Reglamento 809/2004**"), en su redacción vigente.

4.3 Representación de los valores

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se encuentran inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1 (28014), y de sus entidades participantes autorizadas (las "**Entidades Participantes**").

Las Acciones Nuevas están representadas igualmente por medio de anotaciones en cuenta y su registro contable también corresponde a Iberclear y a sus Entidades Participantes.

4.4 Divisa de la emisión

La divisa de las Acciones Nuevas es el euro (€).

4.5 Descripción de los derechos vinculados a los valores

Las Acciones Nuevas representan partes alícuotas del capital social de la Sociedad y atribuyen a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad, recogidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad, a partir de la fecha de inscripción del Aumento de Capital en el Registro Mercantil que se produjo el 4 de diciembre de 2013.

Los Estatutos Sociales no establecen prestaciones accesorias, privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones ordinarias de la Sociedad.

En particular, las Acciones Nuevas confieren a sus titulares los siguientes derechos:

4.5.1 Derecho a participar en las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación

(A) Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos

Las Acciones Nuevas confieren el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación y, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

Las Acciones Nuevas dan derecho a la percepción de dividendos, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir del 4 de diciembre de 2013.

Se hace constar que a la fecha de registro de la presente Nota sobre las Acciones no existen dividendos activos ni cantidades a cuenta de dividendos acordados y pendientes de pago a los accionistas de la Sociedad.

(B) Plazo después del cual caduca el derecho a los dividendos y una indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad

Los rendimientos que produzcan las acciones de la Sociedad podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de prescripción del derecho a su cobro el establecido en el artículo 947 del Código de Comercio, es decir, cinco años. El beneficiario de dicha prescripción será la Sociedad.

(C) Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de restricción alguna al cobro de dividendos por parte de tenedores no residentes, sin perjuicio de las eventuales retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes que puedan ser de aplicación (véase el apartado 4.11 siguiente de la presente Nota sobre las Acciones).

- (D) Tasa de los dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos

Las Acciones Nuevas, al igual que las demás acciones que componen el capital de la Sociedad, no otorgan el derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias. El derecho al dividendo de las acciones de la Sociedad surgirá únicamente a partir del momento en que la Junta General de accionistas o, en el caso de distribución de cantidades a cuenta de dividendo, el Consejo de Administración, acuerde un reparto de ganancias sociales.

4.5.2 Derechos de asistencia y voto

Las Acciones Nuevas confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en las Juntas Generales de accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y con sujeción a las previsiones que figuran en los Estatutos Sociales.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a la Junta General de accionistas, el artículo 14 de los Estatutos Sociales de REALIA y el artículo 13 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad establecen que podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de una o más acciones, incluidas las que no tienen derecho a voto, y se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación respecto de la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia facilitada por las mencionadas Entidades Participantes o del documento que conforme a derecho les acredite como accionistas.

Cada acción da derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de las personas jurídicas.

Todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista.

4.5.3 Derechos de suscripción preferente en las ofertas de suscripción de valores de la misma clase

Todas las acciones de REALIA confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de acciones nuevas (ordinarias o privilegiadas) y con cargo a aportaciones dinerarias, y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión total o parcial del citado derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308, 504, 505 y 506 (para el caso de aumentos de capital) y 417 y 511 (para el caso de emisiones de obligaciones convertibles) de la Ley de Sociedades de Capital.

A efectos aclaratorios se hace constar que en el Aumento de Capital objeto de la presente Nota sobre las Acciones no se confirieron derechos de suscripción preferente para los accionistas de la Sociedad al tratarse de un Aumento de Capital por aportaciones no dinerarias (artículos 301 y 304 de la Ley de Sociedades de Capital).

Asimismo, todas las acciones de REALIA confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

4.5.4 Derecho de participación en los beneficios del Emisor

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales de manera proporcional a su valor nominal en los términos indicados en el apartado 4.5.1 anterior de la presente Nota sobre las Acciones.

4.5.5 Derecho de participación en cualquier excedente en caso de liquidación

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto del patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad en los términos indicados en el apartado 4.5.1 anterior de la presente Nota sobre las Acciones.

4.5.6 Derecho de información

Las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en los artículos 93.d), 197 y 520 de la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de dicha Ley y de la Ley de Modificaciones Estructurales de forma pormenorizada, al tratar de la modificación de estatutos, aumento y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de

obligaciones convertibles, o no, en acciones, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la Sociedad, cesión global de activo y pasivo, traslado internacional del domicilio social y otros actos u operaciones societarias.

4.5.7 Cláusulas de amortización

No procede.

4.5.8 Cláusulas de conversión

No procede.

4.6 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores

4.6.1 Acuerdos sociales

Las Acciones Nuevas han sido creadas en virtud del Aumento de Capital realizado al amparo de los siguientes acuerdos:

- (i) el acuerdo adoptado por la Junta General Ordinaria de accionistas de REALIA celebrada el 26 de junio de 2013, consistente en realizar un aumento de capital, en un importe nominal de un máximo de hasta CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS UN EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (14.871.601,44.-€), mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de hasta SESENTA Y UN MILLONES NOVECIENTAS SESENTA Y CINCO MIL SEIS (61.965.006) acciones ordinarias, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,68 euros por acciones, con cargo a compensación de créditos, con lo que a tenor de lo dispuesto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital no hay lugar al derecho de suscripción preferente, y con previsión de suscripción incompleta;
- (ii) los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de REALIA el 27 de noviembre de 2013 en ejecución del acuerdo de aumento de capital aprobado por la Junta referido en el párrafo anterior, por los que se crearon las VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTAS DIEZ (29.994.610) acciones objeto del presente Folleto y se concretaron los restantes términos y condiciones del aumento de capital acordado por la Junta General, en lo no previsto en el acuerdo de ésta;
- (iii) escritura pública de aumento de capital por compensación de créditos otorgada ante el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá,

con fecha 29 de noviembre de 2013, bajo el número 3.034 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 4 de diciembre de 2013, causando la inscripción 306ª.

La admisión a negociación de las Acciones Nuevas está sujeta al régimen general de aprobación y registro por la CNMV según lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo.

4.6.2 Informe de expertos

El 22 de mayo de 2013, Deloitte, como auditor de cuentas de la Sociedad, emitió un informe especial sobre el Aumento de Capital. Dicho informe fue elaborado a los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital al ser el Aumento de Capital un aumento por compensación de créditos derivados del Préstamo Participativo.

Tras verificar la documentación relativa al Aumento de Capital, a la fecha de dicho informe, los créditos que se iban a compensar no cumplían las condiciones establecidas en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, al no reunir las condiciones de liquidez, vencimiento y exigibilidad requeridas. No obstante, los administradores manifestaron que los citados créditos serían líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad a la fecha de ejecución del aumento de capital, que se produciría cuando REALIA hubiera llegado a un acuerdo para la refinanciación del Crédito Sindicado y se hubieran cumplido todas las condiciones suspensivas a la que pudiera estar sujeta su entrada en vigor distintas del aumento de capital.

Adicionalmente, y para dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, en la fecha de otorgamiento de la escritura pública que documentó la ejecución del Aumento de Capital, 29 de noviembre de 2013, Deloitte emitió un nuevo un informe especial complementario del emitido el 22 de mayo de 2013. En este nuevo informe, y tras constatarse que a dicha fecha los créditos titularidad de FCC derivados del préstamo participativo eran líquidos, vencidos y exigibles, Deloitte acreditó que se cumplían las condiciones establecidas en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

4.7 Fecha prevista de emisión de los valores

Las Nuevas Acciones fueron emitidas el 4 de diciembre de 2013.

4.8 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores

Según se desprende del artículo 7º de los Estatutos Sociales (*“Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción*

preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho”), no existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones de la Sociedad, por lo que las Acciones Nuevas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa vigente.

4.9 Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores

Es de aplicación la normativa sobre ofertas públicas de adquisición de valores contenida en los artículos 34 y 60 de la Ley del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo (actualmente, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores).

4.10 Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del Emisor

No se ha producido hasta la fecha ninguna oferta pública de adquisición sobre las acciones de REALIA.

4.11 Por lo que se refiere al país del domicilio social del Emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se solicita la admisión a negociación, información sobre los impuestos de la renta de los valores retenidos en origen, e indicación de si el Emisor asume la responsabilidad de la retención de impuestos en origen

4.11.1 Información sobre los impuestos sobre la renta de los valores

Se facilita a continuación una descripción general, de acuerdo con la legislación española en vigor (incluyendo su desarrollo reglamentario) a la fecha de aprobación de la presente Nota sobre las Acciones, del régimen fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de las Acciones Nuevas.

Debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita el régimen fiscal aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras, las instituciones de inversión colectiva, las cooperativas o las entidades en atribución de rentas) pueden estar sujetos a normas especiales. La presente descripción tampoco tiene en cuenta los regímenes tributarios forales en vigor en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, ni la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas que, respecto de determinados impuestos, podría ser de aplicación a los accionistas. Asimismo, queda fuera del alcance de este análisis la incidencia que en la

aplicación de lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores tendría la adquisición de una participación mayoritaria en la Sociedad.

Se aconseja en tal sentido a los inversores, tanto españoles como extranjeros, titulares de las Acciones Nuevas que consulten con sus abogados o asesores fiscales en orden a la determinación de aquellas consecuencias fiscales aplicables a su caso concreto. Del mismo modo, los inversores habrán de tener en cuenta los cambios que la legislación vigente en este momento pudiera sufrir en el futuro, así como la interpretación que de su contenido puedan llevar a cabo las autoridades fiscales españolas, la cual podrá diferir de la que seguidamente se expone.

A) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las Acciones

La suscripción y, en su caso, ulterior transmisión de las Acciones Nuevas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos previstos en el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores, y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

B) Imposición derivada de la titularidad y posterior transmisión de las Acciones

Accionistas residentes fiscales en territorio español

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas que tengan la consideración de residentes fiscales en territorio español, así como a los inversores personas físicas residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado como paraíso fiscal) que sean contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("**IRnR**"), y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("**IRPF**"), de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo ("**TRLIRnR**").

Se considerarán inversores residentes en España, a estos efectos, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la Doble Imposición (los "**CDI**") firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades ("**TRLIS**") aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, y las personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (la

“LIRPF”), así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10.1 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de inversores residentes en España a efectos fiscales las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el periodo impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrán optar por tributar por el IRPF o por el IRnR durante el periodo en que se efectúe el cambio de residencia y los cinco siguientes siempre que se cumplan los requisitos recogidos en el artículo 93 de la LIRPF.

(a) Personas Físicas

(a.1) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Dividendos y otros rendimientos

Los rendimientos percibidos por los inversores residentes en España en concepto de dividendos, participaciones en beneficios, primas de asistencia a Juntas Generales o cualquier otra utilidad derivada de su condición de accionista de la Sociedad tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario, a integrar en la base imponible de su IRPF.

Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones de la Sociedad, conforme a lo previsto en el artículo 26 de la LIRPF, pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera.

El dividendo o rendimiento neto se integrará en la base imponible del ejercicio en el que sea exigible para su perceptor como renta del ahorro, gravándose en el periodo impositivo 2014, según lo establecido en la redacción vigente de la Disposición adicional trigésima quinta de la LIRPF, introducida por la Ley 2/2012, de 29 de junio (la “**Ley 2/2012**”), al tipo fijo del 21 por 100 (para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 25 por 100 (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 24.000 euros) y del 27 por 100 (para las rentas que excedan de 24.000 euros) sin que pueda aplicarse ninguna deducción para evitar la doble imposición. Al objeto de aplicar estos tipos de gravamen deberá tenerse en consideración la totalidad de rentas y ganancias patrimoniales que integran la base del ahorro del contribuyente del IRPF durante el periodo impositivo, y no sólo las rentas percibidas por su condición de accionista de la Sociedad.

No obstante, los dividendos, primas de asistencia a Juntas Generales y participaciones en beneficios de cualquier tipo de entidad (incluyendo la participación en beneficios en REALIA), así como los rendimientos procedentes de cualquier clase de activos, excepto la entrega de acciones liberadas, que estatutariamente o por decisión de los órganos sociales, faculden para participar en los beneficios de una entidad por causa distinta de la remuneración del trabajo personal, estarán exentos de tributación con el límite de 1.500 euros anuales. Esta exención no se aplicará cuando deriven de acciones de la Sociedad adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos. Este límite será aplicable sobre la totalidad de los dividendos y participaciones en beneficios obtenidos durante el año natural por el contribuyente del IRPF por su condición de accionista de cualquier tipo de entidad, y no sólo sobre los recibidos por su condición de accionista de la Sociedad.

Asimismo, en el periodo impositivo 2014, los accionistas soportarán con carácter general una retención, a cuenta del IRPF, según lo establecido en la Disposición adicional trigésimo quinta de la LIRPF, introducida por la Ley 2/2012, del 21 por 100 sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, sin tener en cuenta a estos efectos, la exención de 1.500 euros descrita anteriormente. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del IRPF y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en la LIRPF.

Prima de emisión

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el valor de adquisición de las acciones de la Sociedad, y el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento del capital mobiliario, que deberá integrarse en la base imponible del ahorro.

Los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta.

Ganancias y pérdidas patrimoniales

La transmisión de las acciones de la Sociedad, bien a título oneroso o, en los casos previstos en la LIRPF, a título lucrativo inter vivos, dará lugar a una ganancia o pérdida patrimonial que se computará por diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición.

A estos efectos, el valor de adquisición de las acciones de la Sociedad vendrá determinado por el importe real por el que la adquisición de dichas acciones se hubiera efectuado en la fecha en que se produjo su adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el inversor. El valor de transmisión vendrá determinado por su valor de cotización en la fecha de la transmisión, o por el precio pactado si fuese superior, minorado en los gastos e importes inherentes a la misma satisfechos por el transmitente. En el caso de transmisiones a título lucrativo inter vivos, el valor de transmisión será el que resulte de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que pueda exceder del valor de mercado.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de las transmisiones de acciones llevadas a cabo por los accionistas que hayan mantenido las acciones en su poder un año o menos de un año serán incluidas, en el ejercicio en que tenga lugar la alteración patrimonial, en sus respectivas bases imponibles generales, cuyo tipo de gravamen puede oscilar entre el 24,75% y el 56% (en función de la Comunidad Autónoma en la que resida el accionista).

Por su parte, las ganancias o pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de las transmisiones de acciones llevadas a cabo por los accionistas que hayan mantenido las acciones en su poder durante más de un año se integrarán y compensarán en sus respectivas bases imponibles del ahorro del ejercicio en que tenga lugar la alteración patrimonial, gravándose en el periodo impositivo 2014, según lo establecido en la redacción vigente de la Disposición adicional trigésimo quinta de la LIRPF introducida por la Ley 2/2012, si el saldo resultante de la integración y compensación en la base imponible del ahorro resultase positivo, al tipo del 21 por 100 (para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 25 por 100 (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 24.000 euros) y del 27 por 100 (para las rentas que excedan de 24.000 euros), con independencia del periodo durante el cual se hayan generado.

Entre las normas de aplicación a las ganancias y pérdidas patrimoniales, cabe destacar:

- (i) Cuando el accionista posea acciones de la Sociedad adquiridas en distintas fechas, se entenderán transmitidas las adquiridas en primer lugar;
- (ii) En el supuesto de que la transmisión de las acciones de la Sociedad diese lugar a una pérdida patrimonial, dicha pérdida no se computará

en los casos y con los requisitos previstos en el artículo 33.5 de la LIRPF, pero en el supuesto de que la pérdida sí fuera computable, ésta se compensará con las ganancias de patrimonio incluidas en la misma base imponible, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Las pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones que deban ser incluidas en la base imponible general podrán ser compensadas con las restantes ganancias patrimoniales incluidas en la base imponible general de tal forma que, si dicha compensación arroja saldo negativo, su importe podrá compensarse con el saldo positivo de las restantes rentas incluidas en dicha base imponible general (con el límite del 10% del citado saldo positivo), y las restantes pérdidas patrimoniales, si las hubiera, podrán ser compensadas con las ganancias patrimoniales que se incluyan en la base imponible general durante los cuatro años siguientes.
- b) Las pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones que deban ser incluidas en la base imponible del ahorro podrán ser compensadas con las restantes ganancias patrimoniales incluidas en la base imponible del ahorro de tal forma que, si dicha compensación arroja saldo negativo, su importe sólo se podrá compensar con el positivo que se ponga de manifiesto durante los cuatro años siguientes.

El importe obtenido por la transmisión de los derechos de suscripción preferente minorará el valor de adquisición de las acciones de las cuales procedan tales derechos, a efectos de futuras transmisiones. No obstante, si el importe obtenido llegara a ser superior a dicho valor de adquisición, la diferencia tendrá la consideración de ganancia patrimonial del ejercicio en el que se hubiera producido la transmisión de los derechos. Cuando se transmitan derechos de suscripción, pero no en su totalidad, se entenderá que los transmitidos corresponden a los valores adquiridos en primer lugar.

La entrega de acciones liberadas por la Sociedad a sus accionistas no constituirá renta para éstos. En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición tanto de éstas como de las que procedan resultará de repartir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

Las ganancias patrimoniales obtenidas por contribuyentes del IRPF no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta.

(a.2) Impuesto sobre el Patrimonio

De conformidad con lo previsto en el Real Decreto-Ley 13/2011, de 16 de septiembre, según la redacción vigente dada por la Ley 22/2013, de 22 de diciembre, con efectos para el ejercicio 2014 los accionistas personas físicas residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la LIRPF están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio ("**IP**") por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre del citado año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley del IP que, a estos efectos, fija un mínimo exento de 700.000 euros para el ejercicio 2014, de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2 por 100 y el 2,5 por 100, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España tenedoras de Acciones Nuevas y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación medio del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente el mencionado valor de negociación medio a efectos de este impuesto.

De acuerdo con la redacción vigente del Real Decreto Ley 13/2011, de 16 de septiembre, se propone aplicar la bonificación del 100 por 100 sobre la cuota íntegra del impuesto con efectos desde el 1 de enero de 2015.

(a.3) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

La transmisión de las acciones de la Sociedad a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España estará sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (el "**ISD**") en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (la "**LISD**"), siendo sujeto pasivo el adquirente de las acciones de la Sociedad, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable (resultado de aplicar en la base imponible las reducciones que correspondan) oscila para el ejercicio 2014 entre el 7,65 por 100 y el 34 por 100.

No obstante, la aplicación sobre la cuota así obtenida de determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente y el

grado de parentesco del adquirente puede suponer una tributación entre un 0 por 100 y un 87,6 por 100 de la base imponible.

(b) Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades

Dividendos o participaciones en beneficios

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, o los contribuyentes del IRnR que actúen en España a través de establecimiento permanente, deberán integrar en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios recibidos como consecuencia de la titularidad de las acciones de la Sociedad, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes del TRLIS (tomándose en consideración las normas de naturaleza contable que resulten por aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.3 del TRLIS), tributando con carácter general al tipo de gravamen del 30 por 100.

Además, tendrán derecho a deducir, salvo excepciones, en concepto de deducción por doble imposición de dividendos, el 50 por 100 de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de dichos dividendos. A estos efectos se considerará que la base imponible es el importe íntegro de los mismos.

No obstante, la deducción anterior será del 100 por 100 de la cuota íntegra cuando el porcentaje de participación, directo o indirecto, en la Sociedad sea igual o superior al 5 por 100, siempre que dicho porcentaje se hubiera tenido de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar el año, y se cumplan los demás requisitos del artículo 30 del TRLIS.

Bajo determinadas condiciones, esta deducción será también de aplicación en los casos en que se haya tenido dicho porcentaje de participación del 5 por 100 pero, sin embargo, sin haberse transmitido la totalidad de la participación, se haya reducido el porcentaje de participación hasta un mínimo del 3 por 100 como consecuencia de que la entidad participada haya realizado una operación acogida al régimen especial establecido en el Capítulo VIII del Título VII del TRLIS o una operación en el ámbito de ofertas públicas de adquisición de valores.

Las cantidades no deducidas por insuficiencia de cuota íntegra podrán deducirse de las cuotas íntegras de los períodos impositivos que concluyan en los siete años inmediatos y sucesivos.

Asimismo, en el período impositivo 2014, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del 19 por 100 sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo determinadas

excepciones, entre ellas, que le resulte aplicable la deducción por doble imposición del 100 por 100 de los dividendos percibidos, siempre que, además, se haya cumplido de manera ininterrumpida el periodo de tenencia de un año y así se le haya comunicado al Emisor, en cuyo caso no se practicará retención alguna.

Esta retención o ingreso a cuenta será deducible de la cuota íntegra del IS, y el exceso sobre la cuota resultante de la autoliquidación, en su caso, dará lugar a las devoluciones previstas en el TRLIS.

Prima de emisión

Según lo previsto en la Ley del Impuesto sobre Sociedades, la distribución de dividendos con cargo a la prima de emisión de acciones minorará, hasta su anulación, el valor contable de las acciones de la Sociedad, y el exceso que pudiera resultar se integrará en la base imponible, sin posibilidad de aplicar deducción por doble imposición de dividendos.

Con carácter general, no existirá obligación de practicar retención o ingreso a cuenta respecto de las rentas derivadas de la distribución de dividendos con cargo a la prima de emisión.

Rentas derivadas de la transmisión de las acciones de la Sociedad

Los sujetos pasivos del IS, así como los contribuyentes del IRnR que actúen en España a través de establecimiento permanente, deberán integrar en su base imponible la renta derivada de la transmisión onerosa o lucrativa de las acciones de la Sociedad o de cualquier otra alteración patrimonial, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes del TRLIS (tomándose en consideración las normas de naturaleza contable que resulten de aplicación en virtud de lo dispuesto en el artículo 10.3 del TRLIS), tributando con carácter general al tipo de gravamen del 30 por 100.

Los sujetos pasivos de este impuesto que tengan un porcentaje de participación con anterioridad a la transmisión, directo o indirecto, igual o superior al 5 por 100 del capital social de la Sociedad, y hubieran poseído dicho porcentaje durante el año anterior al día de la transmisión, tendrán derecho a deducción por doble imposición en las condiciones y con los requisitos del artículo 30.5 del TRLIS. Adicionalmente y, en su caso, podrán disfrutar de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 42 del TRLIS por la parte de la renta que no se hubiere beneficiado de la deducción por doble imposición, siempre que se cumplan los requisitos contenidos en el citado artículo.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la Sociedad no estarán sujetas a retención.

Finalmente, en caso de adquisición gratuita de las acciones por parte de un sujeto pasivo de este impuesto, la renta que se genere para éste tributará igualmente de acuerdo con las normas de este impuesto, no siendo aplicable el ISD.

Accionistas no residentes en territorio español

El presente apartado analiza, con carácter general, el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas no residentes en territorio español, excluyendo: (i) a aquéllos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente al cual estén afectas las acciones de la Sociedad, cuyo régimen fiscal es idéntico al descrito para los accionistas residentes sujetos pasivos del IS, y (ii) a aquellos accionistas personas físicas residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRnR, que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el IRPF por cumplir los requisitos para ello, cuyo régimen fiscal ha quedado descrito junto al de los inversores residentes.

Este apartado será igualmente aplicable, con carácter general, a aquellos accionistas personas físicas que adquieran la condición de residentes fiscales en territorio español como consecuencia de su desplazamiento a dicho territorio y que, cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 93 del TRLIRPF, opten por tributar por el IRnR durante el período impositivo en que tenga lugar el cambio de residencia y los cinco siguientes.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los Convenios para evitar la doble imposición celebrados entre terceros países y España.

(c.1.) Impuesto sobre la Renta de no Residentes

Rendimientos de capital mobiliario

Los dividendos y demás participaciones en beneficios equiparados por la normativa fiscal a los mismos, obtenidos por personas físicas o entidades no residentes en España que actúen sin establecimiento permanente, como consecuencia de la titularidad de las Acciones Nuevas, en el periodo impositivo 2014, estarán sometidos a tributación por el IRnR, como regla general, al tipo de gravamen del 21 por 100 sobre el importe íntegro percibido, según lo establecido en la Disposición adicional tercera del TRIRNR, introducida por la Ley 2/2012.

No obstante, los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en beneficios obtenidos sin mediación de establecimiento permanente por personas físicas residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea o en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria, estarán exentos de tributación con el límite de 1.500 euros anuales. Este límite será aplicable sobre la totalidad de los dividendos y participaciones en beneficios obtenidos durante el año natural por el contribuyente del IRnR por su condición de accionista de cualquier tipo de entidad y no sólo sobre los recibidos por su condición de accionista de la Sociedad. Esta exención no se aplicará cuando los dividendos y participaciones en beneficios deriven de las acciones de la Sociedad adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos. Esta exención no será aplicable a los rendimientos obtenidos a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

Con carácter general, la Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, en el periodo impositivo 2014, una retención a cuenta del IRnR del 21 por 100, según lo establecido en la Disposición adicional tercera del TRIRNR, introducida por la Ley 2/2012.

No obstante, cuando en virtud de la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable una exención prevista en el IRnR o un Convenio para evitar la doble imposición suscrito por España que establezca una exención o un tipo reducido de tributación, se aplicará, en su caso, la exención o el tipo de gravamen reducido previsto en el Convenio para dividendos, previa la acreditación de su residencia fiscal en la forma establecida por la normativa en vigor. A estos efectos, en la actualidad se encuentra vigente un procedimiento especial, aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, para hacer efectiva la práctica de retención al tipo que corresponda en cada caso, o la exclusión de retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de dividendos derivados de valores negociables. De acuerdo con esta norma, la Sociedad practicará en el momento de distribuir el dividendo una retención sobre el importe íntegro del mismo al tipo general del 21 por 100 y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten, en la forma establecida, el derecho de los accionistas a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retención (para lo cual estos deberán justificar su residencia fiscal aportando a la entidad depositaria el certificado de residencia fiscal –con validez de un año desde la fecha de su emisión- o el formulario específico que, en su caso, resulte procedente, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo) recibirán de inmediato el importe retenido en exceso para su abono a los mismos.

En todo caso, practicada la retención por la Sociedad o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRnR.

Cuando resulte de aplicación una exención o un tipo reducido de tributación previsto en un Convenio, y el inversor no haya acreditado el derecho a la tributación al tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso sobre la exención interna con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

El procedimiento recogido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000 que se ha descrito anteriormente no será plenamente aplicable respecto de los dividendos o participaciones en beneficios que, con el límite de 1.500 euros, estén exentos de tributación en el IRnR en los términos indicados previamente. En este caso, la Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR sin tener en cuenta la exención interna, pudiendo el accionista, en su caso, solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento previsto en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

Se aconseja a los accionistas que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar la mencionada devolución a la Hacienda Pública española.

Prima de emisión

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el valor de adquisición de las acciones afectadas, y el exceso que pudiera resultar tributará como dividendo según el apartado anterior.

El rendimiento derivado de la distribución de dividendos con cargo a la prima de emisión no estará sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta, sin perjuicio de la obligación de los accionistas no residentes de presentar declaración por el IRnR en España por el exceso que pudiera resultar sobre el valor de adquisición de sus acciones.

Ganancias y pérdidas patrimoniales

De acuerdo con el TRLIRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por accionistas no residentes en la transmisión de las acciones de la Sociedad se considerarán renta obtenida en territorio español y estarán, como regla

general, sometidas a tributación por el IRnR y se cuantificarán, con carácter general, conforme a las normas previstas en la LIRPF. En particular, las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones tributarán por el IRnR, en el periodo impositivo 2014, al tipo del 21 por 100, según lo establecido en la Disposición adicional tercera del TRIRNR, introducida por la Ley 2/2012, salvo que el transmitente tenga derecho a la aplicación de un Convenio para evitar la doble imposición suscrito por España que establezca que dicha ganancia patrimonial sólo puede someterse a imposición en el Estado en que reside el transmitente. A estos efectos será necesario aportar un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente, donde deberá constar expresamente que el contribuyente es residente en el sentido definido en el Convenio.

Adicionalmente, estarán exentas del IRnR las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la Sociedad en los siguientes casos:

- (i) Cuando la transmisión se realice en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles, y el transmitente sea residente en un Estado que tenga suscrito con España un Convenio para evitar la doble imposición con cláusula de intercambio de información, siempre que la ganancia se obtenga sin mediación de establecimiento permanente en territorio español y siempre que, asimismo, no haya sido obtenida a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.
- (ii) Cuando deriven de la transmisión de acciones obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas físicas o entidades residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea, o por establecimientos permanentes de dichos residentes situados en otro Estado miembro de la Unión Europea, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. La exención no alcanza a las ganancias patrimoniales que se generen como consecuencia de la transmisión de acciones cuando, en algún momento, dentro de los doce meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo haya participado, directa o indirectamente, en, al menos, el 25 por 100 del capital o patrimonio de la sociedad emisora, o cuando el activo de dicha entidad consista principalmente, directa o indirectamente, en bienes inmuebles situados en territorio español.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará por la diferencia entre el valor de adquisición de las acciones de la Sociedad transmitidas y su valor de transmisión, y se someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas

patrimoniales. Cuando el inversor posea valores homogéneos, adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.

Para la determinación del valor de adquisición deberá tenerse en cuenta la normativa al efecto aplicable contenida en la LIRPF, a la que se remite la Ley del IRnR, y en especial, la regulación relativa a la transmisión de derechos de suscripción preferente y a la adquisición de acciones total o parcialmente liberadas.

El importe obtenido por la transmisión de los derechos de suscripción preferente minorará el valor de adquisición de las acciones de las cuales procedan tales derechos, a efectos de futuras transmisiones. No obstante, si el importe obtenido llegara a ser superior a dicho valor de adquisición, la diferencia tendrá la consideración de ganancia patrimonial. Cuando se transmitan derechos de suscripción, pero no en su totalidad, se entenderá que los transmitidos corresponden a los valores adquiridos en primer lugar.

La entrega de acciones, total o parcialmente liberadas, por la Sociedad a sus accionistas, no constituirá renta para éstos. En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

En los términos previstos en la Ley del IRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por accionistas no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRnR.

El inversor no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y el modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor no residente habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. Dicho certificado tiene, a estos efectos, una validez de un año desde su fecha de emisión.

(c.2) Impuesto sobre el Patrimonio

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, de conformidad con lo previsto en la redacción vigente del Real Decreto-Ley 13/2011, de 16 de septiembre, y con efectos para el ejercicio 2014 están sujetas al IP las personas físicas que no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la LIRPF y que sean titulares a 31 de diciembre de cada uno de los citados años de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo. Estos bienes o derechos serán gravados por el IP, si bien los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan para el año 2014 entre el 0,2 por 100 y el 2,5 por 100.

Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las Acciones Nuevas propiedad de personas físicas no residentes y que estén admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español se computarán por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto.

(c.3) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo realizadas por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

En general, el gravamen por el ISD de las adquisiciones de no residentes sujetas al impuesto se realiza en la misma forma que para los residentes.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan por adquisiciones a título lucrativo tributarán generalmente de acuerdo con las normas del IRnR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, les sea de aplicación el ISD.

4.11.2 Responsabilidad del emisor en la retención de impuestos en origen

En cuanto Emisor y pagador de las rentas que puedan derivarse de la titularidad de las acciones que se emitan, REALIA asume la responsabilidad de practicar la correspondiente retención a cuenta de impuestos en España con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente.

PUNTO 5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

5.1 Condiciones, estadísticas de la emisión, calendario previsto y procedimiento para la suscripción

5.1.1 Condiciones a la que está sujeta la emisión

De conformidad con lo establecido en el acuerdo de la Junta General Ordinaria de accionistas de 26 de junio de 2013 en el que se aprobó el Aumento de Capital, la ejecución del mismo por parte del Consejo de Administración de la Sociedad quedó condicionado a que REALIA hubiese llegado a un acuerdo para la refinanciación del Crédito Sindicado y a que se hubiesen cumplido todas las condiciones suspensivas a las que se encontrase sujeta la entrada en vigor de la Refinanciación del Crédito Sindicado, distintas del Aumento de Capital (tales como la obtención de un informe de un experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil).

La Refinanciación del Crédito Sindicado se firmó el 26 de julio de 2013 y su formalización tuvo lugar el 27 de septiembre de 2013, una vez cumplidas todas las condiciones suspensivas para su entrada en vigor.

5.1.2 Importe total de la emisión

La emisión tiene por objeto veintinueve millones novecientas noventa y cuatro mil seiscientos diez (29.994.610) acciones ordinarias de REALIA, ya emitidas y en circulación, con un valor nominal de 0,24 euros cada una, por lo que su importe nominal total asciende a SIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SEIS EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS DE EURO (7.198.706,40.-€).

La prima de emisión por acción fue de 1,68 euros por participación, con lo que el importe total de la prima de emisión fue CINCUENTA MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS DE EUROS (50.390.944,80.-€). Teniendo en

cuenta el valor total nominal antes señalado y el importe total de la prima de emisión, el importe efectivo del aumento fue de CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (57.589.651,20.-€).

Las Acciones Nuevas representan un 9,76% del capital social de REALIA.

5.1.3 Plazo, incluida cualquier posible modificación, de la emisión, y proceso de solicitud

No procede.

5.1.4 Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la emisión y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación

No procede.

5.1.5 Reducción de suscripciones

No procede.

5.1.6 Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud (ya sea por el número de los valores o por el importe total de la inversión)

No procede.

5.1.7 Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada

No procede.

5.1.8 Método y plazos para el pago y la entrega de los valores

No procede por cuanto que las Acciones Nuevas fueron suscritas mediante capitalización del Préstamo Participativo. Se hace constar que el Aumento de Capital quedó inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 4 de diciembre de 2013, causando la inscripción 306^a. La fecha de alta de las acciones en Iberclear se produjo el 4 de abril de 2014.

5.1.9 Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la emisión

Con fecha 11 de diciembre de 2013 REALIA informó al mercado mediante hecho relevante del cierre y ejecución del Aumento de Capital así como de su inscripción en el Registro Mercantil.

5.1.10 Derecho de suscripción preferente

En el Aumento de Capital no se reconocieron derechos preferentes de suscripción dado que se ha tratado de un aumento de capital mediante compensación de créditos (artículos 301 y 304 de la Ley de Sociedades de Capital).

5.2 Plan de colocación y adjudicación

5.2.1 Inversores a los que va dirigida la emisión

Mediante acuerdo de la Junta General Ordinaria de accionistas de 26 de junio de 2013 se ofreció la conversión del Préstamo Participativo tanto a FCC como a SAREB.

Finalmente, el suscriptor único de la totalidad de las Acciones Nuevas emitidas en virtud del Aumento de Capital mediante la compensación del Préstamo Participativo, fue FCC quien con fecha 27 de noviembre de 2013, manifestó su voluntad de capitalizar su parte del Préstamo Participativo.

5.2.2 Suscripción por accionistas significativos o los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del Emisor o personas que se propongan suscribir más del 5% de la emisión

Conforme a lo indicado en el apartado 5.2.1 anterior de la presente Nota sobre las Acciones, la suscripción se ha llevado a cabo en su totalidad por FCC, de conformidad con la cual su participación directa e indirecta pasa a ser del 36,85% frente al 30,02% que ostentaba.

5.2.3 Información previa sobre la adjudicación

No procede.

5.2.4 Notificación de las cantidades asignadas

No procede.

5.2.5 Sobre-adjudicación y "green shoe"

No procede.

5.3 Precio

5.3.1 Precio al que se ofertan los valores

El precio de suscripción de las Acciones Nuevas ha sido de 1,92 euros por Acción Nueva, que se corresponde con 0,24 euros de valor nominal y 1,68 euros de prima de emisión por acción. El valor de 1,92 euros por acción se correspondía con el valor liquidativo neto (NNAV) de la acción de la Sociedad a 31 de diciembre de 2012, siendo éste el valor requerido por las entidades financiadoras a efectos de determinación del tipo de emisión.

La Sociedad no ha repercutido gasto alguno al suscriptor de las Acciones Nuevas ni se han devengado gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas en los registros contables de Iberclear o de sus Entidades Participantes, al margen de las comisiones y gastos repercutibles en concepto de tramitación de órdenes de suscripción de valores que las Entidades Participantes a través de las cuales se realice la suscripción hayan podido establecer de acuerdo con la legislación vigente.

La certificación emitida por Deloitte, S.L., en su condición de auditor de la Sociedad, con fecha 22 de mayo de 2013, a los efectos del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, siendo dicha certificación complementada por otra de fecha 29 de noviembre de 2013, acredita que una vez verificada la contabilidad social, los datos ofrecidos por los administradores en su informe de fecha 7 de mayo de 2013 en relación a los créditos derivados del Préstamo Participativo a compensar resultan exactos y que los mismos, a la fecha de otorgamiento de la escritura de Aumento de Capital, eran líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad.

Tanto el informe de los administradores de la Sociedad como la certificación del auditor, son documentos acreditativos de la presente Nota sobre las Acciones y documentos para consulta.

5.3.2 Publicación del precio de los valores

Ver apartado anterior.

5.3.3 Limitación o supresión del derecho de suscripción preferente de los accionistas; precio de emisión de los valores

Ver apartado 4.6.1 anterior de la presente Nota sobre las Acciones.

5.3.4 Disparidad entre el Precio de Suscripción y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a

adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la oferta pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas

No procede.

5.4 Colocación y aseguramiento

5.4.1 Nombre y dirección del coordinador o coordinadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el Emisor, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la oferta

No procede.

5.4.2 Entidad Agente

No procede.

5.4.3 Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de «mejores esfuerzos». Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidas las cuotas. En los casos en que no se suscriba toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de suscripción y de la comisión de colocación.

No procede.

5.4.4 Fecha del acuerdo de aseguramiento

No procede.

PUNTO 6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN CLAUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

6.1 Admisión a cotización de los valores

En ejercicio de la autorización concedida por la Junta General Ordinaria de accionistas de 26 de junio de 2013, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión de fecha 27 de noviembre de 2013, acordó ejecutar el Aumento de Capital cuya admisión a cotización motiva la presente Nota sobre las Acciones.

Dicha ejecución del Aumento de Capital se llevó a cabo mediante escritura pública de aumento de capital por compensación de créditos otorgada ante

el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, con fecha 29 de noviembre de 2013, bajo el número 3.034 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 4 de diciembre de 2013, causando la inscripción 306ª.

El 4 de abril de 2014 se dio de alta a las Acciones Nuevas en los registros de anotaciones en cuenta de Iberclear. Asimismo, mediante escrito de fecha 11 de abril de 2014, se solicitó la admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Acciones Nuevas.

REALIA llevará a cabo cuantos actos sean necesarios para la admisión efectiva a negociación de las Nuevas Acciones a partir del día 26 de mayo de 2014 y, en todo caso, no más tarde de diez días hábiles siguientes a dicha fecha, comprometiéndose REALIA en el caso de que se produjera un retraso en la admisión a negociación de las Nuevas Acciones, a comunicar las razones del mismo mediante la oportuna comunicación a la CNMV, sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir REALIA por dicho retraso.

La admisión a cotización de las Nuevas Acciones se comunicará en los boletines oficiales de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, respectivamente.

REALIA conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión a negociación, permanencia y exclusión de las acciones en los mercados secundarios organizados antes referidos, y acepta cumplirlos.

6.2 Mercados de cotización de valores de la misma clase y serie

Las Acciones Nuevas son de la misma clase y serie que las acciones ordinarias de la Sociedad, que se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

6.3 Colocación privada de valores de la misma clase o serie

No procede.

6.4 Entidades de liquidez

No procede.

6.5 Estabilización

No procede.

PUNTO 7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES

7.1 Nombre y dirección profesional de la persona o de la entidad que se ofrece a vender los valores, naturaleza de cualquier cargo u otra relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos tres años con el Emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas

No procede.

7.2 Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores

No procede.

7.2 Compromisos de no disposición (*lock-up agreement*)

No procede.

PUNTO 8. GASTOS DE LA ADMISIÓN

8.1 Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión

Los gastos estimados de la admisión a cotización de las Acciones Nuevas (sin incluir IVA) son los que se indican a continuación:

Concepto	Euros
Aranceles de Registro Mercantil y notariales	6.500
Tasas de la CNMV	1.813,55
Tarifas y cánones de la Bolsa de Madrid y la Bolsa de Barcelona e Iberclear	10.260
Otros gastos (legales, imprenta, auditoría y asesores)	125.000
Total	143.573,55

Los gastos de la emisión representan, aproximadamente, el 0,25% del importe efectivo del Aumento de Capital.

PUNTO 9. DILUCIÓN

9.1 Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la emisión

El Aumento de Capital en virtud del cual se emitieron los valores cuya admisión a negociación se solicita se realizó con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Con motivo de dicho Aumento de Capital, la participación de cada accionista que no ha suscrito Acciones Nuevas ha experimentado una dilución del 9,76%.

9.2 En el caso de una oferta de suscripción de los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no se suscriben el Aumento de Capital

Ver apartado anterior.

PUNTO 10. INFORMACIÓN ADICIONAL

10.1 Asesores relacionados con la emisión

Las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento en relación con el Aumento de Capital objeto de la presente Nota sobre las Acciones:

- (i) Cuatrecasas, Gonçalves Pereira, S.L.P., compañía mercantil de nacionalidad española domiciliada en Paseo de Gracia, 111 - 08008 Barcelona, con C.I.F. B-59942110 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 40.693, folio 168, hoja número B-23.850, fue el despacho encargado del asesoramiento legal a REALIA bajo Derecho español.
- (ii) Linklaters, S.L.P., compañía mercantil de nacionalidad española domiciliada en Zurbarán 28, - 28010 Madrid, con C.I.F. B-83985820 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 20.039, folio 40, hoja número M-353474, fue el despacho encargado de la redacción de los acuerdos de la Ampliación de Capital.
- (iii) BEKA Finance, Sociedad de Valores, S.A. compañía mercantil de nacionalidad española domiciliada en Serrano 39, - 28001 Madrid, con C.I.F. A-79203717 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.644, folio 175, hoja número M-89417.

10.2 Información de la Nota sobre las Acciones que haya sido auditada o revisada por auditores

En la presente Nota sobre las Acciones no se incluye información auditada.

10.3 Informes de expertos

Con fecha 22 de mayo de 2013, Deloitte, S.L., como auditor de cuentas de la Sociedad, emitió un informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos conforme a lo establecido en el artículo 301 de la

Ley de Sociedades de Capital, siendo dicho informe complementado por otro de fecha 29 de noviembre de 2013. A través de tales informes, Deloitte, S.L. acreditó que la totalidad de los créditos a compensar eran vencidos líquidos y exigibles a fecha de 29 de noviembre de 2013.

10.4 En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa

La información incluida en el presente documento se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que la Sociedad tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa.

IV. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR (ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) 8092004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004)

PUNTO 1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Todas las personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro

D. Ignacio Bayón Mariné y D. Jesús Rodrigo Fernández, actuando como apoderados, en nombre y representación de Realía Business, S.A., con C.I.F. A-81787889 y domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de la Castellana nº 216, 28046 Madrid, (en adelante, "**REALIA**", la "**Sociedad**" o el "**Emisor**"), asumen la responsabilidad del contenido del presente documento de registro (el "**Documento de Registro**"), en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 27 de noviembre de 2013, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2013.

1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro

D. Ignacio Bayón Mariné y D. Jesús Rodrigo Fernández declaran que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el presente Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos, y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

PUNTO 2. AUDITORES DE CUENTAS

2.1 Nombre y dirección de los auditores de la Sociedad para el período cubierto por la información financiera histórica (así como su afiliación a un colegio profesional)

Las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de REALIA, correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de los años 2013, 2012 y 2011 han sido auditadas por la firma DELOITTE, S.L. ("**Deloitte**") domiciliada en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020, Madrid, con C.I.F. B-79104469, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 13.650, folio 188, sección 8ª, hoja M-54.414 e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número 80692.

2.2 Renuncia o cese de los auditores

Los auditores no han renunciado ni han sido apartados de sus funciones durante el periodo cubierto por la información histórica a la que hace referencia el presente Documento de Registro.

Asimismo, en la Junta General Ordinaria de Accionistas de REALIA, celebrada el 26 de junio de 2013, se acordó, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, reelegir a Deloitte como auditores de los estados financieros de REALIA y consolidados, por el plazo de un año.

PUNTO 3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

3.1 Información financiera histórica seleccionada

Toda la información contenida en este capítulo se expresa en miles de euros, salvo que se indique lo contrario. La información financiera contenida en el presente apartado se expresa de acuerdo con NIIF.

- **Balances de situación consolidados**

Las siguientes tablas contienen las magnitudes financieras más relevantes de los balances de situación del Grupo REALIA, a nivel consolidado, correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, auditadas por Deloitte:

Balances de situación consolidados 2013-2011

(En miles de euros excepto porcentajes)	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
ACTIVO					
Activos no corrientes (1)	2.490.086	2.523.127	(1%)	2.578.714	(2%)
Inversiones inmobiliarias	2.306.287	2.332.378	(1%)	2.319.178	1%
Activos corrientes (2)	529.634	644.122	(18%)	951.657	(32%)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	121.968	203.919	(40%)	84.607	141%
TOTAL ACTIVO	3.141.688	3.371.168	(7%)	3.614.978	(7%)

(1) Se obtiene sumándole en el balance consolidado detallado del apartado 20.1 del presente Documento de Registro al Total activo no corriente, los Activos no corrientes para la venta.

(2) Se obtiene restándole en el balance consolidado detallado del apartado 20.1 del presente Documento de Registro al Total activo corriente, los Activos no corrientes para la venta y el Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Balances de situación consolidados 2013-2011

(En miles de euros excepto porcentajes)	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
PASIVO Y PATRIMONIO NETO					
Capital social, Reservas y Minoritarios (1)	705.608	666.976	6%	986.807	(32%)
Deuda no corriente (2)	2.007.158	1.447.918	39%	1.462.669	(1%)
Deuda con entidades de crédito (5)	1.524.236	1.384.229	10%	1.356.906	2%
Otros pasivos financ. con origen bancario (5)	381.048	-	100%	-	-
Provisiones (3)	11.813	22.354	(47%)	18.128	23%
Deuda corriente (4)	417.109	1.233.920	(66%)	1.147.374	8%
Deuda con entidades de crédito (5)	144.778	468.585	(69%)	902.867	(48%)
Otros pasivos financ. con origen bancario (5)	174.012	518.789	(66%)	-	100%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.141.688	3.371.168	(7%)	3.614.978	(7%)

(1) Coincide con el Total patrimonio neto del balance consolidado detallado del apartado 20.1 del presente Documento de Registro.

- (2) Se obtiene sumando en el balance consolidado detallado del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, las partidas que se refieren a pasivos no corrientes exceptuando las Provisiones no corrientes.
- (3) Resulta de sumar en el balance consolidado detallado del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, Provisiones no corrientes con Provisiones corrientes.
- (4) Se obtiene sumando en el balance consolidado detallado del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, las partidas que se refieren a pasivos corrientes exceptuando las Provisiones corrientes.
- (5) Durante los ejercicios 2013 y 2012 se han producido cesiones de deuda bancaria a SAREB y otros fondos que se reclasifican como otros pasivos financieros.

- **Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas**

La siguiente tabla contiene las magnitudes financieras más relevantes de las cuentas de pérdidas y ganancias del Grupo REALIA, a nivel consolidado, correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, auditadas por Deloitte:

Cuentas de pérdidas y ganancias					
(En miles de euros, excepto porcentajes)	2013	2012 (*)	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
Importe neto cifra de negocios	165.948	175.824	(6%)	205.180	(14%)
Total Ingresos (1)	203.358	216.969	(6%)	280.205	(23%)
Costes Operativos (2)	(82.300)	(73.371)	12%	(94.667)	22%
Margen bruto	121.058	143.598	(15%)	185.538	(23%)
% sobre total ingresos	60%	66%		66%	
Gastos Generales (3)	(17.796)	(19.484)	(9%)	(20.057)	3%
EBITDA	103.262	124.114	(17%)	165.481	(25%)
% sobre total ingresos	51%	57%		59%	
Amortización / Provisiones (4)	(83.577)	(309.181)	(73%)	(53.349)	(480%)
Beneficio de explotación	19.685	(185.067)	(111%)	112.132	(265%)
% sobre total ingresos	10%	(85%)		40%	
Resultado Financiero	(22.061)	(84.215)	(74%)	(101.688)	17%
Otros beneficios / pérdidas (5)	(17.558)	(88.759)	(80%)	18.334	(584%)
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	(19.934)	(358.041)	(94%)	28.778	-
Impuestos sobre las ganancias	(1.285)	34.602	(104%)	14.772	134%
Resultado del ejercicio	(21.219)	(323.439)	(93%)	43.550	(843%)
Intereses minoritarios	29.806	(4.209)	(808%)	42.312	(110%)
Resultados atribuibles a los Accionistas de la Sociedad Dominante	(51.025)	(319.230)	(84%)	1.238	-
% sobre total ingresos	(25,1%)	(147%)		0,4%	

(*) Las importantes diferencias respecto a 2011 se deben al cambio de criterio de valoración ECO frente al RICS de años anteriores.

- (1) Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, el Importe neto de la cifra de negocios, Otros ingresos y los Resultados por venta de patrimonio inmobiliario.
- (2) Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, los Aprovisionamientos, la Variación de existencias y su parte correspondiente de Otros gastos externos.
- (3) Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, los Gastos de personal y su parte correspondiente de Otros gastos externos.

- (4) Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, la Dotación a la amortización, las Variaciones de las provisiones de tráfico, los resultados por enajenación de inmovilizado y parte de Otros resultados.
- (5) Se obtiene sumando en la cuenta de pérdidas y ganancias detallada del apartado 20.1 del presente Documento de Registro, los Resultados de entidades valoradas por el método de participación, el Resultado neto por deterioro.

- **Segmentos de negocio**

La siguiente tabla muestra el importe neto de la cifra de negocios y los diferentes resultados de cada una de las líneas de actividad o segmentos de negocio del Grupo REALIA, durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011:

(En miles de euros)	Segmentos											
	Alquileres de patrimonio en renta			Venta de promociones inmobiliarias y suelo			Ajustes y otros (1)			Total Grupo		
	2013	2012	2011	2013	2012	2011	2013	2012	2011	2013	2012	2011
INGRESOS												
Patrimonio:												
Oficinas	143.506	158.325	152.334	-	-	-	(457)	(768)	(1.023)	143.049	157.557	151.311
Comercial-Ocio	24.393	20.922	62.415	-	-	-	-	-	-	24.393	20.922	62.415
Resto usos	1.212	1.153	5.279	-	-	-	-	-	-	1.212	1.153	5.279
Otros	5.289	1.414	873	-	-	-	-	-	-	5.289	1.414	873
Promoción:												
Inmobiliaria	-	-	-	24.311	25.206	52.883	-	-	-	24.311	25.206	52.883
Solares	-	-	-	3.432	3.805	5.420	-	-	-	3.432	3.805	5.420
Otros	-	-	-	4.138	9.422	5.408	(2.466)	(2.510)	(3.384)	1.672	6.912	2.024
Ingresos de explotación (2)	174.400	181.814	220.901	31.881	38.433	63.711	(2.923)	(3.278)	(4.407)	203.358	216.969	280.205
RESULTADOS												
Margen Bruto	123.224	138.257	177.951	(2.166)	5.341	7.587	-	-	-	121.058	143.598	185.538
EBITDA (3)	114.977	129.758	169.484	(11.715)	(5.644)	(4.003)	-	-	-	103.262	124.114	165.481
Resultado de explotación (4)	77.113	94.756	132.192	(57.428)	(279.823)	(20.060)	-	-	-	19.685	(185.067)	112.132
Participación del resultado												
en empresas asociadas	-	-	-	-	(93.587)	(2.592)	-	-	-	-	(93.587)	(2.592)
Resultado venta cartera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados netos por deterioro	(17.687)	5.920	20.521	129	(1.092)	405	-	-	-	(17.558)	4.828	20.926
Resultado financiero	(56.186)	(56.863)	(62.960)	34.125	(27.352)	(38.728)	-	-	-	(22.061)	(84.215)	(101.688)
Resultados antes de impuestos	3.240	43.813	89.753	(23.174)	(401.854)	(60.975)	-	-	-	(19.934)	(358.041)	28.778
Impuestos sobre beneficios	550	(821)	(2.159)	(1.835)	35.423	16.931	-	-	-	(1.285)	34.602	14.772
Minoritarios y otros	8.595	23.935	43.465	21.211	(28.144)	(1.153)	-	-	-	29.806	(4.209)	42.312
Resultado del segmento	(4.805)	19.057	44.129	(46.220)	(338.287)	(42.891)	-	-	-	(51.025)	(319.230)	1.238

(1) Recoge principalmente los efectos de los ajustes derivados de la consolidación del Grupo REALIA.

(2) Los ingresos de explotación incluyen el importe neto de la cifra de negocios, otros ingresos y resultados por venta de patrimonio inmobiliario.

(3) El EBITDA incluye el importe de los ingresos de explotación más la variación de existencias menos el coste de las ventas, entendido como aprovisionamientos, gastos de personal y otros gastos externos.

(4) El Beneficio de explotación es el EBITDA después de la dotación a la amortización, las variaciones de las provisiones de tráfico, los resultados por enajenación de inmovilizado y Otros resultados.

- **Principales ratios financieros consolidados**

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

Ratios	2013	2012	2011
Total Patrimonio Neto / Total pasivo + Patrimonio Neto	22,46%	19,78%	27,30%
<i>Loan-to-value</i> (1)	60,10%	59,30%	49,13%
Deuda financiera neta / EBITDA (2)	20,36	17,47	13,14
Deuda financiera neta / Total Patrimonio Neto	2,98	3,25	2,20
Beneficio Neto + Resultado financiero/Activo total (4)	0,03%	(7,10%)	4,02%
Beneficio Neto/ Patrimonio Neto (5)	(3,01%)	(48,49%)	4,41%
NAV antes de impuestos por acción (€/ acción) (6)	2,05	2,22	4,19
NNAV después de impuestos por acción (€/ acción)(6)	1,81	1,92	3,67
GAV por acción (7)	11,05	12,80	15,53
Rotación de existencias (miles de euros) (3)	146	222	262

(1) Se entiende como el cociente entre la cifra de deuda financiera neta bancaria y asimilada consolidada y la cifra de GAV consolidado (valor de mercado de los activos sin deducir los gastos de transacción), de acuerdo con la valoración de expertos independientes. En los años 2013, 2012 y 2011 el valor de los activos clasificados como inmovilizado ha sido de 2.972,6; 2.994 y 2.981 millones de euros, y el valor de los activos clasificados como existencias ha sido de 524,8; 661,8 y 1.446,2 millones de euros.

(2) En el año 2012 la deuda financiera neta bancaria incluye la deuda financiera cedida a la SAREB.

(3) Cociente entre las existencias al inicio del periodo y el coste de las ventas del periodo en cuestión, multiplicado por los 12 meses del año.

(4) Rentabilidad sobre los activos (ROA).

(5) Rentabilidad sobre los recursos propios (ROE).

(6) NAV/NNAV se obtiene sumando a las plusvalías de los activos, deducidos los gastos de transacción, antes o después de impuesto, el patrimonio neto y dividiéndolo por el número de acciones.

(7) GAV de los activos deducidos los gastos de transacción, sobre número de acciones deducidas la autocartera.

(en millones de euros)	Patrimonio			Promoción			Total		
	2013	2012	2011	2013	2012	2011	2013	2012	2011
Valor de Mercado (GAV)	2.861	2.875	2.942	524	662	1.345	3.384	3.537	4.286
Minoritarios	870	877	897	18	40	102	888	917	999
Valor mercado participación REALIA	1.990	1.998	2.045	506	622	1.243	2.497	2.620	3.287
Valor contable	1.616	1.607	1.610	459	556	990	2.067	2.172	2.600
Plusvalías	383	383	434	47	66	253	430	449	687
Impuestos	57	64	68	14	20	76	71	84	144
Plusvalías después de impuestos	326	319	366	32	46	177	358	365	543
Ajustes							6	7	8
Recursos Propios							191	158	462
NAV antes de impuestos							629	615	1.157
NNAV después de impuestos							556	531	1.012

3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios

Las cifras incluidas en el presente apartado no están auditadas. A continuación se incluye un balance consolidado resumido con datos a 31 de marzo de 2014 y 2013:

(En millones de euros)	1T 2014	1T 2013	% Var.
Inmovilizado material	9	8	12,5%
Inversiones inmobiliarias	2.261	2.331	(3,0%)
Existencias	434	572	(24,1%)
Deudores y cuentas a cobrar	57	63	(9,5%)
Tesorería y equivalentes	104	188	(44,7%)
Otros activos	243	185	31,4%
Total Activo	3.108	3.347	(7,1%)
Patrimonio neto atribuido	191	153	24,8%
Minoritarios	514	497	3,4%
Deuda con entidades de crédito	1.658	1.848	(10,3%)
Acreedores y cuentas a pagar	41	53	(22,6%)
Otros pasivos	704 (1)	796	(11,6%)
Total Pasivo	3.108	3.347	(7,1%)

(1) Incluye la deuda financiera cedida a la SAREB, KSAC Europe y ANETO por 555 millones de euros.

A continuación se incluye las cuentas de resultados consolidadas a 31 de marzo de 2014 (con los resultados ajustados a las nuevas normas internacionales de contabilidad que afectan a sociedades participadas):

(En millones de euros)	1T 2014	1T 2013	% Var.
Ingresos Totales	54,2	48,8	11,1%
Alquileres	38,3	42,6	(9,9)%
Venta de Patrimonio (Resultado)	0,0	1,0	(97,9)%
Promociones	7,3	1,6	371,0%
Suelo	7,7	2,1	269,6%
Otros	0,9	1,7	(44,3)%
Margen Bruto	21,9	30,6	(28,7%)
Alquileres	26,6	31,2	(14,7)%
Venta de Patrimonio	0,0	1,0	(97,9)%
Promociones	0,1	(1,8)	(106,3)%
Suelo	(4,8)	0,4	(1320,5)%
Otros	(0,1)	(0,1)	(16,7)%
Gastos Generales	(3,5)	(4,2)	(15,7)%
EBITDA	18,3	26,4	(30,7%)
Amortizaciones	(9,5)	(9,0)	5,6%
Provisiones	4,3	(4,5)	(194,9)%
EBIT	13,1	12,9	1,5%
Resultado Financiero Neto	(18,5)	(19,4)	(4,3)%
Otros Resultados	0,1	(0,2)	(42,9)%
Resultado antes de Impuestos	(5,3)	(6,2)	(15,1%)
Impuestos	(0,1)	(0,2)	(26,3)%
Beneficio después de Impuestos	(5,4)	(6,4)	(15,4%)
Minoritarios	2,2	4,2	(48,8)%
Resultado Neto Atribuible	(7,6)	(10,7)	(28,7%)

A continuación se incluye un resumen de los datos operativos a 31 de marzo de 2014 y 2013:

(En millones de euros)	1T 2014	1T 2013	% Var.
Ingresos Totales	54,2	48,8	11,1%
Ingresos por alquileres	38,3	42,6	(10%)
EBITDA Total	18,3	26,4	(30,7%)
Resultado Neto atribuible	(7,6)	(10,7)	(28,7%)
Deuda Financiera Neta (bancaria y asimilados)	2.109	2.189	(3,7%)
Nº Acciones (millones)	307,4	277,4	10,8%
Beneficio por acción (en euros)	(0,02)	(0,04)	(38,1%)

PUNTO 4. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo inherentes a REALIA y los propios de su sector de actividad, se encuentran recogidos en la sección II "Factores de Riesgo" del presente Folleto.

PUNTO 5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

5.1 Historia y evolución de la Sociedad

5.1.1 Nombre legal y comercial de la Sociedad

La denominación social del emisor es Realia Business, S.A., según se establece en el artículo 1º de sus Estatutos Sociales. La Sociedad opera comercialmente bajo la denominación de "Realia".

5.1.2 Lugar de registro del emisor y número de registro

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 12.429, folio 146, sección 8ª, hoja M-197.745 e inscripción 1ª.

5.1.3 Fecha de constitución y periodo de actividad de la Sociedad, si no son indefinidos

La Sociedad fue constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura de fecha 14 de agosto de 1997, bajo el nombre de Produsa Este, S.L., otorgada ante el Notario de Madrid, D. Gerardo Muñoz de Dios con el número 5.317 de su protocolo, como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos y Financieros, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. La Sociedad se transformó en sociedad anónima en virtud de escritura de fecha 13 de abril de 2000, otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Luis Martínez Gil con el número 1.294 de su protocolo. En el apartado 5.1.5 siguiente se incluye un detalle de otros acontecimientos importantes durante la vida de la Sociedad.

5.1.4 Domicilio y personalidad jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social

La Sociedad tiene su domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, número 216, 28046, y su número de teléfono es el (+34) 91 353 44 00.

Respecto a la legislación aplicable, REALIA tiene forma jurídica de sociedad anónima, rigiéndose por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**") y por la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la "**Ley del Mercado de Valores**"), y sus correspondientes normativas de desarrollo.

La Sociedad no está sujeta a una regulación específica. No obstante, las actividades desarrolladas por la Sociedad están sujetas a la legislación aplicable a su rama de actividad que se resume a continuación:

A. Derecho inmobiliario general

En cuanto a la legislación en materia de construcción, la Ley de Ordenación de la Edificación, impone determinadas obligaciones y responsabilidades a los agentes que intervienen en el proceso de edificación (promotor y constructor, entre otros).

La citada Ley ha sido completada por el "Código Técnico de la Edificación" aprobado mediante el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. Este Código desarrolla la Ley de Ordenación de la Edificación en lo que se refiere a los requisitos básicos que deben satisfacerse con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente en materia de edificación, fijando los criterios relativos a seguridad (estructural, en caso de incendio y de utilización) y habitabilidad (higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico y otros aspectos funcionales).

En caso de división horizontal de un edificio de oficinas o viviendas o de un centro comercial (que deberá formalizarse en escritura pública), será aplicable la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril.

En cuanto a los contratos de arrendamientos urbanos para uso distinto del de vivienda, éstos se rigen de forma imperativa por los Títulos I, IV y V de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y por la voluntad de las partes recogida en los mismos; en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la citada Ley y, supletoriamente, al Código Civil. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil resulta de aplicación en relación con los procedimientos judiciales sobre arrendamientos urbanos.

Asimismo, resulta de aplicación, entre otras normas, la Ley 57/1968, de 27 de julio, que impone ciertas obligaciones en el caso de entrega de cantidades por los adquirentes de forma anticipada a la entrega de las edificaciones (de forma que dichas cantidades, salvo que sean avaladas, resultan indisponibles y deben custodiarse en cuentas bancarias separadas), y el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, así como, adicionalmente, normativa especial en materia de seguridad y salud en el trabajo así como de prevención del blanqueo de capitales.

Finalmente, a nivel nacional, debe destacarse el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (la "**Ley del Suelo**").

B. Derecho urbanístico

Cualquier desarrollo inmobiliario en España está sometido a numerosas leyes y reglamentos, tanto de carácter estatal como autonómico, así como a las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico, lo cual conlleva que las condiciones en las que se pueda llevar a cabo dicho desarrollo dependan del área geográfica en que se ubique.

En España, de acuerdo con nuestra Constitución, la competencia legislativa sobre urbanismo y ordenación del territorio ha sido atribuida a las Comunidades Autónomas (artículo 148.1.3 de la Constitución española y todos los estatutos de autonomía). Por ello, las autoridades autonómicas son las entidades competentes para aprobar la legislación relativa a la ordenación del territorio, al planeamiento y la gestión, ejecución y disciplina urbanística, mientras que las autoridades locales son las responsables de la aprobación de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística necesarios para llevar a cabo un desarrollo inmobiliario en el territorio enmarcado en su jurisdicción (si bien, en ocasiones, es necesaria la concurrencia de autoridades autonómicas tal y como acontece con la aprobación del planeamiento de carácter general), así como de supervisar la implementación y realización efectiva de dichos instrumentos urbanísticos.

Asimismo, hay que tener en cuenta que en el ámbito nacional resulta de aplicación: (i) en cuanto a legislación básica y/o de competencia exclusiva estatal, la Ley del Suelo; el Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y (ii) en cuanto a legislación urbanística supletoria, el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y reglamentos de desarrollo; es decir, el Real Decreto 2187/1978; el Real Decreto 2159/1978 y el Real Decreto 3288/1978.

Adicionalmente, el desarrollo urbanístico puede requerir otras regulaciones sectoriales complementarias. El desarrollo urbanístico del suelo posibilita su construcción, así como su uso efectivo, siempre sujeto a la concesión de las licencias urbanísticas y permisos necesarios por parte de las autoridades competentes. Las reglas aplicables a las licencias se establecen en la normativa local, siendo, generalmente, diferente en cada municipio, con el denominador común previsto en las legislaciones autonómicas respectivas. Los permisos concretos necesarios para la construcción, y la denominación de dichos permisos, suelen diferir en función de la normativa local aplicable.

5.1.5 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad de la Sociedad

El origen de REALIA como empresa se remonta al año 1997, en el que la Sociedad se constituye como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos y Financieros, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L.

En el año 2000, Produsa Este, S.L. se transformó en sociedad anónima. Ese mismo año Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.U. y Planigesca, S.A.

Como resultado de dicha operación, se integraron en la Sociedad las actividades inmobiliarias de FCC y de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid ("**Caja Madrid**"), aportando experiencia en la actividad inmobiliaria desde mediados de los años 80.

Ese mismo año 2000, la Sociedad acometió un cambio en su identidad corporativa, asumiendo la denominación corporativa de REALIA. En consecuencia, la Sociedad matriz del Grupo REALIA cambió su denominación social por la actual de Realia Business, 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.U., Diagonal Sarriá, S.A.U. y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L.U. (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 18 de junio del mismo año.

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.U. participada al 100% directamente por la primera, inscribiéndose en el Registro Mercantil el día 26 de septiembre del mismo año.

En el año 2006, REALIA adquirió, por un importe de 428.079 miles de euros, el 73,09% del capital social de SIIC de Paris, sociedad francesa cuyas acciones

cotizan en la Bolsa de París (Compartiment B de l'Eurolist d'Euronext Paris) y cuya actividad principal se concentra en el área de patrimonio, en concreto, en el alquiler de oficinas en París. Tras la formulación de una oferta pública de adquisición de acciones sobre el 100% del capital social de SIIC de Paris se adquirió, en ese mismo año, el 14,14% adicional por importe de 82.846 miles de euros. Tras diversas compras y ventas de acciones adicionales, incluido el ejercicio por REALIA de una opción de compra sobre el 6,5% del capital social, con fecha 1 de marzo de 2007 y por importe de 39.106 miles de euros, la participación en SIIC de Paris a junio de 2007 rozaba el 94%.

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

Con fecha 5 de febrero de 2007, teniendo en cuenta la voluntad de la Sociedad de cotizar en el 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.U., cuyo único socio es la propia Realia Business, S.A., y a la que se aportó la actividad patrimonial del Grupo REALIA.

En el año 2007, en el marco de la salida a Bolsa de la Sociedad, FCC y CFCM, junto con otras sociedades de sus respectivos grupos, crearon una nueva sociedad denominada RB Business Holding, S.L., en la que ambos grupos participaban al 50%, y a la que aportaron su participación en REALIA, suscribiendo el correspondiente pacto de socios, pasando a ser RB Business Holding, S.L. el accionista único de REALIA.

A principios de 2008, y siguiendo con el plan de expansión internacional iniciado con las inversiones en Francia, REALIA inició su actividad en Rumanía, uno de los países con mayor potencial inmobiliario en Europa del Este, mediante la compra de la sociedad SC Parnu Real Estate SRL.

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

El Consejo de Administración de RB Business Holding, S.L. (sociedad absorbida) adoptó con fecha 12 de marzo de 2009 el acuerdo de proponer a la Junta General

de socios de la sociedad la fusión inversa por absorción con Realia Business, S.A. (sociedad absorbente), con disolución y extinción de la sociedad absorbida. Con fecha 9 de junio de 2009 las Juntas Generales de las sociedades absorbente y absorbida aprobaron el proyecto de fusión inversa, el cual fue elevado a público el 10 de septiembre de 2009 e inscrito en el Registro Mercantil el 25 de septiembre de 2009.

El 30 de septiembre de 2009, la Sociedad cerró el proceso de refinanciación de su actividad promotora mediante la contratación de un crédito sindicado con una serie de entidades bancarias por un importe máximo de 1.001.087.480,53 euros, de los que 784.364 miles de euros se encuentran a 31 de marzo de 2014 pendientes de amortizar.

Asimismo, con fecha 30 de septiembre de 2009, CFCM y FCC, accionistas de referencia de REALIA, otorgaron un préstamo participativo a la Sociedad por importe de 100.000.000 euros (50.000.000 euros cada uno), sujeto a los términos del artículo 20 del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre las medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y de liberalización de la actividad económica.

Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo REALIA ostentaba una participación en SIIC de Paris por encima del 60%, lo que implicó que el régimen SIIC quedara en "suspense" durante el ejercicio 2010 y por tanto, el grupo SIIC de Paris tuviera que tributar por sus resultados de actividades inmobiliarias.

Durante el mes de diciembre de 2010, la filial Realia Patrimonio, S.L.U. (participada al 100% por REALIA y tenedora de las participaciones del grupo SIIC) disminuyó su participación efectiva en SIIC de Paris, pasando del 84,83% al 59,74%, lo que permitió que el grupo SIIC continuara manteniendo el régimen fiscal previo pago de un "exit tax" del 19% sobre las plusvalías generadas en 2010, que ascendió a 1.811 miles de euros. Dicha reducción de participación obedeció, principalmente, a la ampliación de capital efectuada por SIIC de Paris, por importe de 286 millones de euros, la cual fue suscrita íntegramente por la sociedad Société Foncière Lyonnaise, mediante la aportación de dos edificios ubicados en París, valorados por ese mismo importe y a la recompra, mediante su participada Realia Patrimonio, S.L.U., de 2.706.642 acciones a Société Foncière Lyonnaise, que representaba el 6,36% del capital, por un importe de 50.019 miles de euros, al mismo precio por acción al que se realizó la ampliación de capital.

En junio de 2012 se produjo la fusión por absorción entre la sociedad francesa SIIC de Paris 8^{eme} (como entidad absorbida) y su matriz SIIC de Paris (entidad absorbente) con carácter retroactivo a 1 de enero de 2012. La operación se realizó mediante el intercambio de 13 acciones de SIIC de Paris 8^{eme} por ocho acciones de SIIC de Paris, lo que supuso un incremento del capital de la entidad absorbente de 851 miles de euros y 3.361 miles de euros de prima de emisión, mediante la creación de 531.858 nuevas acciones atribuidas a los accionistas de SIIC de Paris

8^{eme}. Como resultado de esta aportación, el porcentaje de participación efectivo del Grupo REALIA en SIIC de Paris ha disminuido en un 0,73%, pasando a ser el 58,98%.

El 26 de julio de 2013 se firmó la Refinanciación del Crédito Sindicado (crédito correspondiente al área de promoción) que, tras cumplirse las correspondientes condiciones suspensivas, fue formalizada con fecha 27 de septiembre de 2013, y consistió en la extensión y reestructuración de la deuda con los bancos que constituyen el sindicato bancario, titulares de la deuda de 784.364 miles de euros a 31 de marzo de 2014.

Con fecha 6 de noviembre de 2013, Noralia, S.A. (hoy liquidada) procedió a solicitar su declaración de concurso voluntario de acreedores. La solicitud fue turnada al Juzgado de lo Mercantil Número 11 de Madrid, que con fecha 14 de noviembre de 2013 dictaba Auto en cuya parte Dispositiva se declaraba: (i) en concurso voluntario de acreedores dicha sociedad (el concurso recibió el número de procedimiento 664/2013); y, a continuación, (ii) la conclusión del procedimiento concursal por inexistencia de masa activa. El plazo para recurrir en apelación el Auto expiró el día 8 de enero de 2014. No habiéndose verificado recurso alguno frente a dicho Auto, con fecha 21 de enero de 2014, el Juzgado de lo Mercantil número 11 de Madrid dictó Mandamiento al Registro Mercantil para la conversión de la anotación, hecha en virtud del referido auto de 14 de noviembre de 2013, en inscripción, haciendo saber que el mismo había quedado firme el día 10 de enero de 2014, inscripción que se verificó al tomo 24.784, Folio 50, Sección 8^a, Hoja M-314532, inscripción 22^a de las de la sociedad el día 13 de febrero de 2014.

Conforme a la posibilidad prevista en los acuerdos adoptados en la Junta General Ordinaria de accionistas de junio de 2013, FCC optó por capitalizar su parte del préstamo participativo (no así SAREB), aumento de capital que quedó formalizado en virtud de la escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Valerio Pérez de Madrid y Palá el día 29 de noviembre de 2013, con el número 3.034 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 306^a de la Sociedad. Mediante esta capitalización del crédito que ostentaba FCC frente a Sociedad por importe de 57.589.651,20 euros, el capital social de REALIA pasó de 66.570.317,28 euros a 73.769.023,68 euros.

Finalmente, tal y como se comunicó mediante los oportunos hechos relevantes de fecha 20 de mayo de 2014, REALIA y Eurosic SA han alcanzado un acuerdo de exclusividad y se han comprometido a firmar, en o antes del próximo 6 de junio de 2014, un contrato relativo a la compra por Eurosic de toda la participación de REALIA en SIIC de Paris, que representa el 58,95% del capital (y de los derechos de voto), a un precio de 22 euros por acción (dividendos incluidos).

La adquisición por Eurosic de la participación de REALIA en SIIC de Paris, que se llevaría a efecto salvo ejercicio por parte de Société Foncière Lyonnaise (SFL) de su derecho de adquisición preferente (que deriva del pacto de accionistas relativo a

SIIC de Paris, cuyo resumen fue publicado por el regulador francés (AMF) con el número 2010C1218) y una vez obtenida la autorización de las autoridades de la competencia, conllevará el depósito de una oferta pública de adquisición (OPA) obligatoria por parte de Eurosic sobre el resto de las acciones SIIC de Paris, conforme a la legislación francesa vigente.

El impacto que tendrá la operación de venta de la participación de SIIC de Paris en los estados financieros de REALIA es el siguiente:

- Supondrá una reducción de la deuda neta de 1.033 millones de euros.
- Los ingresos para Realia serán de 559 millones de euros.
- La minusvalía respecto a su valor contable, de 641 millones de euros, será de 82 millones de euros.
- Descuento sobre el último NAV publicado (24,84 €/acción) del 11,43%.

A continuación se incluye un resumen de las cuestiones más significativas en relación a SIIC de Paris:

- La actividad patrimonial de REALIA en Francia se desarrolla a través de su sociedad participada SIIC de Paris, a través del cual el Grupo REALIA desarrolla su actividad patrimonial de gestión activa de inmuebles, cuyo destino es el arrendamiento a terceros.
- El área patrimonial en Francia (incluyendo el alquiler y desarrollo de oficinas, otras inversiones inmobiliarias y la venta de patrimonio) representa a 31 de diciembre de 2013 el 43% de los ingresos de explotación y el 58% del EBITDA del Grupo REALIA y emplea de forma directa a 14 trabajadores (un 12% del total de la plantilla del Grupo REALIA).
- La Sociedad posee a día de hoy un 58,98% del capital social de SIIC de Paris, de la que viene recibiendo regularmente dividendos.

Los dividendos recibidos por REALIA de SIIC de Paris en 2013, 2012 y 2011 han sido de 18.037, 6.097 y 9.408 miles de euros respectivamente. Para el ejercicio 2014 se someterá a la aprobación de la Junta General el reparto de un dividendo de 0,57 €/acción, correspondiendo a REALIA el importe de 14.480 miles de euros.

- A la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo REALIA es titular de 26 inmuebles en explotación en Francia. En la siguiente tabla se incluyen los principales edificios de oficinas por valor de mercado (GAV) propiedad del Grupo REALIA en Francia, que representan en términos de superficie alquilable, un 26,4% del total (149.982 m² sobre los 568.417 m² de superficie en explotación) a la fecha del presente Documento de Registro:

Inmueble	Localidad	Superficie bruta alquilable (m²)
Tour Coface	París	27.356
Les Miroirs (1)	París	22.793
61/63, rue des Belles Feuilles	París	11.653
85/89 Andre Citroën	París	21.797
2 rue Maurice Quentin	París	10.006
10/12, rue de Tilsitt	París	6.000
Francois Ory, Montrouge	París	14.038
16 à 22, rue du Capitane Guynemer	París	12.008

(1) Edificio en rehabilitación.

- El 45,39% del valor de los activos del Grupo REALIA (1.587,46 millones de euros o 1.513 millones de euros deducidos los gastos de transacción) se concentra en París a través de la filial francesa SIIC de Paris.
- La actividad de patrimonio del Grupo REALIA en Francia se financia mediante endeudamiento bancario, el endeudamiento financiero neto bancario o asimilado del Grupo SIIC a 31 de diciembre de 2013 es de 464.508 miles de euros.

Crédito Sindicado	464.800
Crédito Palatine	35.150
Gastos formalización	(2.416)
Intereses	93
Tesorería y equivalentes	(33.119)
Total deuda neta bancaria	464.508

- La venta de las acciones que el Grupo tiene en SIIC de Paris implicará una reducción del endeudamiento financiero neto del Grupo en 1.033 millones de euros, tras la percepción por parte de su accionista Realia Patrimonio del importe de la venta y se produzca la desconsolidación del Grupo SIIC de París.
- Dicha transmisión generara unas minusvalías respecto al valor contable de la cartera de Realia Patrimonio, valorada en 641,1 millones de euros, por importe de 82 millones de euros.

5.2 Inversiones

5.2.1 Descripción de las principales inversiones del emisor por cada ejercicio para el periodo cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del Documento de Registro

La siguiente tabla detalla las principales inversiones netas realizadas por el Grupo REALIA en los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

Inversiones	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
(En miles de euros)			
Activos intangibles (1)	124	75	370
Inmovilizado material (2)	1.216	629	576
Inversiones inmobiliarias (3)	48.024	49.885	34.788
Inversiones financieras (4)	-	-	-
Total	49.364	50.589	35.734
Terrenos y solares (existencias) (5)	1.581	3.498	6.636
Total	50.945	54.087	42.370

- (1) Recoge las inversiones en aplicaciones informáticas y anticipos.
(2) Incluye los terrenos y construcciones, instalaciones, mobiliario y otro inmovilizado (anticipos).
(3) Incluye los terrenos y construcciones, instalaciones y otro inmovilizado destinado al arrendamiento.
(4) Durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011 no han existido inversiones financieras en empresas asociadas.
(5) Recoge las compras de suelos destinados a la promoción inmobiliaria y las adiciones por los gastos derivados del desarrollo de los proyectos de reparcelación y urbanización de los distintos terrenos.

Las inversiones más significativas realizadas en las áreas de patrimonio y promoción durante el periodo 2011-2013 han sido las siguientes:

A) Área de Patrimonio

Las siguientes tablas incluyen las inversiones en inmuebles del Grupo REALIA realizadas durante los siguientes ejercicios.

AÑO 2013

Inmuebles	Localización	m² (1)	Tipo de inmueble	Total inversión en el ejercicio	Inversión prevista total	Inversión pendiente (2)	Fecha de entrada en explotación
PROYECTOS EN CURSO							
SIIC DE PARIS, S.A.							
18, Quai D'Alsace Courbevoie - Les Miroirs	París	22.793	Oficinas	25.793	47.100	2.100	2014
163, Boulevard Malesherbes	París	1.294	Oficinas	2.566	5.500	2.600	2014
22-24, Place Vendôme,	París	1.650	Oficinas	2.625	3.400	500	2014
36, Naples	París	2.252	Oficinas	15	3.000	3.000	2014
36, rue del Liège	Paris	1.600	Oficinas	1.545	2.600	1.100	2014
CAPEX REHABILITACIÓN							
HERMANOS REVILLA, S.A.							
Príncipe de Vergara, 132	Madrid	8.808	Oficinas	5.021			
Albasanz, 16	Madrid	19.551	Oficinas	2.511			
Realia Patrimonio, S.L.U.							
Acanto, 22	Madrid	13.248	Oficinas	386			
Puerta Europa	Madrid	28.424	Oficinas	241			
OTROS				7.321			
Total		99.620		48.024	61.600	9.300	

(1) m² sobre rasante.

(2) A 31 de diciembre de 2013. La diferencia entre la inversión prevista y la ejecutada no es igual al total de la inversión pendiente debido a las desviaciones que se producen a la hora de desarrollar los proyectos.

AÑO 2012

Inmuebles (En miles de euros)	Localización	m ² (1)	Tipo de inmueble	Total inversión en el ejercicio	Inversión prevista total	Inversión pendiente (2)	Fecha de entrada en explotación
PROYECTOS EN CURSO							
SIIC DE PARIS, S.A.							
18, Quai D'Alsace Courbevoie - Les Miroirs	París	22.793	Oficinas	20.269	41.000	19.100	2013
163, Boulevard Malesherbes	París	1.294	Oficinas	738	5.500	4.600	2014
22-24, Place Vendôme,	París	1.650	Oficinas	457	3.400	2.900	2013
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L.							
CC As Cancelas (3)	Santiago Compostela	25.096	Comercial	21.454	106.000	-	-
CAPEX - REHABILITACIÓN							
HERMANOS REVILLA, S.A.							
Príncipe de Vergara,132	Madrid	8.808	Oficinas	635	-	-	-
Goya, 6 y 8 Centro Cial.	Madrid	2.115	Comercial	482	-	-	-
Musgo, 3	Madrid	2.473	Oficinas	420	-	-	-
SIIC DE PARIS, S.A.							
8, rue Lavoisier	París	2.707	Oficinas	1.414	-	-	-
39, avenue Pierre 1er de Serbie	París	2.491	Oficinas	650	-	-	-
9, avenue Percier	París	5.889	Oficinas	404	-	-	-
4-10, Avenue de la Grande Armée	París	1.730	Oficinas	377	-	-	-
REALIA PATRIMONIO, S.L.U.							
Puerta Europa	Madrid	28.425	Oficinas	304	-	-	-
				2.281	-	-	-
Total		105.443		49.885	155.900	26.600	

(1) m² sobre rasante.

(2) A 31 de diciembre de 2012. La diferencia entre la inversión prevista y la ejecutada no es igual al total de la inversión pendiente debido a las desviaciones que se producen a la hora de desarrollar los proyectos.

(3) Incluye el porcentaje de REALIA (50% del centro comercial + el suelo comercial).

AÑO 2011

Inmuebles (En miles de euros)	Localización	m ² (1)	Tipo de inmueble	Total inversión en el ejercicio	Inversión prevista total	Inversión pendiente (2)	Fecha de entrada en explotación
PROYECTOS EN CURSO							
HERMANOS REVILLA, S.A.							
Albasanz, 14	Madrid	9.083	Oficinas	15.181	20.100	-	2012
SIIC DE PARIS, S.A.							
18, Quai D'Alsace Courbevoie - Les Miroirs	París	22.386	Oficinas	3.687	40.000	36.300	2013
163, Boulevard Malesherbes	París	1.359	Oficinas	337	4.500	3.600	2012
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L.							
CC As Cancelas (3)	Santiago Compostela	25.172	Comercial	8.685	106.000	22.500	2012
CAPEX - REHABILITACIÓN							
HERMANOS REVILLA, S.A.							
Jorge Juan, 35	Madrid	1.950	Oficinas	887	-	-	-
Goya, 6 y 8 Centro Cial.	Madrid	2.115	Comercial	424	-	-	-

Musgo, 3	Madrid	2.466	Oficinas	496	-	-	-
SIIC DE PARIS, S.A.							
2, rue du 4 septembre	París	4.514	Oficinas	1.468	-	-	-
124-126, rue de Provence	París	2.472	Oficinas	335	-	-	-
REALIA PATRIMONIO, S.L.U.							
Puerta Europa	Madrid	28.425	Oficinas	372	-	-	-
OTROS				2.916	-	-	-
Total		99.942		34.788	170.600	62.400	

(1) m² sobre rasante.

(2) A 31 de diciembre de 2011. La diferencia entre la inversión prevista y la ejecutada no es igual al total de la inversión pendiente debido a las desviaciones que se producen a la hora de desarrollar los proyectos.

(3) Incluye el porcentaje de REALIA (50% del centro comercial + el suelo comercial).

B) Área de Promoción

AÑO 2013

Suelos (En miles de euros)	Localización	Tipo de suelo (1)	m ² bruto (2)	Superficie edificable (m ²) (1)	Total inversión en el ejercicio	Pendiente de pago a 31/12/2013
REALIA						
Costa Esuri (3)	Huelva	Finalista	6.430	1.111	328	-
Otros gastos de urbanización (4)	-	-	-	-	1.253	-
Total			6.430	1.111	1.581	-

(1) A la fecha de la inversión.

(2) Cifras correspondientes a suelo bruto.

(3) Suelo adquirido por dación en pago de deudas.

(4) Corresponde a los gastos de urbanización y planeamiento de los distintos suelos que tiene el grupo y que no han supuesto un "alta" en el ejercicio.

AÑO 2012

Suelos (En miles de euros)	Localización	Tipo de suelo (1)	m ² bruto (2)	Superficie edificable (m ²) (1)	Total inversión en el ejercicio	Pendiente de pago a 31/12/2012
REALIA						
Costa Esuri (3)	Huelva	Finalista	25.708	4.180	1.225	-
Otros gastos de urbanización (4)	-	-	-	-	2.273	-
Total			25.708	4.180	3.498	-

(1) A la fecha de la inversión.

(2) Cifras correspondientes a superficie bruta de suelo.

(3) Suelo adquirido por dación en pago de deudas.

(4) Corresponde a los gastos de urbanización y planeamiento de los distintos suelos que tiene el grupo y que no han supuesto un "alta" en el ejercicio.

AÑO 2011

Suelos (En miles de euros)	Localización	Tipo de suelo (1)	m ² (2)	Superficie edificable (m ²) (1)	Total inversión en el ejercicio	Pendiente de pago a 31/12/2011
REALIA						
Otros gastos de urbanización (4)	-	-	-	-	6.636	-
Total			-	-	6.636	-

(1) A la fecha de la inversión.

(2) Cifras correspondientes a suelo bruto.

(3) Suelo adquirido por dación en pago de deudas.

- (4) Corresponde a los gastos de urbanización y planeamiento de los distintos suelos que tiene el grupo y que no han supuesto un "alta" en el ejercicio.

C) Financiación

Las inversiones realizadas en la actividad de patrimonio (incluyendo inmovilizado materia e intangible) durante los años 2013, 2012 y 2011 por importe de 135.687 miles de euros fueron financiadas, con los recursos obtenidos de la actividad de alquiler y de la desinversión de activos, representando las inversiones el 57,54% de los recursos generados en el conjunto de ejercicios.

Por lo que respecta a la actividad de promoción el importe de las inversiones durante los años 2013, 2012 y 2011 ha ascendido a 11.715 miles de euros (1.581 miles de euros en 2013, 3.498 miles de euros en 2012 y 6.636 miles de euros en 2011), las inversiones realizadas en el desarrollo urbanístico de los suelos (urbanización, planeamiento, etc.) y en la finalización de algunas promociones, se han financiado básicamente con el disponible del crédito sindicado suscrito el 30 de septiembre de 2009 por REALIA, crédito que ha sido refinanciado tal y como se detalla en apartado 10.3 del presente Documento de Registro.

Respecto al suelo reflejado como inversiones, esto es, Costa Esuri (Huelva), no ha supuesto desembolso de tesorería durante este periodo.

5.2.2 Descripción de las inversiones principales del emisor actualmente en curso

Desde el 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha llevado a cabo inversiones por importes que se consideren significativos. En los apartados 6.1 y 8.1 siguientes del presente Documento de Registro se incluye un detalle de las inversiones en curso.

5.2.3 Información sobre las principales inversiones futuras del emisor sobre las cuales sus órganos de gestión hayan adoptado ya compromisos firmes

A) Área de Patrimonio

Desde el 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha firmado opciones y promesas de compra por importes que se consideren significativos.

A fecha del presente Documento de Registro, el Grupo REALIA tiene como objetivo fundamental la finalización de las obras de rehabilitación y puesta en comercialización del edificio Les Miroirs (París) de su filial SIIC de Paris.

B) Área de Promoción

Desde el 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha firmado opciones y promesas de compra por importes que se consideren significativos.

C) Financiación

La financiación descrita en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro expone la situación actual de las distintas fuentes de financiación de que dispone el Grupo REALIA.

La situación actual del sector inmobiliario hace que el Grupo REALIA, en el área de promoción inmobiliaria, no prevea realizar nuevas inversiones y se limite a crear valor en los activos que actualmente posee. Respecto al área patrimonial, el principal proyecto en curso que tiene el Grupo REALIA es la finalización de las obras de rehabilitación y puesta en comercialización del edificio Les Miroirs (París) de su filial SIIC de Paris, y cuyas fuentes de financiación procederán de los recursos disponibles que tiene la sociedad junto con el *cash flow* que genera su actividad.

Las fuentes de financiación para la inversión pendiente de realizar, que alcanza la cantidad de 13.800 miles de euros, procederá de los recursos disponibles que tiene la Sociedad (SIIC de Paris) junto con el *cash flow* que genera su actividad.

PUNTO 6. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA

Como se ha señalado en el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro, REALIA es el resultado de la integración de la división inmobiliaria de FCC y de las actividades inmobiliarias de Caja Madrid, con el objetivo estratégico de alcanzar una posición de referencia en el mercado inmobiliario español.

REALIA se constituyó el 16 de junio de 2000, pero los equipos de trabajo procedentes de FCC y CFCM (actualmente Bankia) que pasaron a trabajar en REALIA estaban involucrados en la actividad inmobiliaria desde mediados de los años 80.

REALIA inició su andadura con una clara vocación de ser un punto de referencia dentro del mercado inmobiliario y con un proyecto de futuro basado en dos pilares fundamentales: un constante e importante crecimiento, tanto en las áreas de negocio como en el ámbito geográfico de actuación, y la diversificación. Su objetivo primordial es ofrecer productos de calidad que permitan la satisfacción de sus clientes, consiguiendo a la vez la consolidación y expansión del grupo.

Desde su creación, REALIA ha tenido como objeto social promover, gestionar y explotar toda clase de bienes inmuebles. Sus áreas de actividad incluyen Patrimonio, mediante el desarrollo y arrendamiento de oficinas y centros

comerciales en propiedad, Promoción de viviendas residenciales, y Gestión de suelo, áreas que se explican y desarrollan en los siguientes apartados de esta sección.

REALIA ofrece un modelo equilibrado en el marco del sector inmobiliario, basado en la captación de negocio, las sinergias cruzadas entre áreas, la habilidad para integrar nuevos negocios, su gestión interna, un decidido enfoque hacia la calidad y la sólida construcción de la marca.

6.1 Actividades principales

Tal y como se ha señalado, las principales áreas de actividad de REALIA son Patrimonio (gestión de activos), Promoción y Gestión de suelo. A continuación se incluye un breve resumen de cada una de las áreas, seguido de un análisis más detallado:

Patrimonio

A 31 de diciembre de 2013 REALIA gestiona en Patrimonio 598.006 m², de los cuales el 95% se encuentran en explotación y el resto en desarrollo. Los proyectos que se encuentran en desarrollo a 31 de diciembre de 2013 son: Edificio Les Miroirs; parte del inmueble 22/24, Vendôme; 36, rue de Naples; 36, rue de Liège; y 163, Boulevard Malesherbes.

REALIA explota edificios de oficinas, en España y Francia, y centros comerciales y de ocio en España. Se trata de inmuebles localizados en enclaves estratégicos de los grandes distritos de negocio españoles así como de París. Esta importante cartera patrimonial incluye las sociedades SIIC de Paris y Hermanos Revilla, S.A. Durante el año 2013 se ha desinvertido en dos activos: 4-10 Grande Armée, con 1.737 m² y el inmueble situado en el 191 avenue du General Leclerc con una superficie de 2.507 m² y 54 plazas de aparcamiento. Ambos inmuebles se encuentran en Paris y la desinversión se ha producido por la sociedad SIIC de Paris.

Entre los edificios de oficinas, destacan la Torre REALIA y el edificio Los Cubos, exponentes de la arquitectura madrileña, y Torre REALIA BCN en la Ciudad Condal.

Su experiencia en centros comerciales y de ocio, está respaldada por complejos tan representativos como los centros comerciales El Jardín de Serrano de Madrid, Plaza Nueva en Leganés, Ferial Plaza en Guadalajara, As Cancelas en Santiago de Compostela y La Noria Outlet Shopping en Murcia.

Promoción

Los pilares sobre los que se asienta la estrategia de la Sociedad en la promoción de viviendas residen en la diversificación del producto.

En España, REALIA focaliza su desarrollo en las regiones españolas con mayor crecimiento de población y en las viviendas destinadas al uso habitual de la familia, o primera residencia, aunque con una cartera de segundas residencias de calidad.

Gestión de suelo

REALIA tiene un profundo conocimiento y experiencia en esta área, lo que permite desarrollar la gestión de suelo con una amplia cobertura geográfica, tanto en España como en el Este de Europa.

En el apartado 3.1 anterior del presente Documento de Registro, se incluye una tabla que reproduce los resultados consolidados de REALIA desglosados por segmentos de negocio.

La siguiente tabla muestra el desglose por línea de negocio de los ingresos y márgenes brutos hasta alcanzar la cifra total del Grupo REALIA:

(En millones de euros)	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
Patrimonio (1)	168,6	179,6	(6,12%)	219	(17,99%)
% sobre total ingresos de explotación	82,89%	82,76%		78,16%	
Promociones	24,2	24,8	(2,42%)	52,3	(52,58%)
% sobre total ingresos de explotación	11,90%	11,43%		18,67%	
Suelo	3,4	3,8	(10,53%)	5,4	(29,63%)
% sobre total ingresos de explotación	1,67%	1,75%		1,93%	
Otros patrimonio	5,3	1,4	278,57%	0,9	55,56%
% sobre total ingresos de explotación	2,61%	0,65%		0,32%	
Otros promoción	1,9	7,4		2,6	
% sobre total ingresos de explotación	0,93%	3,41%		0,93%	
Total Ingresos	203,4	217	(6,27%)	280,2	(22,56%)
Patrimonio (1)	123,3	138,2	(10,78%)	178	(22,36%)
% sobre total margen bruto	101,82%	96,24%		95,96%	
Promociones	(3,2)	2,4	(233,33%)	7,5	(68,00%)
% sobre total margen bruto	(2,65%)	1,67%		4,20%	
Suelo	1	3	(66,67%)	0	-
% sobre total margen bruto	0,83%	2,09%		0,00%	
Total Margen Bruto	121,1	143,6	(15,67%)	185,5	(22,59%)

(1) Alquileres y venta de patrimonio.

En las siguientes tablas se muestra el desglose de las magnitudes anteriores de los segmentos de Patrimonio y Promoción por actividades principales:

Patrimonio (En millones de euros)	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
Alquileres	166,6	173	(3,70%)	173,4	(0,23%)
% sobre total ingresos Patrimonio	95,80%	95,58%	-	78,85%	-
Venta de activos	2	6,6	(69,70%)	45,6	(85,53%)
% sobre total ingresos Patrimonio	1,15%	3,65%	-	20,74%	-
Otros patrimonio	5,3	1,4	278,57%	0,9	55,56%
% sobre total ingresos Patrimonio	3,05%	0,77%		0,41%	
Total Ingresos Patrimonio	173,9	181	(3,92%)	219,9	(17,69%)
Alquileres	121,3	131,6	(7,60%)	132,4	(7,90%)
% sobre total ingresos por alquileres	98,38%	95,22%		74,38%	-
Venta de activos	2	6,6	(68,70%)	45,6	(95,40%)
% sobre total ingresos por venta de activos	1,62%	4,78%	-	25,62%	-
Total Margen Bruto Patrimonio	123,3	138,2	(10,78%)	178	(22,36%)

A 31 de marzo de 2014, el negocio de alquileres ha supuesto el 71% de la facturación total y más del 100% del margen bruto. El 34% de los ingresos totales provinieron de la filial francesa SIIC de Paris.

Los principales activos vendidos en 2013, 2012 y 2011 han sido los siguientes:

Venta de activos (m²)	2011
La Vaguada (Hermanos Revilla, S.A.)	19.263
92, Avenue de Wagram (SIIC de Paris)	2.563
118/130 avenue Jean Jaures (SIIC de Paris)	54
63 bis, Boulevard Bessieres (SIIC de Paris)	477
12 , Boulevard Malesherbes (SIIC 8 ^{eme})	2.000
Total m² vendidos 2011	24.357
Venta de activos (m²)	2012
65 rue de Courcelles (SIIC de Paris)	911
30 rue Notre Dame Des Victoires (SIIC de Paris)	1.963
Total m² vendidos 2012	2.874
Venta de activos (m²)	2013
191 av du Gal Leclerc VIROFLAY (SIIC de Paris)	2.507
4-10 Avenue de la Grande Armée (SIIC de Paris)	1.737
Total m² vendidos 2013	4.244

Promoción (En millones de euros)	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
Entrega de promociones	24,2	24,8	(2,42%)	52,3	(52,58%)
% sobre total ingresos Promoción	82,03%	68,89%		86,73%	
Venta de suelos	3,4	3,8	(10,53%)	5,4	(29,63%)
% sobre total ingresos Promoción	11,53%	10,56%		8,96%	
Otras promociones	1,9	7,4	(74,32%)	2,6	184,62%
% sobre total ingresos Promoción	6,44%	20,56%		4,31%	
Total Ingresos Promoción	29,5	36	(18,06%)	60,3	(40,30%)
Entrega de promociones	(3,2)	2,4	(233,30%)	7,5	(68,00%)
% sobre total ingresos entrega de promociones	145,45%	44,44%		100,00%	
Venta de suelos	1	3	(66,70%)	0	-
% sobre total ingresos venta de suelos	(45,45%)	55,56%		0,10%	
Total Margen Bruto Promoción	(2,2)	5,4	(140,74%)	7,5	(28,00%)

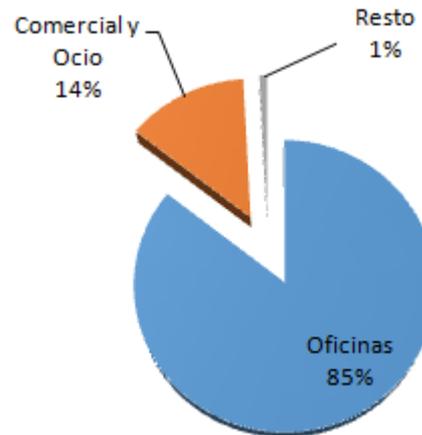
La reducción de los ingresos en el periodo 2011-2013, se debe fundamentalmente a que en el ejercicio 2011, en el área de patrimonio se produjo la venta del porcentaje que el Grupo REALIA poseía en el centro comercial "La Vaguada" por importe de 50.000 miles de euros y por el que se obtuvo un resultado positivo de 38.889 miles de euros, por otro lado, en el área de promociones, también se produjo una caída en la entrega de promociones en los años 2013 y 2012 respecto a 2011, debido a que en el 2011 se entregó la promoción Jardín del Vivero I por importe de 22.994 miles de euros.

La siguiente tabla incluye un desglose de ingresos, incluidos los procedentes de ventas de patrimonio, costes, margen y porcentaje sobre ingresos, desglosado por segmentos de actividad:

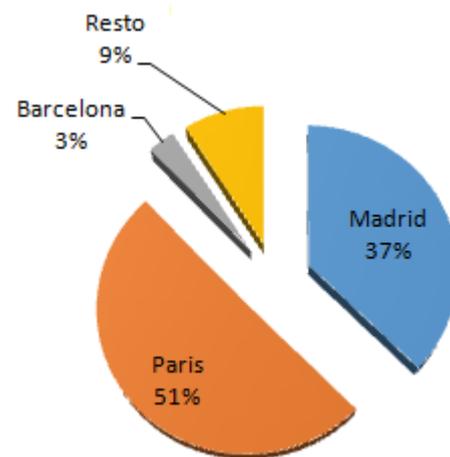
(En millones de euros)	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
Patrimonio					
Ingresos	173,9	181,0	(3,9%)	219,9	(17,7%)
Gastos	50,7	42,7	18,7%	41,9	1,9%
Margen	123,2	138,3	(10,9%)	178,0	(22,3%)
% sobre ingresos	70,8%	76,4%	(7,3%)	80,9%	(5,5%)
Promoción					
Ingresos	29,5	36,0	(18,1%)	60,3	(40,3%)
Gastos	31,7	30,6	3,6%	52,8	(42,0%)
Margen	(2,2)	5,4	(140,7%)	7,5	(28,0%)
% sobre ingresos	(7,5%)	15,0%	-	12,5%	-

Rentas:

Usos (en euros)	2013
Oficinas	117.885.431
Comercial y Ocio	18.703.507
Resto	1.194.413
Total general	137.783.351



Mercados (en euros)	2013
Madrid	51.517.030
París	69.550.301
Barcelona	4.229.870
Resto	12.486.150
Total general	137.783.351

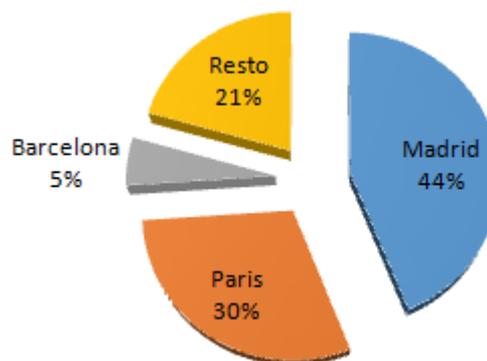


Superficie:

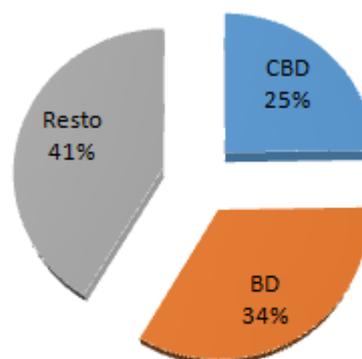
Estado (m²)	2013
En Explotación	568.417
Rehabilitación	29.589
Total general	598.006



Mercados (m²)	2013
Madrid	262.532
París	179.571
Barcelona	32.321
Resto	123.582
Total general	598.006



Zona (m²)	2013
CBD	147.945
BD	202.062
Resto	247.999
Total general	598.006

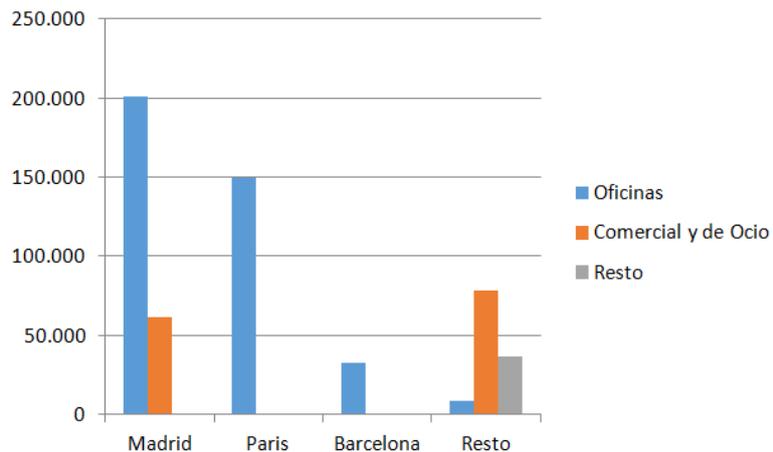


CBD: *Central Business District*.

RB: Área metropolitana excluyendo CBD.

En explotación:

(m²)	Oficinas		Comercial y Ocio		Resto		Total Alquilable	
	Superficie		Superficie		Superficie		Superficie	
	2013	%	2013	%	2013	%	2013	%
Madrid	201.088	34%	61.444	10%	-	-	262.532	44%
París	149.982	25%	-	-	-	-	149.982	25%
Barcelona	32.321	5%	-	-	-	-	32.321	5%
Resto	8.735	1%	78.262	13%	36.585	6%	123.582	21%
Total general	392.126	66%	139.706	23%	36.585	6%	568.417	95%



En rehabilitación:

(m²)	Oficinas	
	Superficie 2013	%
Madrid	-	-
París	29.589	5%
Barcelona	-	-
Resto	-	-

Total de la cartera (en explotación y en curso):

(m²)	Superficie 2013	%
Madrid	262.532	44%
París	179.571	30%
Barcelona	32.321	5%
Resto	123.582	21%
Total general	598.006	100%

Porcentaje de ocupación

% ocupación	2013	2012	2011
Madrid	91%	92%	94%
París	85%	94%	93%
Barcelona	91%	86%	77%
Resto	88%	88%	87%
Total general	89%	91%	91%

Magnitudes más importantes del área de Patrimonio a 31 de marzo de 2014:

Alquileres (1) (En millones de euros)	1T 2014	1T 2013	% Var.
Ingresos por alquileres	32,1	35,8	(10,3%)
Ingresos por repercusión de gastos	7,4	8,3	(10,8%)
Total Ingresos	39,5	44,1	(10,4%)
Gastos repercutibles a los inquilinos	(10,7)	(11,0)	(2,7%)
Gastos no repercutibles	(1,5)	(1,0)	50%
Total Margen Bruto	27,3	32,1	(14,9%)
Margen alquileres (%)	85,0%	89,7%	(5,2%)

(1) Los datos de este cuadro son datos operativos del negocio que pueden no coincidir con los EEFF, debido al distinto tratamiento de integración de las sociedades participadas.

Ingresos por Alquileres (En millones de euros)	1T 2014	Like-for-Like (%)	Ocup.1T 2014 (%)
Oficinas	27,4	(8,3%)	84,1%
España	12,0	(3,4%)	91,6%
Francia	15,4	(13,7%)	73,8%
Centros comerciales	4,4	(12,9%)	87,9%
Otros	0,3	(2,9%)	1,0%
Total Ingresos	32,1	(8,9%)	86,0%

En relación con la tabla anterior cabe destacar lo siguiente:

- Los ingresos por alquileres disminuyen un (10,4%) respecto al mismo trimestre del año anterior debido principalmente a la caída de ingresos en el negocio de oficinas en Francia. Pese a ello, el 48% de las rentas provienen de Francia, cifra que tenderá a incrementarse a medida que se comercialicen los espacios disponibles de los edificios que han finalizado su rehabilitación.
- Los ingresos de alquiler del área de oficinas en España se mantienen estables, en 12 millones de euros, subiendo ligeramente su ocupación respecto al mismo trimestre del año anterior, hasta el 91,6%.
- Los ingresos de alquileres del área de oficinas en Francia descienden en 3 millones respecto al mismo trimestre del año anterior, con una bajada del 13,7% en términos comparables *like-for-like*, debido principalmente al vencimiento en agosto de 2013 del contrato del Grupo Coface (27.356 m² en La Defense). Esta reducción se ha compensado parcialmente ya que se alquilaron 11.523 m², por una renta anual de 4,3 millones de euros, en el mismo edificio.
- La ocupación se reduce hasta el 86% por el peso de las oficinas vacías en Francia, donde desciende hasta el 73,8%, debido al vencimiento del contrato del Grupo Coface y la puesta en explotación de los edificios que estaban en proceso de rehabilitación, fundamentalmente Les Miroirs (22.793 m² en La Defense), aún sin inquilinos.

- Los ingresos de alquileres del área de centros comerciales descienden un 12,9% respecto al mismo trimestre del año anterior debido a la debilidad del consumo que ha hecho necesario renegociar alquileres a la baja.

Respecto a los proyectos en curso, cabe destacar lo siguiente:

- El Grupo REALIA, a través de su filial francesa SIIC de Paris, continúa con sus inversiones en rehabilitación, con el fin de renovar y modernizar progresivamente el portfolio de oficinas.

Activos en curso	Localización	Uso	SBA (m ²)	Inversión Estimada	Inversión Incurrida	Renta anual esperada	Apertura prevista
163, Malesherbes	París	Oficinas	1.294	5,5	3,0	0,9	2015
36, rue de Naples	París	Oficinas	2.252	3,0	0,0	1,1	2015
Total			3.546	8,5	3,0	2,0	

SBA: Superficie Bruta Alquilable.

- Se ha concluido la rehabilitación de tres inmuebles y en el ejercicio 2015 está previsto finalizar las actuaciones en otros dos edificios, lo que aportará mayor peso patrimonial y mayores ingresos por alquileres cuando se complete su comercialización.
- Estas inversiones se están realizando con cargo a los flujos de caja del negocio.

6.1.1 Descripción detallada de las principales actividades y negocios de la Sociedad

6.1.1.1 Patrimonio (gestión de activos)

A. Introducción:

El Grupo REALIA realiza su actividad patrimonial a través de la filial Realia Patrimonios, S.L.U., íntegramente participada por REALIA.

Una de las principales áreas de actividad del Grupo REALIA es el desarrollo y gestión integral de edificios exclusivos de su propiedad en régimen de alquiler, tratándose fundamentalmente de inmuebles de oficinas y centros comerciales. REALIA adquiere suelo e inmuebles, desarrolla proyectos, comercializa, administra y mantiene en óptimas condiciones estos edificios. Todo ello se encuentra enfocado hacia la rehabilitación continua de los inmuebles, adaptándolos a las necesidades de los clientes y a los retos tecnológicos que exige la sociedad moderna, procurando en todo momento la maximización del valor de los mismos.

La mayor parte de los inmuebles que forman el patrimonio del Grupo REALIA se caracterizan por ser edificios singulares, situados en algunos de los mejores enclaves de Madrid, París y Barcelona, arrendados a organismos públicos o importantes empresas pertenecientes a diversos sectores económicos.

En lo que se refiere a centros comerciales y de ocio, el Grupo REALIA ha apostado por un desarrollo de la actividad basado en su capacidad de promoción de activos, a partir de suelo comercial procedente de su cartera o de la compra a terceros, para posteriormente pasar a formar parte de la cartera de centros comerciales en explotación de la Sociedad. En la actualidad, la cartera de centros comerciales de la Sociedad incluye centros de ocio y de comercio.

Respecto a los criterios fundamentales en que se basan las actuaciones del área de patrimonio destacan las siguientes:

Oficinas

Ubicación en primera línea de grandes ejes de comunicación y en el centro de negocios de Madrid, París y Barcelona. Se caracterizan por lo siguiente:

- Flexibilidad de los espacios, para lo cual se diseñan plantas diáfanas que permitan libertad de distribución y diseño de las áreas de trabajo.
- Flexibilidad de las instalaciones, creando zonas capaces de ser explotadas por diferentes usuarios sin dependencias funcionales.
- Diseño constructivo, realizado por equipos de arquitectura con una amplia experiencia y de gran reconocimiento profesional.
- Singularidad de las edificaciones.
- Materiales de calidad, que permitan la fácil conservación y un menor y más lento envejecimiento de los edificios.
- Seguridad de clientes y usuarios de edificios, garantizada por medios materiales y humanos cualificados.
- Confort y comodidad de alto nivel en las zonas de trabajo.
- Estudio de las necesidades previas de los clientes y búsqueda conjunta de la posibilidad que mejor se ajuste a sus necesidades y expectativas.

Centros comerciales

- Ubicación en áreas urbanas, y/o entornos de capitales de provincia, con alto grado de consolidación económica o con gran capacidad de desarrollo.
- Definición del mejor producto considerando áreas de influencia, competencia, demandas latentes, capacidades económicas y, en definitiva, un estudio minucioso de cuantas variables puedan aconsejar la decisión de implantar una tipología de centro comercial, plenamente adaptada a la demanda existente o futura (centro integrado de ocio y comercio, parque de medianas superficies comerciales, centro de fabricantes, centro de ocio, etc.).

- Edificios funcionales, de estética contemporánea y diseñados por los mejores equipos internacionales de diseño en centros comerciales a nivel mundial.
- Adaptación de los espacios a los requerimientos de los grandes operadores nacionales e internacionales del sector, contribuyendo a crear una oferta adecuada, tanto en contenido como en ubicación, generando flujos de personas que impliquen una maximización de ventas y, en consecuencia, de posibles rentas.
- Alto estándar, tanto en acabados como en el grado de avance técnico y de instalaciones, que permitan una adecuada conservación y mantenimiento de los edificios al tiempo que maximizan su rentabilidad y perdurabilidad.
- Facilitar cómodos accesos, así como excelentes áreas y servicios comunes, amplios aparcamientos, y todo tipo de facilidades que hagan grata y reiterada la visita de millones de clientes.
- Selección minuciosa de la composición de la oferta comercial (mix comercial), garantizando la obtención de una oferta variada y de primer orden, contando con las principales firmas multisectoriales de carácter local, nacional e internacional.

B. Descripción de la actividad de Patrimonio en España:

La actividad patrimonial de REALIA en España se centra en la gestión y desarrollo de los activos inmobiliarios cuyo destino es el arrendamiento a terceros. El área patrimonial en España (incluyendo el alquiler y desarrollo de oficinas, centros comerciales, otras inversiones inmobiliarias y la venta de patrimonio) representa a 31 de diciembre de 2013 el 42% de los ingresos de explotación y el 53% del EBITDA del Grupo REALIA, y emplea de forma directa a 52 trabajadores y de forma indirecta a 17 trabajadores (un 59% del total de la plantilla del Grupo REALIA).

Los activos que componen la cartera entran a formar parte de la misma por una de las tres vías siguientes:

- Adquisición de inmuebles ya construidos.
- Establecimiento de alianzas o adquisiciones con/de otras compañías.
- Desarrollo propio de nuevos activos inmobiliarios patrimoniales.

El Grupo REALIA tiene, en España, oficinas ubicadas en Madrid, Barcelona y Sevilla.

Asimismo, el Grupo REALIA tiene, en España, centros comerciales y de ocio ubicados en Madrid, Murcia, Guadalajara, Soria y Santiago de Compostela.

Identificación y adquisición de inmuebles

El Grupo REALIA analiza las oportunidades de inversión en edificios, con el fin de destinarlos al alquiler de oficinas, y en centros comerciales de conformidad con los criterios mencionados anteriormente.

Desarrollo de oficinas y centros comerciales

Los criterios antes señalados son igualmente aplicables al desarrollo de edificios de oficinas y de centros comerciales, que consta de las siguientes fases o etapas:

- Búsqueda y adquisición de suelo: análisis de los diferentes tipos de suelo susceptibles de adquisición, selección de áreas y/o ciudades, dimensión de los proyectos, potencial de la zona y madurez de la misma, viabilidad urbanística y plazos temporales necesarios hasta la puesta en explotación de los inmuebles.
- Estudio económico financiero del proyecto, que permita comprobar la razonabilidad de la inversión.
- Diseño del proyecto y ejecución de la construcción, conforme a los estándares del Grupo REALIA y los requerimientos del mercado.
- Comercialización: búsqueda de inquilinos de primer nivel, con contratos a medio y largo plazo y cláusulas de actualización de rentas que permitan reflejar las variaciones del mercado. La política de comercialización persigue en todo momento la máxima ocupación de los inmuebles.
- Gestión de los activos, tanto desde el punto de vista patrimonial como inmobiliario, procurando simultáneamente la maximización del valor de los inmuebles y la satisfacción de las demandas de inquilinos y usuarios.

Financiación de la actividad

En el apartado 10.3 siguiente del presente Documento de Registro se detalla la forma de financiación de la actividad de Patrimonio, que en su conjunto representa el 62% del endeudamiento financiero neto bancario y asimilado del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2013.

Gestión de los activos

El Grupo REALIA realiza su actividad patrimonial a través de sus propios profesionales integrados en los equipos de gestión de mantenimiento, jurídico, comercial, urbanístico y económico-financiero y con la asistencia de profesionales externos, bajo la supervisión del Grupo REALIA, que puedan complementar y hacer más competitiva, rentable y segura a largo plazo la cartera de inmuebles en explotación.

El proceso de gestión de los activos está integrada por las siguientes áreas: (i) gestión inmobiliaria; (ii) gestión patrimonial; (iii) gestión comercial; y (iv) gestión urbanística y medioambiental.

(i) Gestión inmobiliaria

El Grupo REALIA persigue el mejor funcionamiento de todos y cada uno de los elementos de los servicios comunes, conservando y revalorizando su patrimonio inmobiliario.

De acuerdo con las condiciones que se recogen en los contratos de arrendamiento que habitualmente suscribe el Grupo REALIA, el arrendatario está obligado a soportar el coste del mantenimiento ordinario de los inmuebles, mientras que el Grupo REALIA debe hacerse cargo de las reparaciones extraordinarias. No obstante lo anterior, generalmente las labores de mantenimiento las realiza el Grupo REALIA, con sus propios medios y subcontratando a terceros, y posteriormente repercute al arrendatario los costes de dichos servicios.

REALIA formula anualmente un presupuesto que sirve de base para determinar el importe a repercutir a los arrendatarios, quienes deberán satisfacer las provisiones que resulten para atender los gastos comprometidos en dicho presupuesto. Periódicamente se realiza el seguimiento presupuestario y, con carácter anual, dentro de los tres primeros meses del año siguiente, se efectúa la liquidación del presupuesto anual, para regularizar con los arrendatarios la diferencia que pudiera existir entre las provisiones satisfechas y el importe que resulte del cierre de cuentas.

La gestión inmobiliaria de los centros comerciales debe considerarse de forma particular al tratarse de inmuebles que reciben miles de visitantes diarios, cifra que se ve incrementada de forma notable durante los fines de semana atraídos por numerosas actividades de marketing y campañas publicitarias realizadas tanto por la gerencia del centro como por los propios operadores.

Por ello, son necesarias amplias áreas de esparcimiento y tránsito común, plazas y pasillos, que, a su vez, se ven complementadas por grandes espacios de aparcamiento, sin que esto suponga una pérdida de un alto grado de confort (espacios limpios y vigilados, climatizados, bien iluminados y ambientados, y conservados). La gestión de estos centros requiere, en consecuencia, una gran especialización. Por tanto, dicha gestión se lleva a cabo mediante la contratación de consultores expertos, bajo el criterio de calidad establecido por REALIA y bajo su supervisión.

(ii) Gestión patrimonial

El objetivo de REALIA se concentra en maximizar el rendimiento de la inversión inmobiliaria e incrementar el valor patrimonial de los inmuebles.

(iii) Gestión comercial

Desde el punto de vista comercial, el Grupo REALIA trabaja con el fin de incrementar el valor en renta del edificio y, en definitiva, incrementar el valor del patrimonio gestionado.

La gestión comercial de los inmuebles en alquiler del Grupo REALIA está dirigida y coordinada con medios propios, los cuales se apoyan en consultores especializados y agencias inmobiliarias.

En el caso de los centros comerciales, el Grupo REALIA negocia directamente con los inquilinos estratégicos, bien por su dimensión (cines, hipermercados, grandes grupos textiles, etc.), bien por su especialización o carácter emblemático que hacen de su presencia un elemento notablemente diferenciador en la oferta (firmas de prestigio internacional).

La comercialización del resto de superficies de cada proyecto se encomienda a consultoras altamente especializadas que, nuevamente, quedan sujetas al estándar de calidad objetivo, tanto cualitativo (calidad de la oferta) como cuantitativo (nivel de rentas), fijados por REALIA a tal fin y en permanente adaptación a la realidad de mercado.

(iv) Gestión urbanística y medioambiental

El Grupo REALIA supervisa el cumplimiento de las normas técnicas, urbanísticas y medioambientales vigentes en cada momento, de tal forma que se garantice la legalidad del inmueble y las actividades en él desarrolladas.

Condiciones de arrendamiento

Oficinas

Con carácter general, los contratos de arrendamiento de los inmuebles de oficinas incluidos en el área de patrimonio del Grupo REALIA se pactan en términos y condiciones habituales de mercado. Las principales características de dichos contratos son, con carácter general, las siguientes:

- Contratos de tres años de duración sin posibilidad de vencimiento anticipado.
- Incremento de rentas de acuerdo con la inflación.
- Actualización de las rentas a mercado en la renovación del contrato.
- El arrendatario asume aproximadamente el 90% de los gastos.

Entre los principales clientes del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2013, se encuentran arrendatarios y firmas de primer nivel como: Ministerio de Economía,

Grupo Marsh, Gómez-Acebo & Pombo Abogados y KPMG, sin que ninguno de ellos represente más del 3% sobre el total de las rentas anualizadas de la cartera de patrimonio del Grupo REALIA.

La siguiente tabla muestra los diez inquilinos principales del Grupo REALIA en lo que al alquiler de oficinas en España se refiere a 31 de diciembre de 2013:

Top 10 inquilinos oficinas en España	Ciudad	% sobre total de rentas anualizadas
Inquilino 1	Madrid	2,54%
Inquilino 2	Madrid	1,92%
Inquilino 3	Madrid, Barcelona y Sevilla	1,80%
Inquilino 4	Madrid	1,77%
Inquilino 5	Madrid	1,65%
Inquilino 6	Madrid	1,62%
Inquilino 7	Barcelona	0,91%
Inquilino 8	Madrid	0,91%
Inquilino 9	Madrid	0,87%
Inquilino 10	Madrid	0,85%
Total top 10 inquilinos		14,84%

La siguiente tabla muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de oficinas del Grupo REALIA en España a 31 de diciembre de 2013 por volumen de rentas anualizadas en relación al total de rentas en España teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

Vencimiento u opción resolución anticipada de contrato	% sobre total de rentas anualizadas
2014	14,3%
2015	31,4%
2016	12,7%
2017	14,9%
2017>	26,7%

Centros comerciales y de ocio

Para el caso de los centros comerciales y de ocio, se aplican igualmente términos y condiciones habituales dentro del sector, si bien la especialización y diversidad, así como el elevado número de operadores en un mismo entorno (puede haber 150 inquilinos, o más, en un mismo edificio), requieren un periodo amplio y complejo de negociación. Con carácter general, las principales características de dichos contratos son las siguientes:

- Duración mínima entre tres y cinco años.
- Incremento de rentas de acuerdo con la inflación.
- Actualización de las rentas a mercado en la renovación del contrato.

- Porcentaje variable de las rentas en función de los ingresos del arrendatario.
- Traslado al arrendatario de todos los gastos.

Entre los principales clientes de REALIA en esta área de negocio, a 31 de diciembre de 2013, se encuentran firmas de primer nivel representativas de los más diversos sectores. A 31 de diciembre de 2013, destacan firmas como Grupo Inditex, Carrefour y Decathlon, sin que ninguno de ellos represente más del 2% sobre el total de las rentas anualizadas de la cartera de patrimonio del Grupo REALIA.

La siguiente tabla muestra los diez inquilinos principales del Grupo REALIA en lo que al alquiler de centros comerciales y de ocio en España se refiere a 31 de diciembre de 2013:

Top 10 inquilinos centros comerciales y de ocio en España	Ciudad	% sobre total de rentas anualizadas
Inquilino 1	Madrid y Santiago	1,36%
Inquilino 2	Madrid	1,09%
Inquilino 3	Madrid, Santiago y Guadalajara	0,78%
Inquilino 4	Madrid	0,63%
Inquilino 5	Madrid	0,49%
Inquilino 6	Madrid	0,46%
Inquilino 7	Madrid	0,41%
Inquilino 8	Madrid, Santiago y Guadalajara	0,41%
Inquilino 9	Madrid	0,31%
Inquilino 10	Madrid	0,26%
Total top 10 inquilinos		6,20%

La siguiente tabla muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de centros comerciales del Grupo REALIA en España por volumen de rentas anualizadas en relación al total de rentas en España a 31 de diciembre de 2013, teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

Vencimiento u opción resolución anticipada de contrato	% sobre total de rentas anualizadas
2014	18%
2015	19,6%
2016	14,1%
2017	12,6%
2017>	35,7%

C. Descripción de la actividad de Patrimonio en Francia:

La actividad patrimonial de REALIA en Francia se desarrolla a través de su sociedad participada SIIC de Paris, a través del cual el Grupo REALIA desarrolla su actividad patrimonial de gestión activa de inmuebles, cuyo destino es el arrendamiento a terceros. El área patrimonial en Francia (incluyendo el alquiler y desarrollo de

oficinas, otras inversiones inmobiliarias y la venta de patrimonio) representa a 31 de diciembre de 2013 el 43% de los ingresos de explotación y el 58% del EBITDA del Grupo REALIA y emplea de forma directa a 14 trabajadores (un 12% del total de la plantilla del Grupo REALIA).

Los activos que componen la cartera entran a formar parte de la misma por una de las tres vías siguientes:

- Adquisición de inmuebles ya construidos.
- Establecimiento de alianzas o adquisiciones con/de otras compañías.
- Desarrollo propio de nuevos activos inmobiliarios patrimoniales.

Todos los inmuebles de SIIC de Paris se encuentran ubicados en París.

Identificación y adquisición de inmuebles

La política de identificación y adquisición de REALIA en SIIC de Paris, como vehículo de inversión del Grupo REALIA en Francia, se centra en los siguientes criterios:

- Inmuebles de oficinas con un único inquilino con un contrato de arrendamiento de larga duración.
- Inmuebles situados en el área central de la ciudad de París, CBD (*Central Business District*), y otras áreas cercanas al distrito financiero.
- Operaciones de mayor dimensión que las realizadas por el grupo SIIC de Paris hasta la adquisición por REALIA.

Financiación de la actividad

La actividad de patrimonio del Grupo REALIA en Francia se financia mediante endeudamiento bancario, el endeudamiento financiero neto bancario o asimilado del Grupo SIIC a 31 de diciembre de 2013 es de 464.508 miles de euros y representa el 22,1% del total del Grupo REALIA y el 35,7% del área de patrimonio. En el apartado 10.3 del presente Documento de Registro se incluye un detalle del estado de la refinanciación en la que se encuentra inmersa la Sociedad así como sus principales términos y condiciones.

Gestión de los activos

Se aplican los mismos criterios de gestión de edificios que en España.

Condiciones de arrendamiento

Con carácter general, los contratos de arrendamiento de los inmuebles incluidos en el área de patrimonio de SIIC de Paris se pactan en términos y condiciones habituales de mercado. Las principales características de dichos contratos son, con carácter general, las siguientes:

- Contratos a largo plazo de entre tres y doce años de obligado cumplimiento.
- Incremento de rentas de acuerdo el Índice de Precios de Construcción durante la vida del contrato.
- Actualización de las rentas a mercado en la renovación del contrato.
- Traslado al arrendatario de todos los gastos.

Entre los principales clientes, a 31 de diciembre de 2013, destacan: Ministerio de Justicia, Lafarge y EDF. Ninguno de los anteriores clientes representa más del 9% sobre el total de las rentas anualizadas de la cartera de patrimonio del Grupo REALIA.

La siguiente tabla muestra los diez inquilinos principales del Grupo REALIA en lo que al alquiler de oficinas en Francia se refiere a 31 de diciembre de 2013:

Top 10 Inquilinos oficinas en Francia	Ciudad	% sobre total de rentas anualizadas
Inquilino 1	París	8,74%
Inquilino 2	París	7,58%
Inquilino 3	París	4,90%
Inquilino 4	París	4,33%
Inquilino 5	París	3,96%
Inquilino 6	París	3,34%
Inquilino 7	París	2,33%
Inquilino 8	París	2,19%
Inquilino 9	París	1,28%
Inquilino 10	París	0,93%
Total top 10 inquilinos		39,58%

La siguiente tabla muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de oficinas del Grupo REALIA en Francia por volumen de rentas anualizadas en relación al total de rentas en Francia a 31 de diciembre de 2013, teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

Vencimiento u opción resolución anticipada de contrato	% sobre total de rentas anualizadas
2014	34,6%
2015	11,6%
2016	8,7%
2017	9,2%
2017>	35,9%

En julio de 2013, SIIC de Paris vendió la planta 6ª del edificio de oficinas, ubicado en el 4-10 Avenue de la Grande Armée con el 32 rue Tilsitt, por 17,8 millones de euros con una plusvalía de 5,95 millones de euros en SIIC de Paris y de 638 miles de euros en el consolidado de REALIA. Esta operación forma parte de la tradicional estrategia de rotación de activos no estratégicos de las empresas patrimoniales. El

precio de venta supuso un 7,36% más que el valor de tasación de CB Richard Ellis a diciembre de 2012.

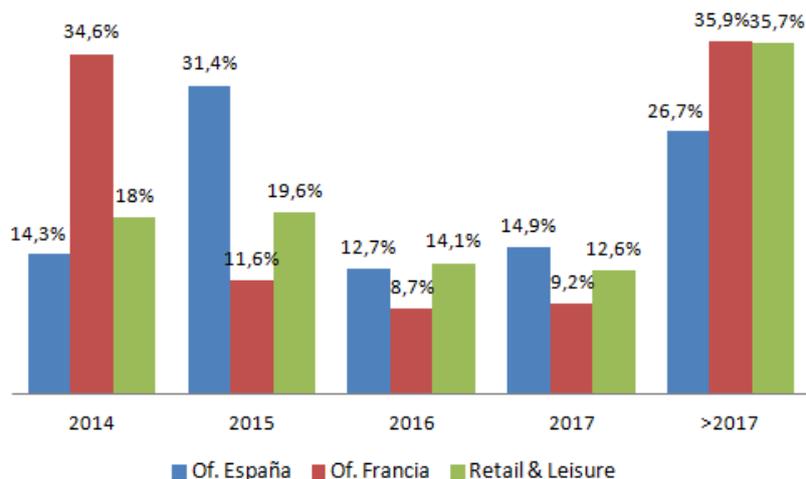
Régimen legal SIIC en Francia

SIIC de Paris, sociedad cabecera del grupo SIIC de Paris a través del cual el Grupo REALIA desarrolla su actividad en Francia es una sociedad francesa con la condición de SIIC (régimen fiscal de las Sociedades de Inversiones Inmobiliarias Cotizadas).

Este régimen prevé una exención total del impuesto de sociedades respecto de la actividad de alquiler de edificios. Esta exención está sujeta a la distribución: (i) antes del final del ejercicio siguiente al de su realización, de un 95% de los beneficios procedentes de las operaciones de alquiler de edificios; (ii) antes del final del segundo ejercicio siguiente al de su realización, de un 60% de las plusvalías de enajenación de edificios y participaciones en sociedades que tengan un objeto idéntico a las SIIC o de títulos de filiales sometidas al impuesto de sociedades y que se hayan acogido al citado régimen; y (iii) durante el ejercicio siguiente al de su percepción, el 100% de los dividendos distribuidos por dichas filiales o por otras SIIC con las que exista una relación de dependencia.

Tal y como se ha destacado en el apartado 5.1.5 anterior del presente Documento de Registro, con motivo de la modificación del régimen legal aplicable a las SIIC francesas llevada a cabo en el 2006, la Sociedad se vio obligada a reducir su participación en SIIC de Paris por debajo del 60% a los efectos de continuar beneficiándose del régimen fiscal especial. Así, durante el mes de diciembre de 2010, la filial Realia Patrimonio, S.L.U. (participada al 100% por REALIA y tenedora de las participaciones del Grupo SIIC) disminuyó su participación efectiva en SIIC de Paris, pasando del 84,83% al 59,74%, lo que permitió que el Grupo SIIC continuara manteniendo el régimen fiscal previo pago de un "exit tax" del 19% sobre las plusvalías generadas en 2010, que ascendió a 1.811 miles de euros. Dado que la disminución por debajo del 60% se produjo después del límite temporal fijado por el gobierno francés (31 de diciembre de 2009), durante el ejercicio 2010, el régimen SIIC quedó en suspenso y, por tanto, el grupo SIIC de Paris tuvo que tributar por sus resultados de actividades inmobiliarias. A día de hoy, y tras la fusión por absorción entre la sociedad francesa SIIC de Paris 8^{eme} (como entidad absorbida) y su matriz SIIC de Paris (entidad absorbente) llevada a cabo en el año 2012, el porcentaje de participación efectivo total del Grupo REALIA es del 58,98%.

El siguiente gráfico muestra, a 31 de diciembre de 2013, el vencimiento de los contratos de arrendamiento de oficinas del Grupo REALIA en España y Francia, así como el vencimiento de los contratos de arrendamiento de centros comerciales del Grupo REALIA en España por volumen de rentas anualizadas (teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas):



D. Valoración de la cartera de patrimonio de REALIA:

Tal y como se ha indicado en el apartado 8.1 siguiente del presente Documento de Registro, la cartera de activos patrimoniales del Grupo REALIA ha sido valorada por CB Richard Ellis, a 31 de diciembre de 2013, exponiéndose en dicho apartado la descripción y valoración de la cartera de patrimonio del Grupo REALIA.

El GAV consolidado (entendido como el valor de mercado neto de los activos del Grupo REALIA valorado por un tasador independiente, CB Richard Ellis, deducidos los gastos de tasación) de los activos patrimoniales en explotación y en curso en los que participa el Grupo REALIA están valorados a 31 de diciembre de 2013 en 2.860,4 millones de euros deducidos los gastos de transacción, de los cuales 1.347,6 millones de euros se sitúan en España (un 47,1%), y 1.512,9 millones de euros se sitúan en Francia (un 52,9%) se sitúan en Francia.

(En millones de euros)	España	% sobre el GAV	Francia	% sobre el GAV	Total
Valoración a 31/12/2013					
Total GAV					
Oficinas	943,6	70,0%	1.315,7	87,0%	2.259,3
Centros comerciales	330,4	24,5%	-	-	330,4
Proyectos en curso	60,5	4,5%	196,8	13,0%	257,3
Otros activos (1)	13	1,0%	0,3	0%	13,3
Total	1.347,5	47,11%	1.512,80	52,89%	2.860,4

(1) Fundamentalmente una nave industrial en Logroño.

Todos los proyectos en curso son oficinas ubicadas en París, que suman 29.589 m² y se tiene previsto que todos ellos estén en explotación en el año 2014.

E. Magnitudes operativas más importantes:

La distribución de la cartera en explotación del Grupo REALIA por uso preferente de los inmuebles a 31 de diciembre de 2013 y su comparativa con los años 2012 y 2011 es la siguiente:

Por Usos	Superficie alquilable (m ² sobre rasante) (1)						% Ocupación		
	2013	% sobre el total	2012	% sobre el total	2011	% sobre el total	2013	2012	2011
Oficinas	392.126	69%	398.309	69,41%	402.999	72,81%	87,8%	91,4%	91,6%
Comercial-Ocio	139.706	24,6%	138.941	24,21%	113.890	20,58%	88,5%	88%	87,9%
Logístico	36.585	6,4%	36.585	6,38%	36.585	6,61%	100%	100%	100%
Total	568.417	100%	573.835	100%	553.474	100%	88,7%	91,1%	91,4%

(1) No incluye las plazas de aparcamiento ni superficies bajo rasante.

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

	m ² alquilables sobre rasante (1)			% ocupación		
	2013	2012	2011	2013	2012	2011
Madrid	262.532	261.802	261.755	91,15	91,69	93,84
París	148.982	156.529	161.267	85,04	93,85	92,83
Barcelona	32.321	32.321	32.320	90,70	85,68	76,64
Logroño	36.332	36.332	36.332	100,00	100,00	100,00
Sevilla	8.735	8.735	8.735	80,73	92,09	91,43
Otros	78.515	78.116	53.065	82,52	81,57	78,22
Total	568.417	573.835	553.474	88,73	91,10	91,41

(1) No incluye las plazas de aparcamiento ni superficies bajo rasante.

El siguiente cuadro muestra la evolución de las rentas anuales medias por metro cuadrado obtenidas del arrendamiento de los activos patrimoniales en España y Francia:

(En euros)	2013	2012	2011
Rentas anuales por metro cuadrado	265,1	273,1	280,6

Oficinas

La superficie alquilable en explotación del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2013, alcanza los 392.126 m² sobre rasante, distribuidos en 242.144 m² en España y 149.982 m² en Francia. La tasa de ocupación a 31 de diciembre de 2013 es del 89,5% en los activos sitios en España y del 85% en los activos sitios en Francia. De esta superficie, el Grupo REALIA destina a uso propio 1.265 m² en España y 190 m² en Francia.

La siguiente tabla refleja las principales magnitudes operativas en los ejercicios 2013, 2012 y 2011 en relación con los edificios de oficinas:

	2013	2012	2011
Superficie alquilable (m² sobre rasante)			
España	242.144	242.033	241.985
Francia	149.982	156.276	161.014
Total	392.126	398.309	402.999

	2013	2012	2011
Grado de ocupación (%)			
España	89,5%	89,8%	90,8%
Francia	85%	93,8%	92,8%
Media total	87,25%	91,80%	91,80%

La siguiente tabla incluye un resumen del desglose de la ubicación de las oficinas en explotación propiedad del Grupo REALIA por zonas, tanto en Francia como en España, a 31 de diciembre de 2013:

Ubicación (En metros cuadrados)	31 de diciembre de 2013		
	España	Francia	Total
CBD (1)	81.108	55.018	136.126
BD (2)	61.387	74.852	136.239
Periferia / Otros	99.649	20.112	119.761
Total	242.144	149.982	392.126

(1) Zona central de negocios.

(2) Área metropolitana, excluyendo CBD.

La siguiente tabla incluye un resumen de las principales características de las oficinas en explotación en España, propiedad del Grupo REALIA, por ubicación a 31 de diciembre de 2013:

Ubicación	Superficie Alquilable (m ²)	Grado de Ocupación (% m ²)	Rentas (millones de euros)		Total GAV (millones de euros) (3)	Yields (%)	
			Anualizadas (1)	Mercado (2)		Rentabilidad Actual (4)	Rentabilidad Ajust. (5)
BD	61.387	95,0%	13,0	11,8	214,5	6,1%	5,5%
Otros	99.649	84,0%	15,5	15,0	265,7	5,8%	5,6%
Total	242.144	89,5%	51,4	50,6	943,6	5,5%	5,4%

(1) Suma de las rentas anuales de los contratos vigentes a diciembre de 2013.

(2) Rentas de mercado estimadas por CB Richard Ellis.

(3) Valor de mercado consolidado de los activos a diciembre de 2013 según tasación de CB Richard Ellis.

(4) Rentas a 31 de diciembre de 2013 anualizadas asumiendo 100% ocupación y dividida entre valor de los activos a diciembre 2013, según tasación CB Richard Ellis.

(5) Rentas de mercado anuales según tasación de CB Richard Ellis divididas entre valor de los activos a diciembre 2013, según tasación de CB Richard Ellis.

A la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo REALIA es titular de 32 inmuebles en España. En la siguiente tabla se incluyen los principales edificios de oficinas por valor de mercado (GAV) propiedad del Grupo REALIA en España, que representan en términos de superficie alquilable un 42,6% del total (242.144 m² sobre los 568.417 m² de superficie alquilable del Grupo), a la fecha del presente Documento de Registro:

Inmueble	Localidad	Superficie bruta alquilable (m ²)
Puerta Europa	Madrid	28.424
Torre Realia BCN	Barcelona	31.960

Salvador de Madariaga, 1	Madrid	24.850
Albacete, 5	Madrid	18.324
María de Molina	Madrid	9.684
Av. Bruselas	Madrid	8.856
C. N. Mendez Alvaro	Madrid	13.248
Albasanz, 16	Madrid	19.551
Príncipe de Vergara, 132	Madrid	8.808

La siguiente tabla incluye un resumen de las principales características de las oficinas en Francia en explotación propiedad del Grupo REALIA por ubicación a 31 de diciembre de 2013:

Ubicación	Superficie Alquilable (m ²)	Grado de Ocupación (% m ²)	Rentas (millones de euros)		Total GAV (millones de euros) (3)	Yields (%)	
			Anualizadas (1)	Mercado (2)		Rentabilidad Actual (4)	Rentabilidad Ajust. (5)
CBD	55.018	93,1%	32,3	34,8	713,2	4,5%	4,9%
BD	74.852	78,5%	26,4	32,7	484,7	5,4%	6,7%
Otros	20.112	87,3%	7,1	7,4	117,9	6,0%	6,3%
Total	149.982	85,0%	65,7	74,9	1.315,7	5,0%	5,7%

- (1) Suma de las rentas anuales de los contratos vigentes a diciembre de 2013.
(2) Rentas de mercado estimadas por CB Richard Ellis.
(3) Valor de mercado consolidado de los activos a diciembre de 2013 según tasación de CB Richard Ellis.
(4) Rentas a 31 de diciembre de 2013 anualizadas asumiendo 100% ocupación y divididas entre valor de los activos a diciembre 2013, según tasación CB Richard Ellis.
(5) Rentas de mercado anuales según tasación de CB Richard Ellis divididas entre valor de los activos a diciembre 2013, según tasación de CB Richard Ellis.

A la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo REALIA es titular de 26 inmuebles en explotación en Francia. En la siguiente tabla se incluyen los principales edificios de oficinas por valor de mercado (GAV) propiedad del Grupo REALIA en Francia, que representan en términos de superficie alquilable, un 26,4% del total (149.982 m² sobre los 568.417 m² de superficie en explotación) a la fecha del presente Documento de Registro:

Inmueble	Localidad	Superficie bruta alquilable (m ²)
Tour Coface	París	27.356
Les Miroirs (1)	París	22.793
61/63, rue des Belles Feuilles	París	11.653
85/89 Andre Citroën	París	21.797
2 rue Maurice Quentin	París	10.006
10/12, rue de Tilsitt	París	6.000
Francois Ory, Montrouge	París	14.038
16 à 22, rue du Capitane Guynemer	París	12.008

(2) Edificio en rehabilitación.

En el año 2013 se han desinvertido dos inmuebles:

- 4-10 Grande Armée ubicado en Paris, con 1.737 m² vendido por 17,8 millones de euros y generando una plusvalía consolidada de 639 miles de euros.
- 191 avenue du General Leclerc, ubicado en París, con 2.507 m² y 54 plazas de garaje, vendido por 4,06 millones de euros y generando una plusvalía consolidada de 713 miles de euros.

Centros comerciales

En la actualidad, la actividad de centros comerciales en explotación está localizada principalmente en España. La siguiente tabla refleja las principales magnitudes operativas en los ejercicios 2013, 2012 y 2011 en relación con los centros comerciales:

Por Usos	Superficie alquilable sobre rasante (1)			% Ocupación		
	2013	2012	2011	2013	2012	2011
España	135.319	134.600	109.549	90,3%	89,5%	88,9%
Portugal	4.387	4.341	4.341	31,8%	42,6%	62,2%
Total	139.706	138.941	113.890	88,5%	88,0%	87,9%

(1) No incluye plazas de aparcamiento ni otras superficies bajo rasante.

No existen actualmente proyectos en curso de centros comerciales. A fecha del presente Documento de Registro, no se ha producido la desinversión en Portugal del centro comercial "Twin Tower".

En la siguiente tabla se incluyen los centros comerciales en explotación afectados por el porcentaje de propiedad del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2013:

Centro comercial (En metros cuadrados)	Ubicación	Superficie alquilable	Plazas de aparcamiento
Plaza Nueva Leganés	Madrid	52.675	2.987
Ferial Plaza	Guadalajara	31.997	1.068
As Cancelas	Santiago de Compostela	25.171	1.054
Manuel Becerra, 17	Madrid	6.645	50
La Noria Outlet	Murcia	13.807	1.483
Twin Tower	Lisboa	4.387	150
El Jardín de Serrano	Madrid	2.124	-
Espolón, 10	Soria	2.900	-
TOTAL		139.706	6.792

El centro comercial "Twin Tower" y "As Cancelas" figuran al 50%, ya que ese es el porcentaje de titularidad del Grupo REALIA sobre dichos inmuebles.

La siguiente tabla incluye un resumen de las principales características de los centros comerciales y de ocio en España en explotación propiedad del Grupo REALIA por tipo de centro a 31 de diciembre de 2013:

Ubicación	Superficie Alquilable (m ²)	Grado de Ocupación (% m ²)	Rentas (millones de euros)		Total GAV (millones de euros) (3)	Yields (%)	
			Anualizadas (1)	Mercado (2)		Rentabilidad Actual (4)	Rentabilidad Ajust. (5)
Retail (Comercial)	133.061	87,9%	21,3	22,3	307,4	6,9%	7,3%
Ocio	6.645	100%	1,7	1,5	23,0	7,4%	6,5%
Total	139.706	88,5%	23,0	23,8	330,4	7,0%	7,2%

- (1) Suma de las rentas anuales de los contratos vigentes a diciembre de 2013.
(2) Rentas de mercado estimadas por CB Richard Ellis.
(3) Valor de mercado consolidado de los activos a diciembre de 2013 según tasación de CB Richard Ellis.
(4) Rentas a 31 de diciembre de 2013 anualizadas asumiendo 100% ocupación y divididas entre valor de los activos a diciembre 2013, según tasación CB Richard Ellis.
(5) Rentas de mercado anuales según tasación de CB Richard Ellis divididas entre valor de los activos a diciembre 2013, según tasación de CB Richard Ellis.

Para ver los proyectos en curso que tiene el Grupo REALIA, ver apartado 8.1 del presente Documento de Registro.

F. Magnitudes financieras más importantes:

La siguiente tabla refleja las principales magnitudes financieras de la actividad desarrollada por el Grupo REALIA durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011:

(En millones de euros)	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	203,4	217,0	(6,3%)	280,2	(22,60%)
Alquileres	166,6	173,0	(3,7%)	173,4	(0,20%)
Venta de activos (resultado)	2,0	6,6	(69,7%)	45,6	(85,50%)
Promociones	24,2	24,8	(2,4%)	52,3	(52,60%)
Suelo	3,4	3,8	(10,5%)	5,4	(29,60%)
Otros Patrimonio (1)	5,3	1,4	278,6%	0,9	55,60%
Otros Promociones (1)	1,9	7,4	(74,3%)	2,6	184,60%
MARGEN BRUTO	121,1	143,6	(15,7%)	185,5	(22,60%)
Alquileres	121,2	131,6	(7,9%)	132,4	(0,60%)
Venta de activos (resultado)	2,0	6,6	(69,7%)	45,6	(85,50%)
Promociones	(3,2)	2,4	(233,3%)	7,5	(68,10%)
Suelo	1,0	3,0	(66,7%)	0	7.400,00%
GASTOS GENERALES	(17,8)	(19,5)	(8,7%)	(20,1)	3,00%
Área Patrimonio	(8,2)	(8,5)	(3,5%)	(8,5)	0,00%
Área Promociones	(9,6)	(11,0)	(12,7%)	(11,6)	5,20%
EBITDA	103,3	124,1	(16,8%)	165,4	(24,90%)
Área Patrimonio	115,0	129,7	(11,3%)	169,5	(23,50%)

Área Promociones	(11,7)	(5,6)	108,9%	(4,1)	(36,60%)
AMORTIZACIONES, PROVISIONES Y OTROS	(83,5)	(309,1)	(73,0%)	(53,3)	(480,00%)
Área Patrimonio	(37,8)	(35,0)	8,0%	(37,3)	6,10%
Área Promociones	(45,7)	(274,1)	(83,3%)	(16)	(1.613,10%)
BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION	19,7	(185)	(110,6%)	112,1	(265,10%)
Área Patrimonio	77,2	94,7	(18,5%)	132,2	(28,30%)
Área Promociones	(57,4)	(279,7)	(79,5%)	(20,1)	(1.291,50%)
RESULTADO FINANCIERO NETO	(22,1)	(84,2)	(73,8%)	(101,7)	17,20%
Área Patrimonio	(56,2)	(56,8)	(1,1%)	(63)	9,80%
Área Promociones	34,1	(27,4)	(224,5%)	(38,7)	29,20%
DETERIORO INVER. INMOBILIARIAS	(17,6)	4,8	(466,7%)	20,9	(77,10%)
Área Patrimonio	(17,8)	5,9	(401,7%)	20,5	(71,20%)
Área Promociones	0,1	(1,1)	(109,1%)	0,4	(371,60%)
OTROS RESULTADOS	-	(93,6)	(100,0%)	(2,6)	(3.511,10%)
Área Patrimonio	-	0	-	0	0,00%
Área Promociones	-	(93,6)	(100,0%)	(2,6)	(3.511,10%)
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	(19,9)	(358)	(94,4%)	28,7	(1.347,60%)
Área Patrimonio	3,2	43,8	(92,7%)	89,7	(51,20%)
Área Promociones	(23,2)	(401,8)	(94,2%)	(61)	(558,80%)
IMPUESTO DE SOCIEDADES	(1,3)	34,6	(103,8%)	14,8	133,80%
Área Patrimonio	0,5	(0,9)	(155,6%)	(2,2)	59,10%
Área Promociones	(1,8)	35,5	(105,1%)	17	108,80%
BENEFICIO DESPUES DE IMPUESTOS (BDI)	(21,2)	(323,4)	(93,4%)	43,5	(843,50%)
Área Patrimonio	3,8	42,9	(91,1%)	87,5	(51,00%)
Área Promociones	(25,0)	(366,3)	(93,2%)	(44)	(732,70%)
BDI ATRIBUIBLES A SOCIOS EXTERNOS	29,8	(4,2)	609,5%	42,3	(109,90%)
Área Patrimonio	8,6	23,9	(136,0%)	43,5	(45,00%)
Área Promociones	21,2	(28,1)	(24,6%)	(1,2)	(2.337,10%)
BDI ATRIBUIBLES A DOMINANTE	(51,0)	(319,2)	(84,0%)	1,2	(25.883,50%)
Área Patrimonio	(4,8)	19,0	(125,3%)	44,0	(56,80%)
Área Promociones	(46,2)	(338,2)	(86,3%)	(42,8)	(689,60%)

(1) Los otros ingresos, de promoción y de patrimonio, incluyen ingresos de carácter accesorio que tiene la sociedad por muy diversos conceptos, repercusiones de obras a inquilinos, ingresos de explotación campo de golf, repercusiones de gastos de postventa, ingresos derivados de litigios, etc.).

A 31 de marzo de 2014, el Grupo REALIA ha obtenido unos ingresos de explotación totales de 54,2 millones de euros, un 11% más que en el mismo periodo de 2013.

El cuadro siguiente muestra el desglose de los ingresos totales del Grupo REALIA de acuerdo con la distribución geográfica donde se originan:

(En miles de euros)	2013	2012	2011
España	110.632	123.631	188.295

Francia	87.323	90.741	89.197
Portugal	958	739	846
Resto	4.445	1.858	1.867
Total	203.358	216.969	280.205

A continuación se incluye un cuadro en el que se detallan los gastos e ingresos de explotación a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

% Gastos de explotación/ Ingresos de explotación (En miles de euros)	2013	2012	2011
Variación de existencias de productos terminados o en curso	15.569	14.973	20.205
Aprovisionamientos	8.940	10.110	25.532
Gastos de personal	13.422	13.058	14.275
Otros gastos externos	61.811	54.714	54.712
Variaciones de las provisiones de tráfico	46.303	272.629	14.634
Resultados por enajenación de inmovilizado	-	-	1.835
Dotación a la amortización	37.212	36.474	36.603
Otros resultados	416	78	277
Gastos de Explotación	183.673	402.036	168.073
Importe neto de la cifra de negocios	165.948	175.824	205.180
Otros ingresos de explotación	35.388	34.536	29.430
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario	2.022	6.609	45.595
Ingresos de explotación	203.358	216.969	280.205
% Gastos de explotación / Ingresos de explotación	90,3%	185,3%	60,0%

A continuación se incluye un cuadro en el que se detallan los gastos e ingresos de explotación a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, en este caso eliminando el efecto de las provisiones y amortizaciones:

% Gastos de explotación/ Ingresos de explotación (En miles de euros)	2013	2012	2011
Variación de existencias de productos terminados o en curso	15.569	14.973	20.205
Aprovisionamientos	8.940	10.110	25.532
Gastos de personal	13.422	13.058	14.275
Otros gastos externos	61.811	54.714	54.712
Resultados por enajenación de inmovilizado	-	-	1.835
Otros resultados	416	78	277
Gasto de Explotación	100.158	92.933	116.836
Importe neto de la cifra de negocios	165.948	175.824	205.180
Otros ingresos de explotación	35.388	34.536	29.430
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario	2.022	6.609	45.595
Ingresos de explotación	203.358	216.969	280.205
% Gastos de explotación / Ingresos de explotación	49,3%	42,8%	41,7%

Potenciales casos de desarrollo de la cartera de patrimonio del Grupo REALIA

De forma ilustrativa, si considerásemos la cartera de activos en explotación del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2013, podríamos considerar el desarrollo de tres casos teóricos, en los cuales se considerarían:

- Caso 1, renta procedente del grado de ocupación real a diciembre de 2013 y las rentas reales a diciembre de 2013.
- Caso 2, caso 1 más las rentas anuales procederes del alquiler de la superficie restante (y de la superficie ocupada por el propio Grupo REALIA) a precio de mercado según CB Richard Ellis para 2013 (100% de ocupación).
- Caso 3, rentas procedentes de un grado de ocupación del 100% y unas rentas anuales, para el 100% de la ocupación a precios de mercado según CB Richard Ellis para 2013.
- Caso 4, caso 3 más las rentas procedentes de la cartera actualmente en desarrollo suponiendo un grado de ocupación del 100% y unas rentas a precio de mercado según CB Richard Ellis para 2013.

Rentas (En miles de euros)	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4
Oficinas	117.129	131.925	125.565	137.896
Comercial	23.019	25.346	23.827	23.827
Resto	1.323	1.323	833	833
Total general	141.471	158.594	150.225	162.556

6.1.1.2 Promoción y suelo

A. Introducción:

La actividad de promoción y suelo representa a 31 de diciembre de 2013, 27,6 millones de euros de los ingresos de explotación del Grupo REALIA, el 13,6% del total, respecto al EBITDA esta área ha aportado (11,7) millones de euros lo que representa el (11%) del EBITDA del Grupo REALIA, y emplea de forma directa e indirecta a 34 trabajadores (un 29% del total de la plantilla del Grupo REALIA).

La actividad de promoción consiste en la promoción, desarrollo y venta de productos inmobiliarios, principalmente viviendas. La actividad de gestión de suelo consiste en la compra y gestión de suelo para obtener terrenos que permitan el desarrollo de la actividad de promoción así como para la venta de dicho suelo a terceros.

A los efectos del desarrollo de la actividad de promoción y suelo, REALIA está organizada en delegaciones por áreas geográficas, desarrollando su actividad principalmente, y hasta la fecha, en Andalucía, Aragón, Castilla La Mancha, Castilla León, Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares, Islas Canarias, Madrid y Murcia. Además, el Grupo REALIA ha realizado una expansión internacional de la actividad de promoción y suelo, mediante la constitución/compra de filiales en Portugal, Polonia y Rumanía.

B. Descripción de la actividad:

Promoción

Los tipos de producto residencial del Grupo REALIA son los siguientes:

- Primera residencia en zonas de casco urbano o en zonas de ampliación, buscando las mejores ubicaciones, en núcleos con mayor nivel de renta per cápita con saldos migratorios positivos y con capacidad de absorción de promociones de, al menos, 100 viviendas.
- Segunda residencia en costa para cliente nacional y extranjero, incluyendo promociones con campos de golf como elemento integrador.
- Otros productos: vivienda protegida de precio limitado, naves industriales, viviendas orientadas para la tercera edad o viviendas de lujo.

Las viviendas promovidas por el Grupo REALIA suelen ser viviendas libres con un estilo adaptado a las necesidades de la demanda (de dos a tres dormitorios). Los compradores son principalmente familias españolas de clase media en un rango de edad de 30 a 50 años.

Para ver los proyectos en curso que tiene el Grupo REALIA, ver apartado 8.1 del presente Documento de Registro.

Los productos promovidos por el Grupo REALIA persiguen alcanzar la máxima satisfacción de sus clientes optimizando la relación calidad/precio. No obstante, y con ánimo de dotar a todos los proyectos de un estilo propio, se realiza un esfuerzo especial en definir diseños y productos con características singulares, entre las que sobresalen aquellas relacionadas con el medioambiente. Asimismo, el Grupo REALIA, mediante la sistematización de los materiales constructivos que utiliza en la ejecución de sus proyectos, lleva a cabo dicha ejecución con mayor eficiencia.

El proceso constructivo pasa por un estricto control de diseño y calidad, que incluye:

- Un control de proyectos con equipos propios y ajenos.
- Un control de obra con presencia permanente de un estudio de ingeniería y organismos de control técnico.

- Un control de acabados, a través de las revisiones llevadas a cabo tanto por la ingeniería como por los técnicos del Grupo REALIA en la pre-entrega.
- Un cuidado servicio de atención al cliente y de postventa.

La actividad de promoción del Grupo REALIA se desarrolla mediante (i) la realización previa de un proyecto; (ii) la ejecución de la construcción, generalmente a través de terceros; y (iii) la comercialización de las viviendas.

- Realización previa de un proyecto

Una vez definido el plan de negocio para una promoción inmobiliaria, y después de su validación, la política del Grupo REALIA es externalizar la realización del proyecto contratando servicios de profesionales de primera línea, bajo su supervisión directa.

- Ejecución de la construcción

La ejecución de la construcción se encarga a una empresa constructora seleccionada mediante concurso. Una de las empresas constructoras con las que el Grupo REALIA ha desarrollado algunos proyectos es su accionista FCC. En el apartado 19 siguiente del presente Documento de Registro, se describen las operaciones vinculadas realizadas con FCC en el periodo cubierto por la información financiera histórica.

El control de la construcción se realiza asimismo a través de una serie de profesionales, bajo la supervisión directa del Grupo REALIA, cuya contratación se realiza antes del inicio de las obras.

- Comercialización de las viviendas

La política de comercialización de promociones de REALIA, está basada en una estrategia Multicanal en la que coexisten diferentes canales de captación de clientes (físicos y digitales). La herramienta clave para la gestión diaria es un software que permite tanto la actualización en tiempo real de la oferta disponible, evitando duplicidades de venta desde los diferentes canales, como la monitorización continua de canales, medios de marketing, comerciales asignados a cada punto de venta y trazabilidad de los clientes.

Los canales de venta físicos utilizados están constituidos tanto por oficinas abiertas en cada una de las promociones (salvo en aquellas en las que el producto es ya muy residual) como por una extensa red de agentes colaboradores, maximizando de esta forma la capacidad de captación de clientes.

En cuanto a las campañas de marketing y publicidad, se combinan los medios off-line o tradicionales (soportes exteriores y acciones en prensa,

radio o algún buzoneo cuando se organizan jornadas de puertas abiertas en alguna promoción) con medios on-line, a través de la Web www.realiaimmobiliaria.com, con fichas de producto de todas las promociones actualmente en comercialización, microsites y campañas SEM para algunas promociones concretas y presencia en los principales Portales inmobiliarios, tanto en España, como en Lisboa y Varsovia.

Suelo

El negocio del suelo radica en la correcta gestión administrativa y urbanística del mismo, para lo cual el Grupo REALIA cuenta con la experiencia y recursos necesarios, tal y como se indica en este apartado.

El valor de mercado del suelo aumenta a medida que avanzan las distintas fases administrativas de gestión del suelo. Las actividades del área de negocio de gestión de suelo llevadas a cabo por REALIA se pueden resumir en (i) la búsqueda y adquisición de terrenos susceptibles de desarrollo urbanístico; (ii) la gestión urbanística; y (iii) el uso de ese suelo para la actividad de promoción o gestión patrimonial (como desarrollo de centros comerciales) y la venta de suelo a terceros, tal y como se describe a continuación:

(1) Búsqueda y adquisición del suelo

La política de adquisición de terrenos del Grupo REALIA exige que éstos cumplan los siguientes requisitos:

- **Ubicación:** El Grupo REALIA concentra sus esfuerzos generalmente en la adquisición de terrenos en los núcleos urbanos más importantes (como Madrid, Barcelona, Sevilla o Valencia), en las zonas de gran desarrollo urbanístico (como Valladolid, Guadalajara, Zaragoza o Toledo) y en zonas costeras. En Europa, los terrenos se centran en Lisboa, Bucarest y Varsovia principalmente. La selección del suelo se realiza en función de las necesidades del mercado en cada momento y de las estrategias de consolidación y expansión del Grupo REALIA.
- **Tamaño:** El Grupo REALIA compra terrenos de diversos tamaños. En los últimos años, la Sociedad se ha centrado en la compra de grandes reservas de suelo urbanizable y pre-urbanizable para gestionar el suelo. Sin embargo, y salvo que se estime conveniente por otras razones, sólo se adquieren terrenos que tengan una superficie mínima que permita el desarrollo de una promoción de, al menos, 100 viviendas.
- **No contingencia medioambiental:** Los terrenos no podrán tener ninguna contingencia medioambiental. El Grupo REALIA, por

experiencia de sus gestores, rechaza cualquier terreno que no haya pasado todos los requerimientos medioambientales necesarios.

- **Tiempo:** El Grupo REALIA concentra sus esfuerzos en la adquisición de suelos con recorrido en los que puede aportar valor en la gestión del suelo. Sin perjuicio de lo anterior, también se realizan inversiones en suelos más desarrollados que puedan suponer una inversión interesante para el Grupo REALIA.
- **Costes:** El Grupo REALIA tiene en consideración los costes que se vayan a derivar de los proyectos urbanísticos y de la ejecución del planeamiento (urbanización).
- **Formas de pago:** La forma habitual de pago es que éste se produzca en función de hitos vinculados al desarrollo urbanístico. Dichos pagos se encuentran avalados, siempre que el Grupo REALIA haya adquirido la propiedad del suelo.

Una vez que una propuesta de compra de un determinado suelo ha sido aprobada por el delegado territorial, de acuerdo con los anteriores criterios, la propuesta es remitida al departamento de promociones que, una vez estudiada, propone su adquisición a los órganos de administración y gestión de la Sociedad.

(2) Gestión urbanística

La actual legislación en materia de suelo urbanizable exige que, una vez adquirido un suelo y con anterioridad a su urbanización y posterior edificación, se lleven a cabo una serie de actuaciones ante la Administración local y autonómica, tendentes a la obtención de un aprovechamiento urbanístico adecuado, para cuyo fin el Grupo REALIA cuenta con un conjunto de expertos multidisciplinares con gran experiencia en gestión urbanística y un conocimiento de los trámites y el desarrollo del proceso urbanístico, así como con solvencia y experiencia en gestionar los proyectos con las Administraciones Públicas y con buenas relaciones con empresas inmobiliarias locales.

De este modo, el Grupo REALIA logra un importante ahorro de costes y tiempo al generar su propia materia prima de suelo apto para urbanizar, necesario para el desarrollo de las promociones.

(3) Uso del suelo para actividad de promoción o gestión patrimonial, o venta de suelo a terceros

Dentro de la gestión activa del suelo, y durante sus distintas fases, el Grupo REALIA puede optar por usar el suelo para su actividad de promoción o

gestión patrimonial, o, alternativamente, vender a terceros parte de esos suelos. En el supuesto de venta del suelo a terceros, distintos responsables dentro de la Sociedad analizan las oportunidades de desinversión de manera que, a lo largo de la gestión del suelo, el Grupo REALIA irá vendiendo a diferentes precios, según los hitos urbanísticos que se vayan sucediendo.

Financiación de la actividad

El estado y condiciones de la misma se describen en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro.

C. Valoración de la cartera de promoción y suelo de REALIA:

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 8.1 siguiente del presente Documento de Registro, la cartera de activos residenciales del Grupo REALIA, a diferencia de años anteriores al 2013, han sido valorados por TINSA, a 31 de diciembre de 2013, exponiéndose en dicho apartado la descripción y valoración de la cartera de promoción y suelo del Grupo REALIA.

El GAV consolidado de la cartera de promoción y suelo del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2013, deducidos los gastos de transacción, es de 524,77 millones de euros.

GAV (En millones de euros)	Valoración	% sobre el total
Reserva de suelo	378,79	72,18%
Anticipos	-	-
Promociones terminadas	145,98	27,82%
Total	524,77	100,00%

D. Magnitudes operativas más importantes:

La promoción, desarrollo y venta de productos inmobiliarios destinados a vivienda en el Grupo REALIA está concentrada principalmente en España, donde alcanza 5,82 millones de metros cuadrados de suelo bruto en diferentes grados de evolución y 99 unidades entregadas (viviendas, oficinas y locales) en el año 2013, lo que supone un 99% del conjunto de la reserva de suelo y un 75,6% de las viviendas entregadas.

El resto de países donde el Grupo REALIA desarrolla la actividad son Portugal, Polonia y Rumanía donde las reservas de suelo bruto suponen un 1% y las unidades entregadas (viviendas, oficinas y locales) en el año 2013 ha sido de 32, que representa el 24,4% del total.

Promoción

La siguiente tabla refleja la cartera inicial y final de unidades principales (viviendas, oficinas y locales comerciales) prevendidas (no incluye el stock), así como el número de unidades principales entregadas en los ejercicios 2013, 2012 y 2011:

	2013		2012		2011	
	Unidades Principales	Millones de euros (1)	Unidades Principales	Millones de euros (1)	Unidades Principales	Millones de euros (1)
Cartera inicial	32	10,6	96	20,2	220	46,6
Preventas (2)	145	24,2	126	23,8	206	39,1
Entregas (3)	131	24,2	148	25,2	274	52,9
Resoluciones	9	-	42	-	56	-
Cartera final	37	8,8	32	10,6	96	20,2

(1) Corresponde a los precios totales de venta de las unidades principales, esto es, viviendas, locales, despachos y oficinas (no se consideran los anexos garajes y trasteros).

(2) Son arras firmadas durante el año, independientemente de si finalmente firmaron contratos o escrituras es decir, arras sin considerar resoluciones

(3) Se consideran entregas las compraventas formalizadas en escritura pública en virtud de las que se transmite la propiedad del inmueble.

La diferencia entre los 24,3 miles de euros de la última información semestral publica y los 24,2 de esta tabla se deben a 0,14 miles de euros de ingresos de promociones que no son propiamente venta de producto.

Durante el 2013, el precio medio de venta de los inmuebles entregados fue de 185.000 euros y el precio medio por metro cuadrado fue de 1.805€/m² construido. En 2012 el precio medio fue de 170.000 euros, con un precio medio de 1.845 €/m², y en 2011, el precio medio de los inmuebles entregados fue de 193.000 euros y de 1.850 €/m² el precio medio.

La siguiente tabla incluye un desglose del número de viviendas entregadas, los metros cuadrados y los ingresos por dichas entregas en los ejercicios 2013, 2012 y 2011:

Año	Unidades Principales	m ²	Ingresos (millones de euros)
2011	274	28.592,92	52,9
2012	148	13.660,30	25,2
2013	131	13.395,18	24,2

Reserva de suelo

El Grupo REALIA cuenta a 31 de diciembre de 2013, con una reserva de suelo de 5,87 millones de metros cuadrados brutos, con una edificabilidad aproximada de 1,97 millones de metros cuadrados (incluyendo anticipos, opciones y promesas de suelo y en la que se incluyen cuatro promociones paralizadas en San Viçent de Montal -Barcelona-, San Carlos de la Rápida -Tarragona-, Cuarte de Huerva -Zaragoza- y Las Palmas de Gran Canaria -Gran Canaria-), fundamentalmente para promociones de primera y segunda vivienda, pero también para el desarrollo de oficinas y centros comerciales, principalmente en Madrid y Sevilla, entre otras

ciudades de España, además de en Polonia y Rumanía en el exterior. En términos de edificabilidad, aproximadamente, el 27% de la reserva de suelo bruto se encuentra en fase de ordenación, el 36% de la reserva de suelo bruto se encuentra en fase de planeamiento, el 9% de la reserva de suelo bruto se encuentra en fase de urbanización, y el 28% de la reserva de suelo bruto se encuentra en fase finalista.

La reserva de suelo disponible bruto del Grupo REALIA, atendiendo a su fase de desarrollo, ha evolucionado de la siguiente manera en los tres últimos ejercicios:

(En miles de metros cuadrados)	2013	% sobre el total	2012	% sobre el total	2011	% sobre el total
Total suelo disponible bruto	5.868	100%	7.203	100%	7.424	100%
Ordenación (1)	3.302	56,27%	3.135	43,52%	3.346	45,08%
Planeamiento (2)	1.835	31,27%	3.202	44,45%	3.208	43,22%
Urbanización (3)	178	3,03%	279	3,87%	263	3,54%
Finalista (4)	553	9,42%	587	8,15%	607	8,16%

(1) Suelos rústicos.

(2) Urbanizable sectorizado y no sectorizado, en proceso de planeamiento de desarrollo.

(3) Suelos con proyecto de urbanización aprobado.

(4) Urbano consolidado para licencia directa o con obra parada.

La siguiente tabla presenta la evolución durante los tres últimos ejercicios de la edificabilidad de la cartera de suelo del Grupo REALIA (para suelos en fase de ordenación y planeamiento se ha considerado la edificabilidad máxima por normativa, y para suelos en fase de urbanización y proyecto, la edificabilidad máxima contemplada en el proyecto):

(En miles de metros cuadrados)	2013	% sobre el total	2012	% sobre el total	2011	% sobre el total
Edificabilidad	1.945	100%	3.160	100%	3.272	100%
Proyecto	-	-	-	-	-	-
Ordenación	518	26,63%	904	28,61%	974	29,77%
Planeamiento	706	36,30%	1.416	44,81%	1.421	43,42%
Urbanización	182	9,36%	269	8,51%	260	7,94%
Finalista	539	27,71%	571	18,07%	617	18,90%

La reserva de suelo disponible bruto del Grupo REALIA, atendiendo a su ubicación geográfica, ha evolucionado de la siguiente manera en los tres últimos ejercicios (se presentan las principales áreas por volumen de suelo disponible bruto):

Magnitud (m ²)	2013	2012	2011
Total suelo disponible bruto			
Andalucía	2.331.279	3.836.202	3.811.433
Canarias	4.529	4.529	4.529
Cataluña	121.536	148.657	148.657
Centro	3.205.531	2.994.208	3.240.376
Levante	161.934	176.043	176.043
Total Nacional	5.824.809	7.159.639	7.381.038
Polonia (1)	34.852	34.852	34.852
Rumanía	8.394	8.394	8.394

Magnitud (m²)	2013	2012	2011
Total Internacional	43.246	43.246	43.246
Total	5.868.055	7.202.885	7.424.302

(1) Este suelo, con una superficie bruta de 34.852 m² y una edificabilidad de 50.000 m² ha sido vendido en marzo de 2014.

El descenso experimentado en España se debe a que durante el ejercicio 2013, y en la valoración a diciembre, se han producido ajustes en la cartera de suelo bruto y en la superficie edificable, debido a la liquidación de una filial, a la no valoración del suelo de Polígono Aeropuerto en Sevilla y a no considerar la edificabilidad de un suelo en Guadalajara, junto a ventas y otros ajustes en distintas parcelas.

En cuanto a los suelos que el Grupo REALIA posee en Rumanía y Polonia, son suelos destinados a la venta. En marzo de 2014 se ha procedido a la venta del suelo que se tenía en Varsovia (Polonia).

La siguiente tabla presenta la evolución durante los tres últimos ejercicios de la edificabilidad de la cartera de suelo del Grupo REALIA:

Magnitud (m²)	2013	2012	2011
Total edificabilidad estimada			
Andalucía	676.852	1.541.943	1.539.638
Canarias	18.531	18.541	18.541
Cataluña	92.584	96.483	99.983
Centro	932.417	1.275.083	1.387.086
Levante	150.042	152.266	152.266
Total Nacional	1.870.426	3.084.316	3.197.514
Polonia	50.000	50.000	50.000
Rumanía	25.182	25.182	25.182
Total Internacional	75.182	75.182	75.182
Total	1.945.608	3.159.498	3.272.696

La diferencia de edificabilidad del 2012 al 2013 se ve explicada en gran parte por la exclusión en este último año de la edificabilidad correspondiente a un suelo en el Polígono Aeropuerto de Sevilla, propiedad de DUSE, en la que REALIA participa en un 30,52%, por la exclusión del suelo de Villanueva del Pítamo en Sevilla, propiedad de la sociedad Noralia, S.A. ya extinguida, y por la exclusión de la edificabilidad del suelo de Valdeapa, en Guadalajara, en el que participan, junto a otros propietarios tanto Planigesa como REALIA, y al que, por un criterio de prudencia, no se le ha asignado edificabilidad, por tener la consideración de suelo rústico.

Magnitudes más importantes del área de Promoción y Suelo a 31 de marzo de 2014:

(En millones de euros)	1T 2014
Ingresos	
Promociones	7,3
Suelo	7,7

Total Ingresos	15,0
Margen Bruto	
Promociones	0,1
Suelo	(4,8)
Total Margen Bruto	(4,7)
Margen Promociones (%)	1,5
Margen Suelo (%)	(62,2)

En relación con la tabla anterior cabe destacar lo siguiente:

- La actividad del área de promociones continúa afectada por la situación económica general y la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los potenciales compradores.
- El total de ingresos del área de promoción y suelo en el primer trimestre de 2014 ha ascendido a 15 millones de euros, triplicando lo obtenido en el mismo periodo de 2013. Ha sido debido, fundamentalmente, a la entrega de viviendas de Valdebebas, promoción terminada en el último trimestre de 2013, y al mayor ingreso por venta de suelo.
- Se ha vendido un suelo en Varsovia (distrito de Wilanow) por un importe total de 7,7 millones de euros, un 4,5% inferior a su tasación a diciembre de 2013. El margen bruto ha sido de (4,76) millones de euros y el resultado obtenido de (0,14) millones de euros, después de revertir una provisión anteriormente realizada por 4,62 millones de euros.
- Se han entregado en el trimestre un total de 32 viviendas, frente a 11 unidades entregadas en el mismo periodo del año anterior, por un importe de 7,3 millones de euros (un 371% más):

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos (millones de euros)
Madrid/Centro	17	4,7
Levante	4	0,9
Cataluña	3,5	0,5
Polonia	0	0,0
Andalucía	5	0,7
Canarias	1,5	0,2
Portugal	1	0,3
Total	32	7,3

- En el primer trimestre de 2014 se han pre-vendido 25 viviendas por un importe de 4,4 millones de euros:

Evolución cartera de viviendas	1T 2014
Pre-ventas	
Número de unidades	25
Millones de euros	4,4
Entregas	

Número de unidades	32
Millones de euros	7,3
Cartera disponible al final del periodo	
Número de unidades	745
Millones de euros	190,2

- Grupo REALIA cuenta con una cartera de 774 unidades terminadas (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, de las cuales 29 están vendidas pendientes de entrega y 745 disponibles para la venta (260 en Madrid y Centro, 226 en Andalucía, 130 en Levante, 97 en Cataluña, 6 en Canarias, 19 en Portugal y 7 en Polonia). Además el Grupo REALIA cuenta además con 43 parcelas residenciales destinadas a la venta.
- De las viviendas disponibles en stock, un 75% corresponde a primera vivienda y un 25% a segunda residencia.

E. Magnitudes financieras más importantes:

En el apartado 6.1.1.1 letra F del presente Documento de Registro se incluye una tabla donde se refleja las principales magnitudes financieras de la actividad desarrollada por el Grupo REALIA incluyendo el área de promoción y suelo durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011.

6.1.2 Nuevos productos y servicios

El Grupo REALIA basa su estrategia actual de crecimiento en la consolidación de su presencia en los mercados y áreas geográficas en las que actualmente opera, así como en la expansión de sus actividades a nuevas zonas de España y el extranjero. Sin embargo, no tiene previsto en la actualidad ampliar su negocio a nuevas áreas de actividad inmobiliaria distintas de aquéllas en las que actualmente desarrolla sus operaciones, ni comercializar tipos de productos diferentes de los actuales.

6.2 Mercados principales

Cobertura geográfica

Tal y como se ha indicado en el apartado 6.1 anterior del presente Documento de Registro, REALIA está organizada por áreas geográficas, en España a través de cinco delegaciones (Centro, Cataluña, Levante, Andalucía y Canarias), desarrollando su actividad principalmente y hasta la fecha en Andalucía, Aragón, Castilla La Mancha, Castilla León, Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares, Islas Canarias, Madrid y Murcia. Internacionalmente su actividad se canaliza a través de sus filiales en Portugal, Polonia y Rumanía, y en París como accionista mayoritario en SIIC de París.

Situación de los mercados principales

Los principales mercados en los que opera el Grupo REALIA son los mercados de oficinas, de centros comerciales y de ocio y residenciales.

A) Mercado de Oficinas

Madrid¹

El mercado de oficinas de Madrid es el más importante de España. La tasa de disponibilidad se ha situado a fecha 1 de enero de 2014 en el 14,1% del total del stock de Madrid, lo que significa que existen 1.792.797 m² de superficie disponible para ocupación inmediata y consolida la tendencia alcista comenzada en el año 2008. Este dato supone un nuevo récord en la tasa de desocupación del mercado de oficinas, alcanzando máximos históricos. No obstante, a pesar de que la disponibilidad ha aumentado, en el último semestre del año lo ha hecho en menor cuantía.

Oferta:

El mercado de oficinas de Madrid ha alcanzado a fecha 31 de diciembre de 2013 un stock total de 12.688.733 de m², lo que significa un mínimo crecimiento del 0,4%. Los nuevos proyectos y rehabilitaciones que se han incorporado al mercado en Madrid en último año totalizan 56.359 m². Esta cifra representa menos de la cuarta parte de la superficie entregada durante el año 2012, periodo en el que se incorporaron 250.577 m² de oficinas.

En cuanto a los nuevos proyectos entregados en 2013, el 56% de los proyectos que se incorporaron ya tenían un inquilino comprometido (sea en alquiler o en propiedad). La superficie disponible que se incorporó fue muy reducida, suponiendo únicamente 24.859 m².

Durante el presente año 2014 se prevé que salgan al mercado 71.406 m² de nuevos espacios de oficinas, de los que aproximadamente el 77% saldrá al mercado como disponible. Por otro lado, cabe destacar cómo en el año 2014 van a incorporarse como disponibles al mercado varios edificios situados en zonas céntricas del Distrito de Negocios y que son fruto principalmente de rehabilitaciones. La cifra prevista de nuevos proyectos para el año 2015 alcanza los 90.683 m², de los que más del 77% están comprometidos.

Demanda:

La cifra de contratación bruta alcanzada durante el año 2013 ha sido de 395.181 m², lo que representa un incremento del 33% con respecto al año anterior donde

¹ Fuente: Informe de Aguirre Newman titulado "Informe del Mercado de Oficinas – Enero 2014".

se registraron 297.316 m². Cabe destacar el buen comportamiento de la demanda durante la segunda parte del año, que habitualmente suele ser de menor actividad debido a la poca actividad registrada en los meses de verano. En el 2º semestre se han contratado 183.212 m², lo que representa un incremento del 28% sobre el 2º semestre 2012.

Precio:

Como dato positivo y a diferencia de los últimos años, en el último semestre de 2013 se ha observado los primeros repuntes en las rentas en el Distrito de Negocios. No obstante, el descenso medio de todas las zonas ha sido del 4,9% (interanual), ligeramente menor que el registrado en el año 2012. Las zonas del Distrito de Negocios (CDN y RDN) han registrado unos primeros incrementos en sus precios medios, como consecuencia de las altas rentas firmadas en la última parte del año. Se aprecia un cambio de tendencia en las rentas del Distrito de Negocios, vuelven a aparecer en el mercado varias demandas para un mismo edificio, de hecho, se aprecian importantes incrementos en las rentas máximas de los mejores edificios de la Zona Prime / CDN. En el resto zonas continúa el ajuste de precios aunque durante el último semestre se aprecia cómo esos ajustes son cada vez menores.

Barcelona²

La tasa de disponibilidad en el mercado de oficinas de Barcelona ha alcanzado el 15,03% de metros respecto al total del stock a finales del año 2013, representando la tasa más alta de los últimos 20 años. La escasa fuerza de la demanda, el acumulado de nuevos proyectos y la disponibilidad estructural de edificios obsoletos céntricos han llevado a situar a la tasa de disponibilidad en sus niveles máximos.

Oferta:

En el año 2013, la cifra de stock total de oficinas en el mercado de Barcelona ha llegado hasta los 5.914.269 m². Los nuevos proyectos inaugurados durante los últimos 12 meses han alcanzado los 59.700 m², el 80% de la nueva oferta se ubica en la zona Descentralizada de la ciudad (DEC), en las áreas del 22@ y del Recinto Ferial en la zona sur de la ciudad. Los otros dos inmuebles que han entrado al mercado se encuentran en el CDN y en la zona OUT.

El 82% de la nueva oferta de oficinas que se incorporó al stock a lo largo de 2013 se encuentra disponible actualmente. Únicamente se han entregado cinco edificios de reciente construcción.

Respecto a la evolución futura de nuevos proyectos, destaca la reducción en el volumen y número de proyectos previstos para 2014 y la nula nueva oferta prevista

² Fuente: Informe de Aguirre Newman titulado "Informe del Mercado de Oficinas – Enero 2014".

para el año 2015. De los 24.000 m² previstos para 2014, 18.300 m² ya están ocupados. No existe oferta prevista para el año 2015, culminación de la senda de reducción progresiva de nuevas entregas iniciada en 2008.

Demanda:

La contratación o absorción bruta en el mercado de oficinas de Barcelona durante el año 2013 ha sido de 197.601 m², registrándose un ajuste del 3% respecto al año 2012. Se trata de la cifra más baja de los últimos 12 años, similar a la registrada en el año 2001, época de crisis de las empresas "punto com".

La contratación en este último año se encuentra en niveles mínimos, con un total del 197.601 m² contratados y una variación del -3%. El CDN ha registrado en 2013 la mayor bajada de los últimos años, con una variación del -30%. Esto se ha debido básicamente a determinadas operaciones de gran volumen que se firmaron en 2012 en la zona y que no se han repetido en 2013. Lo mismo ha ocurrido en la zona del RC en la que cerró una gran operación en 2012, a lo que se añade que continúa siendo una zona poco atractiva para demanda, algo que se refleja en una disminución de la contratación 25%. Como dato positivo, destacar, el buen comportamiento que han tenido las zonas DEC y OUT, donde se ha incrementado la contratación de espacios de oficinas en un 10% y un 27%, respectivamente, pues son las zonas donde se han concentrado las grandes operaciones.

Precio:

Durante el 2013, el nivel de precios de alquiler del mercado de oficinas de Barcelona, ha seguido ajustándose de forma generalizada en todas las zonas de la ciudad manteniendo la tendencia iniciada en el año 2008. Comparando los precios durante el último año, las zonas cuyos máximos han sufrido mayor ajuste (en torno al 5%) han sido las zonas Resto Distrito de Negocios; "RC", DEC, seguida muy de cerca por la zona OUT con un 4,3%. En cuanto a los precios medios, claramente las zonas más afectadas por los ajustes son las zonas DEC y Fuera de la Ciudad "OUT". Aun habiendo tenido estas zonas los niveles de absorción más altos del mercado este año, el gran volumen de oferta disponible, y por tanto de competencia, han motivado este ajuste. En la zona OUT, el ajuste no ha sido mayor, pues ya se está en unos niveles de precios medios muy bajos.

París³

La contratación acumulada en la región de París durante todo el ejercicio 2013 ha alcanzado la cifra de 1.844.500 m², cifra que supone un descenso de un 25% con respecto al ejercicio 2012 donde la cifra fue de 2.380.000 m² (un descenso de tan sólo un 3% con respecto al ejercicio 2011).

³ Fuente: (i) CBRE Études et Recherche : "Net Recul de L'activité et Ajustement des Valeurs en 2013. Décevant mais peu étonnant au vu du contexte dégradé. Un redressement probable en 2014."; y (ii) Jones Lang LaSalle, "Performances contrastées entre les marchés locatif et d'investissement."

En 2013 la tasa de disponibilidad ha aumentado ligeramente hasta situarse en un 7,5% con una oferta inmediata de 3.925.000 m², mientras que en la zona CBD la tasa se mantiene estable en el 5,1%. Durante el ejercicio 2013 se han efectuado un total de 53 operaciones de más de 5.000 m², 20 menos que el año anterior, y totalizando una superficie de 655.500 m² durante todo el año.

Los precios prime de alquiler en el área CBD han descendido ligeramente al final del año 2013 situándose en 710 €/m²/año lo que supone un descenso de aproximadamente el 8% respecto del 2012. Este descenso se debe a un menor número de transacciones por encima de los 700 €/m²/año.

Si bien el contexto macroeconómico en Francia podría ejercer cierta presión sobre las rentas del mercado de París en general, el mercado CBD se caracteriza por escasez de oferta de activos prime, hecho que debería mantener las rentas en niveles elevados. El sector empresarial sigue compitiendo por inmuebles nuevos de calidad en la zona y está dispuesto a pagar rentas elevadas.

La inversión durante el ejercicio 2013 ha alcanzado los 11.075 millones de euros (frente a los 10.900 millones de euros del 2012). Las inversiones del ejercicio 2013 en la región de París provienen en un 33% de inversores extranjeros de países tales como EE.UU., Alemania y Emiratos Árabes.

B) Mercado de centros comerciales y de ocio ⁴

El stock total de superficie comercial en España alcanzó en 2013 los 14,78 millones de metros cuadrados. Esta cifra incluye centros comerciales, complejos outlet, centros de ocio y parques de medianas superficies, excluyendo los locales comerciales de calle y las naves comerciales construidas generalmente en torno a una zona retail en las afueras de los núcleos urbanos.

La densidad comercial se sitúa en 313 m² por cada mil habitantes. Este parámetro ha crecido de manera más pausada en los últimos años debido a la moderación en la actividad constructora del segmento retail. Pero el volumen de nuevos espacios comerciales ha sufrido un significativo descenso respecto a los cerca de 460.000 m² inaugurados a lo largo de 2012, cuando coincidió la entrega de varios proyectos enmarcados en las categorías de centros comerciales grandes o muy grandes. El 92% de la superficie nueva que entró en 2012 se concentró en desarrollos de más de 50.000 m².

El volumen de superficie nueva para los próximos 24 meses supera ligeramente los 300.000 m². Se trata tan sólo de estimaciones iniciales de Savills Research Global ya que el ritmo de las actuaciones vendrá marcado por la evolución del panorama económico nacional y el flujo de financiación.

⁴ Fuente: Informe de Savills Research Global "Informe del Mercado Retail España – Febrero 2014".

Tras el récord de superficie nueva en el mercado registrado en el año 2008, con cerca de un millón de metros cuadrados inaugurados, el volumen medio se ha situado en torno a los 400.000 m². El año 2013 ha sufrido un marcado ajuste respecto al año anterior, cuando coincidió la entrega de varios mega proyectos, lo que incrementó significativamente la superficie media por proyecto.

La tónica general del mercado es la prudencia para el desarrollo de nuevos complejos debido a la inestabilidad todavía presente en los principales parámetros socioeconómicos de España y a la dificultad de acceso al crédito. Ante la necesidad de atraer más clientes a los numerosos complejos comerciales, muchos propietarios han optado por llevar a cabo reformas tanto en el diseño de los centros como en la oferta comercial o en la programación de actividades de ocio, tratando de aportar un valor añadido a la visita al centro, que ha de convertirse en una experiencia de compra diferente frente a los demás centros comerciales.

El descenso generalizado de las ventas continúa incrementando la tasa de esfuerzo de los operadores, favoreciendo más ajustes en las rentas de los contratos vigentes, principalmente a través de revisiones y bonificaciones temporales. En líneas generales, la actitud de los propietarios es muy receptiva, evitando incrementar la desocupación de un centro, pero la rebaja nuevamente estará condicionada por distintos aspectos, como la situación concreta del centro o la relación con la propiedad, es decir, la presencia reiterada de un operador en varios complejos de la misma compañía.

Según datos de Savills Research Global, la renta media de contratos firmados entre 2012 y los primeros meses de 2013 se situó en 19,50 €/m²/mes, lo que supone una contracción del 12% respecto al nivel de 2011. Por otro lado, el nivel medio de los datos de los centros que entraron a formar parte de nuestra base de datos en 2012-2013 (que pueden contener algún registro de años anteriores) ha quedado ligeramente por encima, alcanzando 20,20 €/m²/mes, y permite apreciar claramente el descenso de renta que se ha producido respecto a los datos cargados entre 2008 y 2011, 24,25 €/m²/mes.

C) Mercado residencial en España ⁵

El 2012 se consolidó como el año de la doble recesión que se sumó al proceso de caída de la actividad de los años 2009-10. El hundimiento de la confianza sobre el futuro del euro que emergió a partir de verano de 2011, elemento al que hay que añadir, según el FMI, las consecuencias del proceso de desendeudamiento del sector privado, la consolidación fiscal y la caída en los precios de la vivienda, dieron al traste con las leves señales de mejora del primer semestre de 2011.

⁵ Fuentes: Informe sobre el sector inmobiliario residencial en España de CatalunyaCaixa enero de 2013 e Informe Trimestral de ST Sociedad de Tasación – Tendencias del Sector Inmobiliarios (enero 2014) elaborado los Sociedad de Tasación, S.A.

En este complejo proceso de shocks, el sector inmobiliario se ha visto afectado por cambios legislativos y normativos de cierta trascendencia que incorporaron mayor incertidumbre sobre las decisiones de oferta y demanda de inmuebles. Primero fue el restablecimiento, a partir de 2011, de la desgravación fiscal a la compra de la vivienda y, posteriormente, el anuncio de su nueva supresión a partir de 2013. El alza del IVA a partir de 2013 también ha afectado la dinámica del sector alterando los precios relativos de compra de determinadas viviendas por cambios en los tipos impositivos. Además, otras modificaciones legislativas han variado algunas de las reglas del mercado de alquiler (por ejemplo, la reducción de la duración mínima de los contratos desde cinco a tres años).

A esos factores, hay que añadir la creación de la SAREB, en la que deberán acumularse, entre otros, los activos inmobiliarios fallidos vinculados a promotores en los balances de las instituciones financieras intervenidas. Aunque es imposible evaluar a priori su impacto en los precios del sector, su prevista existencia ya ha estado presionando a la baja. En suma, un amplio conjunto de elementos, algunos de ellos incentivando una cierta recuperación de la demanda (como la acentuación en la caída de precios) y, otros, frenándola (en especial, la desconfianza sobre el futuro de la moneda común, la acentuación de la crisis del empleo y de la actividad y la contracción crediticia) se encuentran tras la acentuación de la caída de precios que se ha observado en los últimos años.

Principales características del mercado inmobiliario en España:

- Desde mediados de 2010 y con pequeñas oscilaciones, el rasgo fundamental que define la situación del stock de vivienda nueva pendiente de venta es su estabilidad, en valores cercanos a las 810.000 viviendas. Es cierto que, si ese análisis se efectúa trimestralmente, se observan alzas y bajas alrededor de esa media, reflejando el impacto de las diferentes medidas fiscales y otros factores estacionales.
- El equilibrio entre oferta y demanda, que es el que mantiene estable el stock agregado, tiene traducciones territoriales distintas. Respecto a dónde se ubica el *"shadow inventory"*, es decir, qué ámbitos territoriales concentran excesos de viviendas pendientes cuyo peso sobre el total del parque excede del doble de la media española, cabe destacar los casos de Castellón, Murcia, Almería y Toledo.
- Al proyectar la evolución del parque de vivienda nueva de uso principal hasta 2017, incorporando las últimas proyecciones demográficas del INE se concluye que el stock pendiente de venta presentaría una reducción modesta para el conjunto español, y más relevante en Andalucía y Madrid, mientras que se mantendría, o incluso aumentaría, en Cataluña y en la Comunidad Valenciana, donde las previsiones demográficas son menos positivas.

- La dinámica de precios ha sido siempre un elemento crítico, junto con el de la financiación, para entender el lento proceso de reabsorción del parque pendiente. Pero, en la actualidad, la creación de la SAREB, el aumento de la oferta de las instituciones financieras y la doble recesión por la que transita la economía española están presionando de nuevo sobre los precios, acentuando la baja. De hecho, conforme a los datos publicado por el Instituto Nacional de Estadística (índice de precios de vivienda -IPV-), los precios de la vivienda libre bajaron una media del 10,6% en 2013 respecto al anterior año, registrando así su sexta caída anual consecutiva y la segunda más pronunciada desde el estallido de la crisis

Tal y como señala Sociedad de Tasación, S.A. en su informe de enero de 2014, las previsiones macroeconómicas para el año 2014 estiman que la economía española podría evolucionar hacia posiciones menos negativas que las actuales. La evolución observada más recientemente hace pensar que se podría llegar a entrar en cifras de crecimiento positivo, si bien es probable que dicho crecimiento sea insuficiente para permitir la generación de empleo estable.

La disminución de la inflación respecto al año anterior resulta insuficiente para compensar la reducción de ingresos netos en una parte importante de las familias, lo que hace previsible que la renta real disponible para la adquisición de vivienda baje respecto a periodos anteriores. Este efecto se verá potenciado por la incidencia de la elevada tasa de paro y de la incertidumbre laboral asociada, y exigirá un mayor esfuerzo en la economía familiar para la adquisición de una vivienda.

En el año 2014 la oferta de vivienda nueva seguirá siendo importante, pese a la considerable reducción en el volumen de viviendas iniciadas. La reciente entrada en el mercado inmobiliario español de fondos de inversión extranjeros puede inducir a la aceleración en la absorción del stock ya construido, que lleve aparejada cierta reactivación del sector.

Aparte de los referidos fondos de inversión, es de prever que la demanda mantenga -con algunas excepciones puntuales- la situación de debilidad de los últimos tiempos, y que continúe la tendencia de crecimiento negativo en los precios hasta que se absorba el excedente de oferta existente. Este crecimiento negativo será previsiblemente menos acusado en las mejores ubicaciones.

Como conclusión, es de prever que en 2014 se mantenga el ajuste en el nivel de la oferta iniciado al final de 2008 para adecuarse a un volumen de demanda sensiblemente inferior al de periodos anteriores, en el que los síntomas de recuperación son todavía muy tímidos, y están pendientes de consolidación.

6.3 Influencia de factores excepcionales en la información

A juicio de la Sociedad no han existido factores excepcionales que hayan afectado a la información contenida en los apartados 6.1 y 6.2 anteriores.

6.4 Grado de dependencia de la Sociedad de patentes o licencias

Más allá de lo mencionado en la sección II "Factores de Riesgo" del presente Folleto, en cuanto a licencias urbanísticas, las actividades del Grupo REALIA no dependen ni están influenciadas significativamente por patentes ni licencias comerciales, contratos industriales ni nuevos procesos de fabricación.

Por lo que respecta a contratos mercantiles o financieros de carácter especial, ver lo señalado en los apartados 10 y 22 del presente Documento de Registro.

6.5 Declaraciones efectuadas por la Sociedad relativos a su competitividad

No existen fuentes de mercado que hagan referencia a la posición competitiva del grupo. La información sobre el mercado inmobiliario presentada en el apartado 6.2 anterior del presente Documento de Registro proviene de estudios y estadísticas elaboradas por expertos en dichos mercados y cuyo origen ha sido debidamente indicado en las secciones correspondientes.

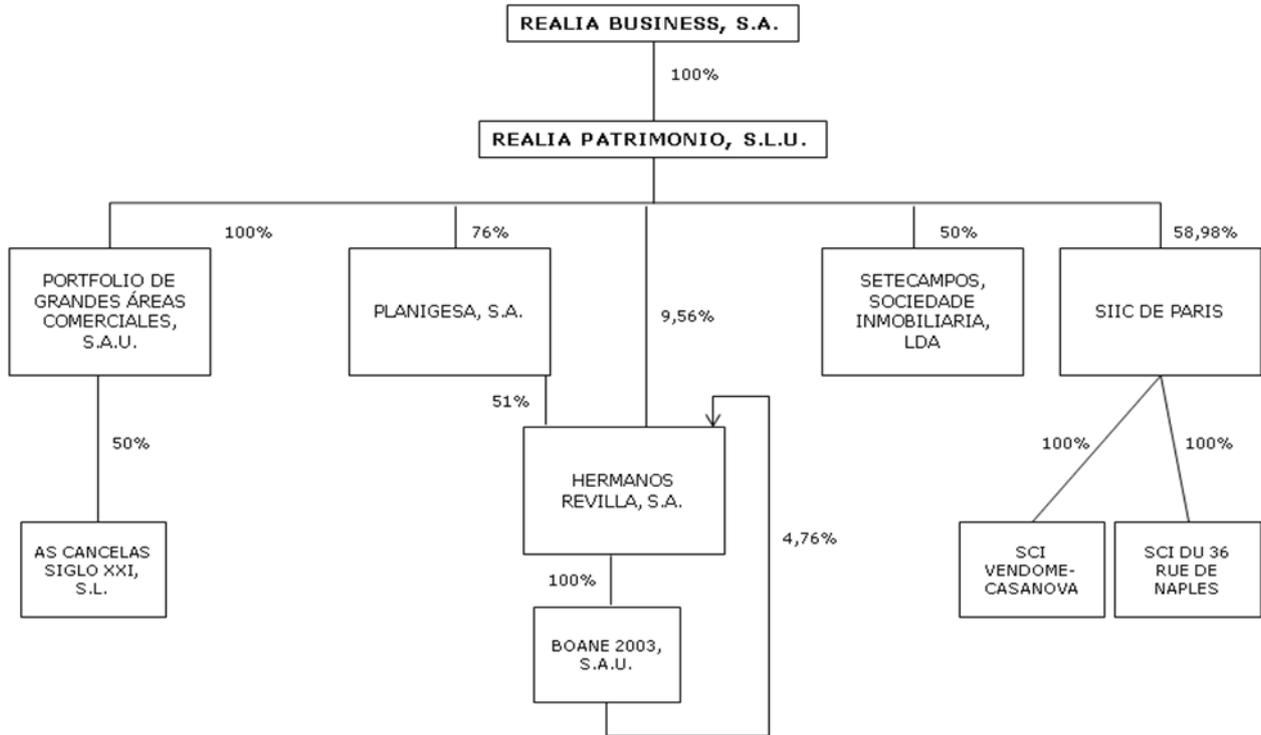
PUNTO 7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

7.1 Si el Emisor es parte de un Grupo, una breve descripción del Grupo y la posición de la Sociedad en el Grupo

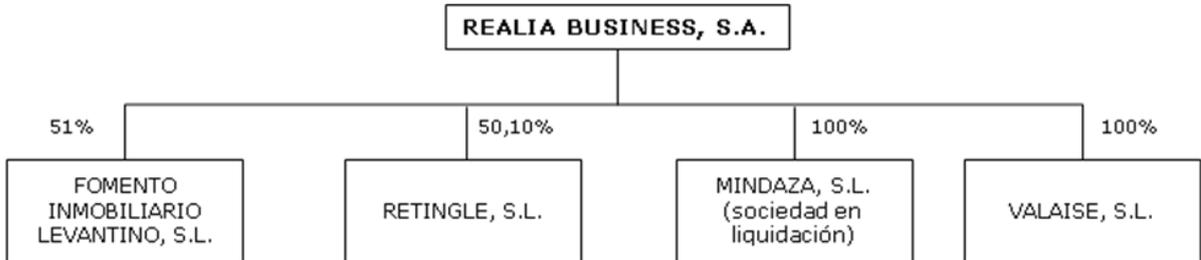
A la fecha de aprobación del presente Documento de Registro, REALIA tiene dos accionistas mayoritarios, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC), y Banco Financiero y de Ahorros, S.A. (BFA) (antiguamente Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A.), con una participación del 36,887% y 24,953%, respectivamente -tras la capitalización del préstamo participativo de FCC-, sobre el capital social de la Entidad. Ello no obstante, REALIA no forma parte del grupo de sociedades encabezado por ninguno de sus accionistas mayoritarios.

Finalmente, REALIA es la sociedad dominante de un grupo de sociedades cuya composición a la fecha del presente Documento de Registro se refleja en los siguientes cuadros, ordenados por áreas de actividad:

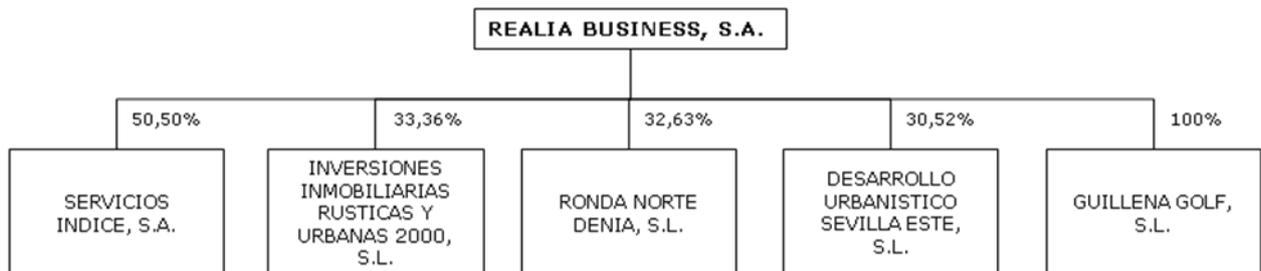
I. PATRIMONIO



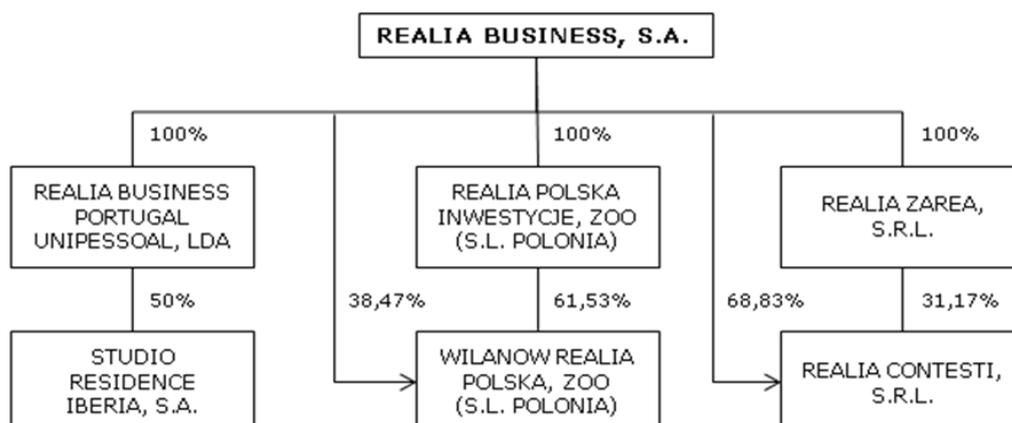
II. PROMOCIÓN



III. SUELO



IV. INTERNACIONAL



7.3 Filiales significativas de la Sociedad

La tabla siguiente recoge las principales filiales de REALIA, detallando su denominación social, nacionalidad, fecha de constitución y el porcentaje de participación de REALIA a la fecha del presente Documento de Registro:

Sociedad	Nacionalidad	Método de consolidación (1)	% participación
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (DUSE)	Española	PE	30,52% directamente)
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	Española	G	51,00% (directamente)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Española	P	33,36% (directamente)
Mindaza, S.L.U. (en liquidación)	Española	G	100% (directamente)
Realia Business Portugal Unipessoal, Lda.	Portuguesa	G	100% (directamente)
Realia Patrimonio, S.L.U.	Española	G	100% (directamente)
Realia Polska Inwestycje, S.P. ZOO	Polaca	G	100% (directamente)
Retingle, S.L.	Española	G	50,10% (directamente)
Ronda Norte Denia, S.L.	Española	PE	32,63% (directamente)
Servicios Índice, S.A.	Española	G	50,50% (directamente)
Studio Residence Iberia Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Portuguesa	P	50% (indirectamente) (2)
Valaise, S.L.U.	Española	G	100% (directamente)
Wilanow Realia Spolka, ZOO	Polaca	G	100% (directa e indirectamente) (3)
Boane 2003, S.A.U.	Española	G	100% (indirectamente) (4)
Hermanos Revilla, S.A.	Española	G	65,8% (indirectamente) (5)
Planiges, S.A.	Española	G	76,00% (indirectamente) (6)
Portfolio de Grandes Áreas Comerciales, S.A.U.	Española	G	100% (indirectamente) (7)
SCI du 36 Rue de Naples	Francesa	G	100% (indirectamente) (8)
SCI Vendôme-Casanova	Francesa	G	100% (indirectamente) (9)
SIIC de Paris	Francesa	G	58,98% (indirectamente) (10)
Setecampos Sociedade Imobiliaria, LDA	Portuguesa	P	50% (indirectamente) (11)
Realia Contesti, S.R.L.	Rumana	G	100% (directa e indirectamente) (12)
Realia Zarea, S.R.L.	Rumana	G	100% (directamente)
Guillena Golf, S.L.U.	Española	G	100% (directamente)
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	Española	P	50,00% (indirectamente) (13)

(1) PE: Puesta en equivalencia; P: Proporcional; G: Global.

(2) Participación indirecta a través de Realia Business Portugal Unipessoal, Lda.

(3) Participación indirecta a través de Realia Polska Inwestycje, ZOO. (61,53%).

- (4) Participación indirecta a través de Hermanos Revilla, S.A. Sociedad perteneciente al Subgrupo Planigesa.
- (5) Participación indirecta a través de Planigesa, S.A. (51,00%), Realia Patrimonio, S.L.U. (9,56%) y Boane 2003, S.A.U. (4,76%). Sociedad perteneciente al Subgrupo Planigesa.
- (6) Participación indirecta a través de Realia Patrimonio, S.L.U. (76,00%). Sociedad perteneciente al Subgrupo Planigesa.
- (7) Participación indirecta a través de Realia Patrimonio, S.L.U. (100%).
- (8) Participación indirecta a través de SIIC de Paris (100%). Sociedad perteneciente al Subgrupo SIIC de Paris.
- (9) Participación indirecta a través de SIIC de Paris (100%). Sociedad perteneciente al Subgrupo SIIC de Paris.
- (10) Participación indirecta a través de Realia Patrimonio, S.L.U. (58,98%). Sociedad perteneciente al Subgrupo SIIC de Paris.
- (11) Participación indirecta a través de Realia Patrimonio, S.L.U. (50,00%).
- (12) Participación indirecta a través de Realia Zarea, S.R.L. (31,17%).
- (13) Participación indirecta a través de Portfolio de Grandes Áreas Comerciales, S.A.U. (50,00%).

El porcentaje de participación de REALIA en sus filiales, según se recoge en la tabla anterior, es coincidente con el porcentaje de sus derechos de voto.

REALIA desarrolla negocios de participación conjunta mediante la participación en las uniones temporales de empresas y comunidades de bienes que se indican a continuación:

Participación	% participación
Uniones Temporales de Empresas	
Realia Business, S.A. y Acciona Inmobiliaria UTE	50,00% (directamente)
Comunidad de Bienes	
Residencial Turo del Mar, CB (formada por REALIA y Acciona Inmobiliaria)	50,00% (directamente)

PUNTO 8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPOS

8.1 Información relativa a todo inmovilizado material, tangible o previsto, incluidas las propiedades arrendadas, y cualquier gravamen al respecto

A continuación se detalla el valor neto contable del inmovilizado material a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

(En millones de euros)	2013	2012	2011
Inmovilizado material	9.001	8.394	9.065
Inversiones inmobiliarias	2.306.287	2.332.378	2.319.178
Existencias	473.910	578.653	882.412
Valores netos contables	2.789.198	2.919.425	3.210.655

Durante el primer trimestre de 2014 el Grupo REALIA no ha realizado ninguna venta de inmovilizado material ni de inversiones inmobiliarias, sin embargo, del apartado de existencias sí ha realizado la entrega de 32 unidades inmobiliarias (viviendas, locales y oficinas) por importe de 7,3 millones de euros y de un solar, situado en Varsovia, por importe de 7,6 millones de euros.

La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2013 ha sido realizada por dos expertos independientes: CB Richard

Ellis, como en años anteriores, ha valorado la cartera de activos patrimoniales, mientras que TINSA ha valorado la cartera de activos residenciales.

De acuerdo con los informes de valoración, el patrimonio inmobiliario del Grupo REALIA tiene un valor de mercado (GAV), sin deducir los gastos de transacción, de 3.497,4 millones de euros, que se divide en: (i) cartera de patrimonio (2.972,6 millones de euros), que representa el 85%; y (ii) cartera de promoción y suelo (524,8 millones de euros), que representa el 15%. El 45,39% del valor de los activos del Grupo REALIA (1.587,46 millones de euros o 1.513 millones de euros deducidos los gastos de transacción) se concentra en París a través de la filial francesa SIIC de Paris. El valor de mercado de los activos (GAV), una vez deducidos los gastos de transacción, asciende a 3.384,48 millones de euros.

La siguiente tabla muestra el valor neto de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011.

(En millones de euros)	2013	2012(*)	Var. %	2011	Var. %
Activos en renta España (1)	1.287	1.345	(4,3)	1.363	(1,3%)
Activos en renta Francia	1.316	1.266	4,0	1.341	(5,5%)
Activos en curso terciarios	197	197	(0,3)	169	16,6%
Suelo terciario	61	67	(9,7)	69	(2,9%)
Producto terminado residencial	146	176	(17,1)	192	(8,3)
Suelo residencial	378	486	(22,2)	1.152	(57,8)
Total Valor	3.384	3.537	(4,3)	4.243	(16,6)

(*) En 2012 se produjo un cambio de valoración de los activos residenciales.

(1) Incluye el centro comercial Twin Towers en Portugal.

En relación con la tabla anterior cabe destacar lo siguiente:

- La resistencia de las valoraciones de los activos en renta, compensando el aumento de valor en Francia las ligeras caídas en España.
- Continúa el deterioro de valor de los activos del negocio residencial, aunque mucho más moderado en 2013, frente al ajuste (aproximadamente del 50%) sufrido en el año anterior.
- A 31 de diciembre de 2013, la cartera de activos inmobiliarios de REALIA tiene un valor de mercado (GAV), deducidos los gastos de transacción, de 3.384 millones de euros, un 4,3% menos que en el ejercicio 2012.
- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 31 de diciembre de 2013 es de 2.861 millones de euros, un (0,5%) inferior al de diciembre 2012 y se mantiene invariable en términos homogéneos.
- El valor de mercado de la cartera de oficinas en España es un 4,4% inferior al de 2012. Si comparamos valores unitarios con respecto a máximos de 2008, se ha pasado de 5.197 €/m² a 3.897 €/m², lo que supone una caída del 25%.
- El portfolio de oficinas en explotación de la filial francesa del Grupo, SIIC de Paris, refleja un incremento de valor del 5,1% en términos comparables *like-for-like*, reflejando la fortaleza del mercado prime de oficinas de París.

- El valor de mercado de la cartera de centros comerciales ha tenido una variación negativa en términos comparables *like-for-like* del (5,9%), debido fundamentalmente al descenso de los alquileres y de las expectativas de comportamiento del consumo.
- La rentabilidad actual a 31 de diciembre de 2013 (rentas de diciembre 2013 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor de los activos según CBRE) de la cartera patrimonial es del 6,1%.
- El negocio residencial ha sido valorado en 524 millones de euros, un (21%) inferior a la valoración de 2012, debido a la disminución del stock de producto terminado (ya sin producto en curso), a la baja del suelo de la sociedad liquidada y a los ajustes en el valor de la cartera de suelo.
- Durante el ejercicio 2013, y en la valoración a diciembre, se han producido ajustes a la superficie edificable por aproximadamente 1,2 millones de metros cuadrados, debido a la liquidación de una filial (116.000 m²), a la no valoración del suelo de Polígono Aeropuerto en Sevilla (650.000 m²), a no considerar la edificabilidad de un suelo en Guadalajara (216.000 m²), junto a otros ajustes en distintas parcelas, entre las que destaca un suelo en Cádiz (117.000 m²).
- El mayor ajuste de valor se ha producido en los suelos en planeamiento, donde el criterio de prudencia de la Tasación ECO tiene un mayor impacto al considerarlos como rústicos y donde se ha dado de baja el suelo de la filial.
- En los suelos en urbanización y finalistas, el ajuste de valor sigue reflejando el empeoramiento de las perspectivas del negocio residencial.

La siguiente tabla muestra, a efectos ilustrativos y de acuerdo con la información interna de la Sociedad, el cálculo efectuado por la Sociedad del valor neto antes y después de impuestos del patrimonio inmobiliario de REALIA (NAV y NNAV, respectivamente) a 31 de diciembre de 2013, a partir del GAV calculado por los tasadores de los activos del Grupo REALIA:

(En millones de euros)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Valor bruto consolidado (GAV)	3.497,39	3.655,76	4.286,26
Valor bruto consolidado (GAV) a dominio	2.571,27	2.698,27	3.287,25
Valor consolidado en libros (NIIF) (1)	2.781,70	2.923,12	3.403,90
Plusvalías consolidadas (2)	715,69	732,64	882,36
Plusvalías a dominio (3)	512,98	537,67	695,08
Valor neto antes de impuestos (NAV) (4)	704,1	695,52	1.156,79
Valor neto después de impuestos (NNAV) (5)	624,73	604,53	1.012,29

(1) Valor contable de los activos.

(2) Diferencia entre el valor de mercado (GAV) y el valor en libros de los activos.

(3) Participación de REALIA en las Plusvalías consolidadas.

(4) NAV (Net Asset Value): se calcula como la suma de los Recursos Propios más las Plusvalías a dominio.

(5) NNAV (Net Net Asset Value): se calcula como la suma de los Recursos Propios más las Plusvalías a dominio después de impuestos.

La siguiente tabla muestra la evolución desde el GAV hasta el NNAV del Grupo REALIA calculados con los parámetros de la European Public Real Estate Association (EPRA), y teniendo en cuenta que el Grupo REALIA tiene todos sus activos reflejados en sus estado financieros a valor histórico, no recogiendo las plusvalías

correspondiente a la valoración a mercado de dichos activos. Partiendo de los datos atribuidos a dominante de los estados financieros consolidados el cálculo del NNNAV sería:

(En millones de euros)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	191,11	157,85	461,71
Ajustes			
Reversión provisión suelos Valdebebas (1)	5,78	5,78	5,78
Impuestos diferidos filiales	(0,23)	2,02	1,19
Plusvalías latentes en activos atribuibles	430,00	448,75	686,82
Impuestos sobre plusvalías latentes	(71,04)	(83,66)	(144,04)
Total EPRA NNNAV	555,62	530,74	1.011,45
EPRA NNNAV/acción	1,81	1,92	3,67

(1) Por aplicación de condición resolutoria en la escritura de venta del terreno.

A) CARTERA DE PATRIMONIO

El área de patrimonio del Grupo REALIA se dedica principalmente al alquiler de oficinas así como de espacios comerciales y de ocio.

De conformidad con el informe de valoración elaborado por CB Richard Ellis, a 31 de diciembre de 2013, la cartera patrimonial del Grupo REALIA, constituida por activos inmobiliarios y participaciones financieras inmobiliarias, tiene una superficie total alquilable de 568.417 m² y un valor bruto consolidado (GAV) de 2.603.138 miles de euros. Asimismo, la superficie alquilable en proyecto (o inmovilizado en curso) y reserva de suelo de la cartera patrimonial del Grupo REALIA asciende a un total de 153.333 m² y tiene un valor bruto consolidado (GAV) de 257.305 miles de euros.

En el presente Documento de Registro, las referencias a la superficie total alquilable incluyen solamente la superficie sobre rasante, por lo que no se incluyen dentro de dicha superficie ni las plazas de aparcamiento ni las superficies bajo rasante.

En la siguiente tabla se desglosa la cartera patrimonial del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, según el uso del inmueble:

2013

Uso	Superficie Alquilable		GAV	
	En metros cuadrados	%sobre el total	En miles de euros	%sobre el total
Oficinas	392.126	54,3%	2.259.376	79,0%
Centros comerciales y de ocio	139.706	19,4%	330.450	11,6%
Inmovilizado en curso y suelo	153.333	21,2%	257.305	9,0%
Otros (1)	36.585	5,1%	13.312	0,4%
Total	721.750	100%	2.860.443	100%

(1) Otros incluye logístico e industrial.

2012

Uso	Superficie Alquilable		GAV	
	En metros cuadrados	%sobre el total	En miles de euros	%sobre el total
Oficinas	398.309	54,9%	2.252.259	78,3%
Centros comerciales y de ocio	138.941	19,1%	344.925	12,0%
Inmovilizado en curso y suelo	152.293	21,0%	264.490	9,2%
Otros (1)	36.585	5,0%	13.342	0,5%
Total	726.128	100,0%	2.875.016	100,0%

(1) Otros incluye logístico e industrial.

2011

Uso	Superficie Alquilable		GAV	
	En metros cuadrados	%sobre el total	En miles de euros	%sobre el total
Oficinas	402.088	55,1%	2.282.200	79,8%
Centros comerciales y de ocio	113.890	15,6%	334.980	11,7%
Inmovilizado en curso y suelo	176.789	24,2%	229.007	8,0%
Otros (1)	36.585	5,0%	13.354	0,5%
Total	729.352	100,0%	2.859.541	100,0%

(1) Otros incluye logístico e industrial.

Para un mayor detalle sobre la descripción de las principales actividades y negocios de la Sociedad, ver apartado 6.1.1 del presente Documento de Registro.

A.1) Oficinas

La cartera patrimonial de oficinas del Grupo REALIA cuenta, a 31 de diciembre de 2013, con 58 inmuebles en explotación, con una superficie alquilable de 392.126 m² situados en zonas céntricas y de negocios de Madrid y París, principalmente. El 51,3% de los metros cuadrados que componen la cartera patrimonial de oficinas se encuentran ubicados en Madrid, el 38,2% en París, el 8,2% en Barcelona y el 2,3% en otras ubicaciones.

La siguiente tabla muestra los metros cuadrados de superficie alquilable que posee REALIA a 31 de diciembre de 2013 en las ciudades de Madrid, París y Barcelona, ciudades en las que acumula el 97,7% de esta superficie.

(En metros cuadrados)	Madrid	París	Barcelona
Oficinas	201.088	149.982	32.321

El GAV consolidado de las oficinas en explotación propiedad del Grupo REALIA asciende a 31 de diciembre de 2013 a 2.259.376 miles de euros, de los cuales un 41,8% se sitúan en España y un 58,2% se sitúan en Francia.

(En metros cuadrados)	España	Francia	Total
GAV Oficinas	943.630	1.315.746	2.259.376

A.2) Centros comerciales y de ocio

La cartera patrimonial de centros comerciales y de ocio del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2013, cuenta con ocho complejos, situados en Madrid, Santiago de Compostela, Guadalajara, Soria, Murcia y Lisboa con una superficie alquilable de 139.706 m². El 44,0% de los metros cuadrados que componen la cartera patrimonial de centros comerciales se encuentran ubicados en Madrid estando el 56,0% restante distribuido entre Santiago de Compostela, Lisboa, Murcia, Soria y Guadalajara.

El GAV consolidado de los centros comerciales en explotación en los que participa el Grupo REALIA está valorado a 31 de diciembre de 2013 en 330.450 miles de euros.

Centro comercial	Ubicación	Superficie alquilable (m ²)	Plazas de aparcamiento (uds.)
Plaza Nueva Leganés	Madrid	52.675	2.987
Ferial Plaza	Guadalajara	31.997	1.068
As Cancelas (1)	Santiago de Compostela	25.171	1.054
Manuel Becerra, 17	Madrid	6.645	50
La Noria Outlet	Murcia	13.807	1.483
Twin Tower (2)	Lisboa	4.387	150
El Jardín de Serrano	Madrid	2.124	0
Espolón, 10	Soria	2.900	0
TOTAL		139.706	6.792

(1) El centro comercial "As Cancelas" es propiedad conjunta del Grupo REALIA y de Carrefour Properties. La superficie alquilable que se detalla son los metros cuadrados que le corresponden al Grupo REALIA.

(2) El centro comercial "Twin Towers" es propiedad conjunta del Grupo REALIA y de otro promotor. La superficie alquilable y las plazas de aparcamiento que se detallan son los metros cuadrados y las plazas de aparcamiento que le corresponden al Grupo REALIA. Se ha suscrito un contrato de opción de compra con unos inversores, en virtud del cual el precio mínimo de venta no sería inferior a 2,5 millones de euros.

A.3) Inmovilizado en curso y reserva de suelo

El GAV consolidado de las oficinas en curso y la reserva de suelo propiedad del Grupo REALIA (España y Francia) están valorados conforme se indica en la siguiente tabla:

(En miles de euros)	2013	2012	2011
Total	257.305	264.490	238.390
Oficinas en curso	196.805	197.490	169.190
Reserva de suelo	60.500	67.000	69.200

A continuación se detallan las oficinas en curso del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2013 a través de la filial SIIC de Paris:

(En millones de euros excepto SBA en m ²)	Ubicación	SBA	Inversión estimada	Inversión incurrida	Renta anual esperada	Apertura prevista
Les Miroirs	París	22.793	47,1	47,1	9,7	2014
22/24, Vendôme	París	1.650	3,4	3,0	1,1	2014
36, rue de Liège	París	1.600	2,6	1,5	0,8	2014
163, Boulevard Malesherbes	París	1.294	5,5	2,9	0,9	2015
36, rue Naples	París	2.252	3,0	-	1,1	2015
Total		29.589	61,6	54,5	13,6	

Estas inversiones se han realizado con cargo a los flujos de caja del negocio.

Dispone además de una reserva de suelo de 123.744 m² de superficie edificable en inmovilizado en curso que se distribuyen en futuros proyectos ubicados en Leganés y Murcia.

A.4) Otros

El Grupo REALIA, además de los edificios descritos anteriormente, tiene un inmueble de uso logístico en Logroño con una superficie alquilable de 36.332 m² y otro activo en Francia (253 m²) para otros usos.

B) CARTERA DE PROMOCIÓN Y SUELO

En la siguiente tabla se desglosa la cartera de promoción y suelo del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2013:

Tipo	Metros cuadrados			GAV	
	Superficie bruta	Edificable	% m ² edificables sobre total	En miles de euros	Porcentaje sobre el total
Reserva de suelo	5.868.055	1.945.608	33%	378.790	72,2
Promociones terminadas (1)	-	90.724	2%	145.981	27,8
Total	5.868.055	2.036.332	35%	524.771	100 %

(1) Superficie construida: En la valoración de promociones terminadas se incluyen 1.043 plazas de garaje y 466 trasteros, cuya superficie total no está incluida en los 90.724, al no estar desglosada por unidades.

B.1) Reserva de suelo

Dentro de este bloque se incluirían todos los suelos que son propiedad del Grupo REALIA y sobre los que el Grupo REALIA tiene la intención de edificar. La reserva de suelo comprende las tres tipologías recogidas en la Ley del suelo: (i) suelo no urbanizable; (ii) suelo urbanizable; y (iii) suelo urbano.

A 31 de diciembre de 2013 la reserva de suelo del Grupo REALIA consta de 1.945.608 m² edificables, con un valor bruto consolidado (GAV) de 378.190 miles de euros. Durante el 2013 se vendieron dos suelos (Sanchinarro T6 -Madrid- y Son Dameto -Mallorca-) por un importe de 3,4 millones de euros (un 14% superior a su valoración de mercado).

La siguiente tabla muestra el valor bruto consolidado (GAV) según la valoración de TINSA, los metros cuadrados brutos de suelo, los metros cuadrados edificables estimados y su situación geográfica, a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

2013

Reserva de suelo (En miles de euros, salvo cifras en metros cuadrados)			
Delegación	m² superficie bruta	m² edificables estimados	GAV
Andalucía	2.331.279	676.852	56.920
Canarias	4.529	18.531	15.440
Cataluña	121.536	92.584	48.340
Centro	3.205.531	932.417	176.018
Levante	161.934	150.042	70.516
Total Nacional	5.824.809	1.870.426	367.234
Polonia	34.852	50.000	7.716
Rumanía	8.394	25.182	3.840
Total Internacional	43.246	75.182	11.556
TOTAL	5.868.055	1.945.608	378.790

2012

Reserva de suelo (En miles de euros, salvo cifras en metros cuadrados)			
Delegación	m² superficie bruta	m² edificables estimados	GAV
Andalucía (1)	2.634.932	909.700	103.430
Canarias	4.259	18.531	16.530
Cataluña	148.657	96.483	55.370
Centro	2.994.208	1.275.083	212.200
Levante	176.043	152.266	82.390
Total Nacional	5.958.099	2.452.063	469.920
Polonia	34.852	50.000	11.320
Rumanía	8.394	25.182	4.280
Total Internacional	43.246	75.182	15.600
TOTAL	6.001.345	2.527.245	485.520

(1) Para poder comparar con 2013 se ha eliminado de este cuadro la edificabilidad proveniente del suelo de DUSE de 632.242 m² de techo.

2011

Reserva de suelo (En miles de euros, salvo cifras en metros cuadrados)			
Delegación	m² superficie bruta	m² edificables estimados	GAV
Andalucía	3.811.433	1.539.639	442,40

Reserva de suelo (En miles de euros, salvo cifras en metros cuadrados)

Delegación	m ² superficie bruta	m ² edificables estimados	GAV
Canarias	4.529	18.541	17,64
Cataluña	148.657	99.983	74,72
Centro	3.239.181	1.387.086	494,85
Levante	177.256	152.266	106,92
Total Nacional	7.381.056	3.197.515	1.136,53
Polonia	34.852	50.000	10,41
Rumanía	8.394	25.182	5,06
Total Internacional	43.246	75.182	15,47
TOTAL	7.424.302	3.272.697	1.152,00

La siguiente tabla muestra el grado de desarrollo urbanístico de la reserva de suelo a 31 de diciembre de 2013:

Situación urbanística de la reserva de suelo (En metros cuadrados de suelo bruto)				
Delegación	Suelo no urbanizable	Suelo urbanizable	Suelo urbano	Total
Andalucía	17.752	2.058.254	255.273	2.331.279
Canarias	-	-	4.529	4.529
Cataluña	2.590	83.516	35.430	121.536
Centro	1.240.436	1.885.338	79.757	3.205.531
Levante	6.246	20.504	135.184	161.934
Total Nacional	1.267.024	4.047.612	510.173	5.824.809
% sobre total	22%	69%	9%	100%
Polonia	-	-	34.852	34.852
Rumanía	-	-	8.394	8.394
Total Internacional	-	-	43.246	43.246
TOTAL	1.267.024	4.047.612	553.419	5.868.055

B.2) Producto terminado

El producto terminado está constituido por el producto residual de las promociones finalizadas, una vez obtenida la correspondiente cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, independientemente de que dicho producto terminado se encuentre pendiente de venta o vendido a través de contrato privado estando pendiente el otorgamiento de la escritura de compraventa y el pago del precio restante.

Durante el ejercicio 2013 se entregaron un total de 131 viviendas, frente a las 148 unidades entregadas en el año anterior, por un importe de 24,3 millones de euros (un 3,6% menos).

A 31 de diciembre de 2013, la cartera de producto terminado de REALIA consta de 708 viviendas, 98 locales y oficinas, con un valor bruto consolidado (GAV) de 145,98 miles de euros, según el siguiente detalle:

	Viviendas	Locales	Oficinas	Garajes	Millones de euros (1)	Pte. Entrega (4)	En cartera	A la venta
Andalucía	235	1		232	34,16	236	6	230
Canarias	8			7,5 (2)	0,83	8	0	8
Cataluña	108	6		198	17,85	114	14	100
Centro	226	13	45	431	57,03	284	12	272
Levante	124	13		166	26,53	137	4	133
Internacional	8	10	10	46	6,44	28	1	27
Total	709	43	55	1.080,5	142,84 (3)	806	37 (5)	769 (6)

(1) Producto pendiente de entrega a 31/12/13 valorado con la Tasación de TINSA a 31/12/13.

(2) Una plaza de garaje está en copropiedad.

(3) No están incluidas las Parcelas del Golf Maresme (15 unidades y 3,14 millones de euros).

(4) Producto sin entregar (todos terminados).

(5) Productos vendidos pendientes de entrega.

(6) De las 769 viviendas disponibles en stock (272 en Madrid, 230 en Andalucía, 133 en Levante, 100 en Cataluña, 8 en Canarias, 19 en Portugal y 7 en Polonia), un 75% corresponde a primera vivienda y un 25% a segunda residencia.

En 2013 se pre-vendieron 145 viviendas por un importe de 24,2 millones de euros.

Evolución cartera de viviendas	2013	2012	Var. %	2011	Var. %
Pre-ventas					
Número de unidades	145	126	15,1%	206	(63,5%)
Millones de euros	24,2	23,8	1,7%	39,1	(64,3%)
Entregas					
Número de unidades	131	148	(11,5%)	274	(85,1%)
Millones de euros	24,3	25,2	(3,6%)	52,9	(109,9%)
Cartera disponible al final del periodo					
Número de unidades	769	904	(14,9%)	988	(9,3%)
Millones de euros	203,7	238,8	(14,7%)	262,7	(10,0%)

B.3) Anticipos, opciones y promesas de suelo

Los anticipos, opciones y promesas de suelo lo constituyen todos aquellos suelos sobre los que el Grupo REALIA tiene un derecho de compra (a través de una opción de compra o una promesa de compra), sin que se haya adquirido todavía la propiedad de dichos suelos, y comprende las tres tipologías recogidas en la Ley del Suelo: (i) suelo no urbanizable; (ii) suelo urbanizable; y (iii) suelo urbano.

A continuación se incluye un detalle del epígrafe "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2013 (que corresponden principalmente a gastos de urbanización girados por la Junta de Compensación de Valdebebas):

(En miles de euros)	31/12/2013
Realia Business, S.A.:	
Valdebebas	3.020
El Molar	18
Resto Otros	20
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.:	

El Molar	212
Total	3.270

A los efectos del presente Documento de Registro, se entiende por suelo no urbanizable, aquél que no es actualmente susceptible de incorporarse al proceso de urbanización; por suelo urbanizable, el constituido por los terrenos que el Plan correspondiente haya clasificado como tales para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y/o evolución de la ciudad; y por suelo urbano, aquellos terrenos con accesos rodados, abastecimientos y evacuaciones de agua, suministros de energía eléctrica y en los que existan todos los servicios con las características suficientes y necesarias para servir a la edificación que exista o que se vaya a construir.

B.4) Promociones en curso

El siguiente cuadro muestra el volumen de viviendas en construcción a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, desglosadas en función de su destino: primera residencia, segunda residencia o vivienda protegida:

A 31 de diciembre 2013	Número de viviendas	% sobre el total	Número de promociones	Superficie construida (m²)	% sobre el total
Primera residencia	-	-	-	-	-
Segunda residencia	-	-	-	-	-
Vivienda protegida	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-

A 31 de diciembre 2012	Número de viviendas	% sobre el total	Número de promociones	Superficie construida (m²)	% sobre el total
Primera residencia	89	58%	1	11.883	66%
Segunda residencia	-	-	-	-	-
Vivienda protegida	64	42%	1	6.161	34%
Total	153	100%	2	18.044	100%

A 31 de diciembre 2011	Número de viviendas	% sobre el total	Número de promociones	Superficie construida (m²)	% sobre el total
Primera residencia	191	67%	3	24.598	74%
Segunda residencia	-	-	-	-	-
Vivienda protegida	94	33%	2	8.674	26%
Total	285	100%	5	33.272	100%

C) SEGUROS Y CARGAS

Todos los inmuebles del Grupo REALIA se encuentran debidamente asegurados, incluida la eventual pérdida de ingresos por rentas en el supuesto de siniestros.

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

Las únicas inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria a 31 de diciembre de 2013 son las siguientes:

(En miles de euros)	Valor neto contable	Carga Hipotecaria
Inmueble		
Edificio C/ Salvador de Madariaga	54.114	21.350
Edificio Albasanz, 16	29.091	25.000
TOTAL	83.205	46.350

8.2 Descripción de cualquier aspecto medioambiental que pueda afectar al uso por la Sociedad del inmovilizado material tangible

El Grupo REALIA atribuye una importancia capital a los aspectos medioambientales aplicables a la compra del suelo, a todas las fases de su proceso productivo (concepción, diseño y construcción) y a su servicio postventa, partiendo de la consideración de que dichos aspectos no sólo constituyen un elemento clave para ofrecer al mercado el mejor producto posible, sino también un factor de responsabilidad empresarial hacia la sociedad y las generaciones futuras.

La práctica habitual es no adquirir suelo contaminado y exigir que en la escritura de compraventa del suelo el vendedor realice una declaración y garantice la inexistencia de contaminación en dicho terreno. En los casos excepcionales en los que el Grupo REALIA adquiere un suelo afectado por contaminación de cualquier tipo, el grupo somete siempre dicho suelo a un proceso de descontaminación.

PUNTO 9. ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS

9.1 Situación financiera

En los apartados 10 y 20 del presente Documento de Registro, se describe la situación financiera de la Sociedad, los cambios de esa situación financiera y los resultados de operaciones para los ejercicios 2013, 2012 y 2011 y primer trimestre del 2014.

9.2 Resultados de explotación

9.2.1 Factores significativos o acontecimientos inusuales que afecten a los resultados

Véase mayor detalle en la sección II "Factores de Riesgo" del presente Folleto y el apartado 20.1 siguiente del presente Documento de Registro.

9.2.2 Cambios importantes en las ventas netas o en los ingresos

Véase mayor detalle en el apartado 20.1 siguiente del presente Documento de Registro.

9.2.3 Actuaciones o factores de orden gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, hayan afectado o pudieran afectar de manera importante a las operaciones del emisor

Véase la sección II "Factores de Riesgo" del presente Folleto.

PUNTO 10. RECURSOS DE CAPITAL

10.1 Recursos de capital de la Sociedad

Hasta la fecha de publicación del presente Documento de Registro, las necesidades de recursos del Grupo REALIA se han cubierto principalmente mediante la combinación de tesorería generada durante el curso ordinario de las actividades y financiación bancaria.

- **Estructura de Financiación**

A continuación, se muestra el detalle de la composición de la estructura de financiación del Grupo REALIA para el periodo cubierto por la información financiera histórica y primer trimestre del año 2014:

(En miles de euros)	31/03/2014	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
Patrimonio Neto	704.844	705.608	666.976	5,79%	986.807	(32,41%)
Acreedores no corrientes (1)	1.981.402	1.985.975	1.426.916	39,18%	1.441.673	(1,02%)
Recursos permanentes (2)	2.686.246	2.691.583	2.093.892	28,54%	2.428.480	(13,78%)
Otras partidas no corrientes (3)	28.919	29.496	33.006	(10,63%)	38.223	(13,65%)
Acreedores corrientes (4)	371.051	399.776	1.212.982	(67,04%)	1.128.240	7,51%
Otras partidas corrientes (5)	21.370	20.833	31.288	(33,42%)	20.035	56,17%
Total Pasivo	3.107.586	3.141.688	3.371.168	(6,81%)	3.614.978	(6,74%)

% Estructura de financiación	31/03/2014	2013	2012	2011
Patrimonio Neto	22,68%	22,46%	19,78%	27,30%
Acreedores no corrientes (1)	63,76%	63,21%	42,33%	39,88%
Recursos permanentes (2)	86,44%	85,67%	62,11%	67,18%
Otras partidas no corrientes (3)	0,93%	0,94%	0,98%	1,06%
Acreedores corrientes (4)	11,94%	12,72%	35,98%	31,21%
Otras partidas corrientes (5)	0,69%	0,66%	0,93%	0,55%
Total Pasivo y Patrimonio Neto	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

- (1) Comprende deudas con entidades de crédito no corrientes, otros pasivos financieros no corrientes y pasivos por impuestos diferidos.
- (2) Comprende la suma de total Patrimonio Neto y acreedores no corrientes.
- (3) Incluye provisiones no corrientes y otros pasivos no corrientes.
- (4) Comprende deudas con entidades de crédito corrientes, otros pasivos financieros corrientes y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.
- (5) Comprende provisiones corrientes y otros pasivos corrientes.

- **Recursos propios**

La siguiente tabla muestra un resumen de la situación de los fondos propios del Grupo REALIA para el periodo cubierto por la información financiera histórica:

(En miles de euros)	31/03/2014	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
Fondos propios						
Capital Social	73.769	73.769	66.570	10,81%	66.570	-
Prima de emisión	266.242	266.242	215.851	23,35%	215.851	-
Reservas de la sociedad dominante	(136.360)	(72.313)	224.773	(132,17%)	255.914	(12,17%)
Reservas de consolidación	4.195	(8.951)	13.302	(167,29%)	(16.520)	180,52%
Valores propios	(651)	(1.208)	(1.572)	(23,16%)	(2.208)	28,80%
Coberturas	(6.416)	(13.144)	(39.953)	(67,10%)	(55.810)	28,41%
Diferencias de conversión	(2.300)	(2.262)	(1.895)	19,37%	(3.324)	42,99%
Beneficio Consolidado del ejercicio	(7.607)	(51.025)	(319.230)	(84,02%)	1.238	(25.588,95%)
Total Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	190.872	191.108	157.846	21,07%	461.711	(65,81%)
Intereses minoritarios / Socios externos	513.972	514.500	509.130	1,05%	525.096	(3,04%)
Total Patrimonio Neto	704.844	705.608	666.976	5,79%	986.807	(32,41%)

Las variaciones más significativas del Patrimonio Neto han sido las siguientes:

- El aumento del capital social aprobado por la Junta General Ordinaria de accionistas de 26 de junio de 2013 ejecutado por el Consejo de Administración el 27 de noviembre de 2013, el cual se materializó mediante la capitalización del crédito participativo que FCC ostentaba frente a la Sociedad, por un importe total de 57.590 miles de euros, mediante la emisión de 29.994.610 acciones con un valor nominal de 0,24 euros cada una, equivalente a un importe 7.199 miles de euros y una prima de emisión de 1,68 euros cada una, equivalente a un importe 50.931 miles de euros. Dicha operación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de noviembre de 2013.

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

- La variación de las Reservas refleja la evolución de los resultados obtenidos una vez aprobados por la Junta General celebrada cada ejercicio.
- La valoración de las coberturas realizada por expertos en la materia, independientes al Grupo, muestran un impacto cada vez menor en el patrimonio neto debido a la proximidad de su vencimiento, en junio de 2014.

- **Recursos ajenos**

La política del grupo REALIA contempla recurrir al endeudamiento bancario con recurso limitado para llevar a cabo la financiación de sus principales inversiones que forman parte del curso ordinario de sus operaciones. Es decir, las garantías de los financiadores se limitan a los activos que se indican en la propia estructura de financiación, prescindiendo de la garantía personal del accionista. Adicionalmente, una parte de las operaciones del grupo se financia con los flujos de tesorería generados por las actividades ordinarias del grupo, y por determinadas operaciones de venta de propiedades inmobiliarias que proporcionan liquidez al mismo. La siguiente tabla detalla el endeudamiento financiero bruto y neto bancario y asimilado del grupo REALIA para el periodo cubierto por la información financiera histórica:

(En miles de euros)	31/03/2014 (1)	2013 (2)	2012 (3)	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
Deudas con entidades de crédito no corrientes	1.905.434	1.905.284	1.384.229	37,64%	1.356.906	2,0%
Deudas con entidades de crédito corrientes	307.702	318.790	987.374	(67,71%)	902.867	9,4%
Total endeudamiento financiero bruto bancario	2.213.136	2.224.074	2.371.619	(6,22%)	2.259.773	4,9%
Disponible (4)	103.758	121.968	203.919	(40,19%)	84.607	141,0%
Total endeudamiento financiero neto	2.109.378	2.102.106	2.167.684	(3,03%)	2.175.166	(0,3%)

- (1) Incluye la deuda financiera cedida por la SAREB a ANETO por importe de 436.715 miles de euros, la deuda cedida a KSAC Europe por importe de 100.348 miles de euros y la que mantiene la SAREB por importe de 18.193 miles de euros.
- (2) Incluye la deuda financiera cedida a la SAREB y KSAC Europe por 555.110 miles de euros (553.070 miles de euros de principal y 2.040 miles de euros de intereses).
- (3) Incluye la deuda financiera cedida a la SAREB por 518.789 miles de euros.
- (4) Disponible se define bajo NIIF como efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La evolución de los saldos de deudas con entidades de crédito no corrientes y corrientes ha venido condicionada principalmente por el vencimiento en diciembre de 2012 del Crédito Sindicado del área de promoción (para mayor detalle ver apartado 10.4 siguiente). Una vez formalizada la extensión y reestructuración de la deuda llevada a cabo en 2013, se procedió a su reclasificación como Deudas con entidades de crédito no corrientes.

El endeudamiento financiero neto bancario y asimilado del grupo se ha reducido durante 2013 en 65,6 millones de euros, sin considerar los gastos de formalización,

debido fundamentalmente a la salida del perímetro de consolidación de la sociedad liquidada Noralia, S.A.

A 31 de marzo de 2014, este concepto se ha incrementado en 7 millones de euros, hasta 2.109 millones de euros, con respecto al cierre de 2013.

- **Ratios de estructura financiera**

A continuación se detallan los ratios más relevantes sobre la estructura financiera del Grupo REALIA para el periodo al que se refiere la información financiera histórica:

Ratios Estructura Financiera	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
Endeudamiento financiero bruto (1) / EBITDA (3)	21,54	19,11	12,72%	13,66	(28,5%)
Endeudamiento financiero neto (2) / EBITDA (3)	20,36	17,47	16,54%	13,14	(24,7%)
Endeudamiento financiero neto / Endeudamiento financiero neto + fondos propios (4)	74,87%	76,47%	(2,09%)	68,79%	(11,2%)
Endeudamiento financiero bruto / Total pasivo	70,79%	70,35%	0,63%	62,51%	(11,1%)
Endeudamiento financiero neto / Total pasivo	66,91%	64,30%	4,06%	60,17%	(6,4%)
EBITDA (3)/ Gasto financiero	1,22	1,27	(3,94%)	1,52	(16,45%)
Gasto financieros/Endeudamiento financiero bruto	3,81%	4,12%	(7,52%)	4,82%	(14,52%)
Deuda financiera corto plazo (5) / Total deuda financiera Disponble (6) / Deuda financiera corto plazo (5)	14,33%	41,63%	(65,58%)	39,95%	(4,0%)
	38,26%	20,65%	85,28%	9,37%	54,6%

(1) Endeudamiento financiero bruto bancario y asimilado se define como la suma de las deudas con entidades de crédito corrientes y no corrientes.

(2) Endeudamiento financiero neto bancario y asimilado se define como endeudamiento financiero bruto bancario y asimilado menos disponible.

(3) Se define EBITDA como beneficio de explotación, más la dotación a la amortización y menos la variación de las provisiones de tráfico.

(4) Endeudamiento financiero neto bancario y asimilado más fondos propios se entiende como la suma de endeudamiento financiero neto bancario y asimilado más los fondos propios totales excluido el saldo de intereses minoritarios.

(5) Incluye deudas con entidades de crédito y asimiladas a corto plazo.

(6) Disponible se define como efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

10.2 Flujos de tesorería de la Sociedad

Ver apartado 20.1 del presente Documento de Registro, donde se incluye el detalle de la evolución de los flujos de tesorería del Grupo REALIA.

En las siguientes tablas figuran los componentes del fondo de maniobra del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

(En miles de euros)	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
Fondo de maniobra					
Terrenos y solares	709.719	762.966	(6,98%)	789.136	(3,32%)
Materiales diversos	68	75	(9,33%)	78	(3,85%)
Obras en curso de construcción de ciclo corto	0	17.335	(100,00%)	23.558	(26,42%)

(En miles de euros)	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
Obras en curso de construcción de ciclo largo	50.565	50.677	(0,22%)	55.442	(8,59%)
Edificios construidos	146.276	144.550	1,19%	147.904	(2,27%)
Anticipos a proveedores	3.270	3.289	(0,58%)	3.273	0,49%
Deterioro de existencias	(435.987)	(400.239)	8,93%	(136.979)	(192,19%)
Total existencias	473.910	578.653	(18,10%)	882.412	(34,42%)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	2.610	3.274	(20,28%)	6.203	(47,22%)
Deudores (1)	53.766	63.491	(15,91%)	62.810	1,80%
Total activo circulante de explotación (2)	530.286	645.868	(17,90%)	951.425	(32,12%)
Total pasivo circulante de explotación (3)	101.823	256.896	(60,36%)	245.408	4,68%
Fondo de maniobra de explotación (4)	428.463	388.972	10,15%	706.017	(44,91%)
Disponible (5)	123.926	205.447	(39,68%)	91.042	125,66%
Deuda con entidades de crédito corrientes (6)	318.790	987.375	(67,71%)	902.867	9,36%
Fondo de maniobra neto (7)	233.599	(392.956)	(159,45%)	(105.808)	(271,38%)

(1) Incluye deudores comerciales y otros activos corrientes.

(2) El activo circulante de explotación incluye existencias, deudores y activos no corrientes mantenidos para la venta.

(3) El pasivo circulante de explotación incluye acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, otros pasivos corrientes, provisiones corrientes y otros pasivos financieros corrientes en entidades no crediticias.

(4) El fondo de maniobra de explotación es el resultante de minorar al activo circulante de explotación, el pasivo circulante de explotación.

(5) Disponible se define como efectivo y otros activos líquidos equivalentes y otros activos financieros corrientes.

(6) En los ejercicios 2013 y 2012, incluye la parte de la deuda financiera clasificada como corriente cedida a la SAREB y KSAC por 555.110 miles de euros y 518.789 miles de euros, respectivamente.

(7) El fondo de maniobra neto es igual al fondo de maniobra de explotación, más el disponible y menos la deuda con entidades de crédito a corto plazo.

Periodos medios de cobros y pagos

(en meses)	2013	2012	2011
Periodo medio de cobro (1)	0,6	1,0	0,8
Periodo medio de pago (2)	3,1	3,2	4,3

(1) Saldo de clientes y deudores, eliminado el efecto de la linealización de rentas y de ingresos anticipados, entre el importe de la cifra de ingresos, multiplicado por 12 meses.

(2) Importe del saldo de proveedores y acreedores, eliminado el efecto de las periodificaciones de Realia, entre los gastos de aprovisionamiento, más gastos de personal, más gastos de servicios externos multiplicado por 12 meses.

10.3 Estructura de financiación de la Sociedad

Al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y asimilados con el siguiente detalle:

(En millones de euros)	Patrimonio			Promociones y Suelo			Total 2013	Total 2012	Total 2011
	RP (1) + Sub. (2)	SdP (3)	Total RP (4)	RB (5)	Subsid. (6)	Total RB			
Activos España									
Sindicados	847	465	1.312	786	-	786	2.098	2.175	2.099
Otros Préstamos	62	35	97	21	10	31	128	194	168
Intereses	2	-	2	3	-	3	5	12	10
Gastos de formalización	(5)	(2)	(7)	-	-	-	(7)	(9)	(17)
Total Deuda	906	498	1.404	810	10	820	2.224	2.372	2.260

Tesorería	68	33	101	16	5	21	122	204	85
Deuda Neta	838	465	1.303	794	5	799	2.102	2.168	2.175

- (1) Deuda financiera neta bancaria y asimilada de Realia Patrimonio, S.L.U.
- (2) Deuda financiera neta bancaria y asimilada de las sociedades participadas de Realia Patrimonio, S.L.U.
- (3) Deuda financiera neta bancaria y asimilada de SIIC de Paris.
- (4) Total deuda financiera neta y asimilada del área de patrimonio.
- (5) Deuda financiera neta y asimilada de Realia Business, S.A.
- (6) Deuda financiera neta bancaria y asimilada de las sociedades participadas de Realia Business, S.A.

Actividad de Patrimonio

En abril de 2007, la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U., procedió a la reestructuración de la deuda financiera, mediante la suscripción de un crédito sindicado, con recurso limitado a los activos, con un total de 16 entidades de crédito, por importe máximo inicial de 1.087.000 miles de euros, que tras diversas amortizaciones se ha visto reducido al finalizar el ejercicio 2013 a un importe máximo de 846.632 miles de euros, importe que no considera los gastos de formalización de deudas, que al cierre del ejercicio 2013 ascienden a 4.099 miles de euros. El tipo de interés aplicable varía en función del ratio "Loan to value" (importe del préstamo respecto al valor de mercado bruto de los activos). A cierre del ejercicio 2013, el crédito se encuentra instrumentado en un único tramo, correspondiendo la fecha de vencimiento final en abril de 2017. El importe dispuesto del mismo al cierre del ejercicio 2013 es de 846.632 miles de euros, correspondiendo el 32% a financiación proporcionada por entidades de crédito asociadas, el 1,2% a la SAREB y el resto a entidades financieras y asimiladas de primer nivel. El tipo de interés de referencia es el Euribor más un margen de 90 puntos básicos.

Por su parte, SIIC de Paris suscribió paralelamente en abril de 2007 un crédito sindicado con un total de 16 entidades de crédito, para reestructurar su deuda financiera, y obtener financiación adicional. El importe máximo del crédito suscrito fue de 545.000 miles de euros con vencimiento final en abril de 2017. El tipo de interés de referencia es el Euribor más un margen de 75 puntos básicos. Tras diversas amortizaciones el límite del importe dispuesto a 31 de diciembre de 2013 es de 464.800 miles de euros, importe que no considera los gastos de formalización de deudas, que al cierre del ejercicio 2013 ascienden a 2.186 miles de euros, correspondiendo el 25% a financiación proporcionada por entidades de crédito asociadas y el resto a entidades financieras de primer nivel.

Durante la vigencia de los mencionados contratos sindicados, se deben cumplir diversos ratios relativos a coberturas de la carga financiera y a niveles de endeudamiento neto bancario y asimilado con relación al GAV de los activos inmobiliarios, referenciados a Realia Patrimonio, S.L.U. y a SIIC de Paris, cumpliéndose al cierre del ejercicio 2013 los ratios establecidos. A continuación se incluye un mayor detalle de dichos compromisos:

Garantías:

- Constitución de promesa de hipoteca para los activos en arrendamiento que se recogen en el contrato.
- Pignoración de los derechos de los contratos de arrendamiento.
- En el caso del syndicado de Realia Patrimonio, S.L.U., pignoración de las acciones de las sociedades filiales.
- Cesión de derechos de pólizas de seguros.

Amortización anticipada:

- Calendario de amortizaciones anuales de tal forma que antes de la fecha de vencimiento (abril 2017) se haya amortizado el 20% del principal. A fecha de este folleto se han cumplido todas las amortizaciones anticipadas, incluso en Realia Patrimonio, S.L.U. se ha cumplido las amortizaciones previstas hasta junio 2015.
- Un porcentaje de los ingresos obtenidos en la venta de activos inmobiliarios salvo que se reinvierta en un plazo de 12-18 meses.
- En el caso de Realia Patrimonio, S.L.U. un porcentaje de los ingresos obtenidos por la venta de activos inmobiliarios en SIIC de Paris, de los ingresos obtenidos por la ventas de las acciones de Hermanos Revilla, S.A. y SIIC de Paris.
- En el caso de Realia Patrimonio, S.L.U. por el 50% del flujo de caja libre para amortización anticipada obligatoria anual que se genere cada ejercicio.

Ratios financieros:

- "Loan-to-Value" (Deuda financiera neta/GAV de los activos) de ella y sus filiales debe ser al final de cada ejercicio menor o igual al 55% para Realia Patrimonio, S.L.U. y del 52,5% para SIIC de Paris.
- El Ratio de cobertura del servicio a la deuda (Flujo de caja libre generado/ Servicio a la deuda) al final de cada ejercicio debe ser superior a 1,1.

Otras obligaciones:

- El reparto de dividendos a Realia Patrimonio, S.L.U. queda limitado al cumplimiento de los *covenants* y a que no existan causas de vencimiento anticipado del contrato.
- Envío anual sobre el valor de mercado de los activos de Realia Patrimonio, S.L.U. y sus filiales, de acuerdo a las valoraciones realizadas por experto independiente.
- Certificados anuales de cumplimiento de *covenants* emitidos por auditores y semestral emitido por la compañía.
- No constituir garantías reales, cargas, gravámenes sobre sus bienes o derechos.

- No suscribir ningún contrato nuevo de crédito para Realia Patrimonio, S.L.U., y en el caso de SIIC de Paris con determinadas condiciones.
- Remisión de información periódica semestral de estados financieros y cumplimiento de ratios y con carácter anual: pólizas de seguros, presupuesto anual, listado de arrendamientos, certificado del auditor de cumplimiento de ratios e Informe de Tasación por experto independiente.

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

Adicionalmente, en el ejercicio 2012 SIIC de Paris formalizó un nuevo préstamo, con promesa de hipoteca, por importe de unos 37.000 miles de euros con vencimiento de la última cuota en el ejercicio 2017, para lo que se contrató una operación de cobertura de riesgo de tipo de interés con barrera (CAP) con una duración de 2 años. El saldo dispuesto del mismo al cierre del ejercicio 2013 es de 35.150 miles de euros. El tipo de interés al que está referenciado este derivado es de Euribor a 3 meses, fijando las barreras en los tipos de interés del 1,5% y el 2%.

Como es habitual en este tipo de financiaciones, los prestatarios han otorgado una serie de garantías reales, o promesas de garantías reales, en garantía del cumplimiento de sus obligaciones al amparo de estos contratos, siendo las más relevantes:

- promesas de hipotecas sobre los inmuebles de los que son titulares Realia Patrimonio, S.L.U. y SIIC de Paris;
- prenda de los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de los que son titulares Realia Patrimonio, S.L.U., Portfolio de Grandes Áreas Comerciales, S.A.U. y SIIC de Paris;
- prenda de derechos de crédito derivados de cuentas corrientes y pólizas de seguros; y
- prenda de las acciones, de las que sea titular Realia Patrimonio, S.L.U. de las siguientes sociedades: Portfolio de Grandes Áreas Comerciales, S.A.U., Hermanos Revilla, S.A., Setecampos Sociedade Inmobiliaria, S.A., SIIC de Paris y Planigesa, S.A.

Los contratos de financiación incluyen cláusulas habituales en este tipo de contratos que limitan la disponibilidad de los prestatarios de los recursos generados en su actividad de negocio, como:

- *Cash sweep* (amortización anticipada obligatoria) del 50% de la caja excedentaria después del servicio de la deuda. Este requisito afecta solo a Realia Patrimonio, S.L.U.
- Amortización proporcional del préstamo en caso de venta de activos en que no se produzca reinversión en el plazo de 12 meses. Este requisito afecta tanto a Realia Patrimonio, S.L.U. como a SIIC de Paris.

La venta de las acciones que el Grupo tiene en SIIC de Paris implicará una reducción del endeudamiento financiero neto del Grupo en 1.033 millones de euros, tras la percepción por parte de su accionista Realia Patrimonio del importe de la venta y se produzca la desconsolidación del Grupo SIIC de París.

Actividad de Promoción

El 30 de septiembre de 2009, REALIA cerró el proceso de refinanciación de su actividad promotora, mediante la contratación del Crédito Sindicado con nueve entidades bancarias por un importe máximo de 1.001.087.480,53 euros y con vencimiento final el 30 de diciembre de 2012.

Asimismo, con fecha 30 de septiembre de 2009, CFCM y FCC, accionistas de referencia de REALIA, otorgaron el Préstamo Participativo a la Sociedad por importe de 100.000.000 euros (50.000.000 euros cada uno), sujeto a los términos del artículo 20 del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre las medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y de liberalización de la actividad económica. Dicho préstamo participativo fue otorgado como condición para la formalización del Crédito Sindicado.

A 31 de diciembre de 2012, y en virtud de los requerimientos descritos en las disposiciones adicionales octava y novena de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, y el artículo 48 del Real Decreto Ley 1559/2012, de 15 de noviembre, la entidad financiera Bankia había procedido a traspasar el total de la deuda financiera con Realia Business, S.A., Noralia, S.A. (hoy liquidada) y Retingle, S.L. a SAREB, por lo que el Grupo REALIA procedió, consecuentemente, a reclasificar dicha deuda al apartado "Otros pasivos financieros corrientes" por importe conjunto de 575.231 miles de euros de los que 437.607 miles de euros corresponden a la deuda de REALIA en relación con el préstamo sindicado, 26 miles de euros en concepto de intereses devengados, 56.443 miles de euros en relación al préstamo participativo y 81.155 miles de euros a préstamos hipotecarios de las sociedades Retingle, S.L., Noralia, S.A. (hoy liquidada) y REALIA.

Con fecha 28 de diciembre de 2012, REALIA suscribió un documento de novación modificativa y no extintiva del contrato de Crédito Sindicado, al objeto de aplazar

su vencimiento hasta el 27 de marzo de 2013, estando sujeta a la condición suspensiva de alcanzar la adhesión del 100% de las entidades financieras acreedoras. Asimismo se suscribió un compromiso de espera (*stand-still*) hasta el 27 de marzo de 2013 al que se adhirió el 93,55% de las entidades acreedoras de tal manera que se dispusiera del tiempo suficiente para cerrar la negociación de la reestructuración de la deuda. En virtud del compromiso alcanzado, las entidades financieras firmantes acordaron no reclamar, durante su vigencia, el pago del principal de la deuda de la Sociedad, cuyo dispuesto al término del ejercicio 2012 ascendía a 846.669 miles de euros (753.616 miles de euros en 2011).

El 27 de marzo de 2013 la Sociedad llegó a un acuerdo con la totalidad (100%) de las entidades financiadoras bajo el Crédito Sindicado, para extender el vencimiento del mismo hasta el 31 de mayo de 2013, fecha en la que se alcanzó un nuevo acuerdo con todas las entidades financiadoras para extender de nuevo el vencimiento del crédito hasta el 30 de septiembre de 2013.

Tras los sucesivos aplazamientos del vencimiento, el 26 de julio de 2013 se firmó un acuerdo que quedó formalizado con fecha 27 de septiembre de 2013, una vez cumplidas todas las condiciones suspensivas para su entrada en vigor. En virtud de dicho acuerdo, se extendió el plazo de vencimiento hasta 30 de junio 2016 y se reestructuró la deuda del negocio residencial con los bancos que constituyen el sindicato bancario (la "**Refinanciación del Crédito Sindicado**").

Las principales características del acuerdo de Refinanciación del Crédito Sindicado son las siguientes:

- Se ha negociado una solución separada del sindicato con dos entidades bancarias:
 - 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 la deuda).
 - Con otra de las partes, se firmó un préstamo bilateral (garantía hipotecaria) por importe de 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 Crédito Sindicado en base a este acuerdo, es la siguiente:
 - El plazo fijado de vencimiento es el 30 de junio de 2016, el cual va asociado a un plan de negocio que implica una amortización de cuotas mínimas obligatorias según el siguiente calendario:

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

- El tipo de interés fijado es el Euribor con un margen de 200 puntos básicos. REALIA 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 las siguientes:
 - REALIA se compromete a cumplir los hitos establecidos en el plan de desinversión inmobiliaria en relación con el producto terminado. A continuación se incluye el plan de desinversión acumulado 2013-2016:

	2º SEM 2013	2014	2015	1º SEM 2016
Cobros mínimos venta de activos (1)	5.072,93	13.099,70	23.034,93	28.925,83
Nº. Unid. mínimas venta de activos (2)	26,25	75,25	133,75	168,75

(1) Miles de euros.

(2) Número de unidades (viviendas, locales y oficinas).

A fecha 31 de marzo de 2014, las unidades entregadas del producto terminado ascienden a 73 unidades (viviendas, locales y oficinas), por un importe de 15.730,18 miles de euros.

- REALIA se compromete a tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del préstamo, bien mediante inversiones directas en REALIA o bien mediante la venta de participaciones sociales de su filial Realia Patrimonio, S.L.U.
- REALIA se compromete a formalizar antes del 30 de junio de 2014 un mandato de reestructuración con un banco internacional de reconocido prestigio para llevar a cabo un proceso organizado de captación de inversores para la desinversión de las participaciones de la sociedad patrimonial y para la inversión en REALIA.

REALIA, acorde con el marco de obligaciones del acuerdo de reestructuración de la deuda, contrató en el mes de noviembre de 2013 un banco de reconocido prestigio internacional, Goldman Sachs International, para llevar a cabo el proceso organizado de captación

de fondos. Dicho proceso busca alcanzar una solución que conjugue los objetivos de los accionistas y de los acreedores financieros.

A día de hoy REALIA sigue inmersa en el proceso de búsqueda de un inversor. Desde el inicio, han sido varios los inversores nacionales e internacionales que han mostrado su interés en participar en el proceso y, tras una primera criba, se ha seleccionado a un grupo reducido para que participe en la segunda fase del proceso iniciada en abril de 2014. De acuerdo con el calendario previsto, se está trabajando para seleccionar un inversor durante el verano de 2014, materializándose la inversión durante el año 2014. En este sentido se espera obtener ofertas vinculantes antes del final del tercer trimestre del ejercicio en curso.

Durante el ejercicio 2013, REALIA realizó amortizaciones anticipadas obligatorias del Crédito Sindicado por importe de 5.773 miles de euros. De esta forma, la cuota de amortización del 30 de junio de 2014, ha quedado satisfecha y la cuota del 31 de diciembre de 2014 ha quedado reducida a 2.087 miles de euros. Esto, junto con los acuerdos separados de negociación de la devolución del crédito sindicado, han llevado a que el nominal a 31 de diciembre de 2013 haya quedado reducido a 786.014 miles de euros, quedando a 31 de marzo de 2014 784.364 miles de euros pendientes de amortizar, con vencimiento el 30 de junio de 2016.

Respecto al Préstamo Participativo, 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 FCC frente a la Sociedad (sobre el importe total de 57.980 miles de euros devengados hasta dicha fecha, registrándose 390 miles de euros como ingreso financiero por la condonación de dicho importe). Así, el aumento de capital que quedó formalizado en virtud de la escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Valerio Pérez de Madrid y Palá el día 29 de noviembre de 2013, con el número 3.034 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 306ª de la Sociedad. Mediante esta capitalización del crédito que ostentaba FCC frente a Sociedad por importe de 57.589.651,20 euros, el capital social de REALIA pasó de 66.570.317,28 euros a 73.769.023,68 euros.

Por su parte, en lo que a la SAREB respecta, el 26 de julio de 2013 se firmó una novación del Préstamo Participativo, reconociéndose unas ventanas de liquidez. Dicho préstamo quedó dividido en dos tramos (i) uno de 29 millones de euros convertible libremente, con ventanas de liquidez de las que, a fecha del presente Documento de Registro, están vigentes dos, las del 15 de febrero de 2015 y 2016, y (ii) otro, del resto, por importe aproximado de 28 millones y medio de euros, más todos los intereses que se devengasen a partir del 26 de julio de 2013 que SAREB podrá convertir al vencimiento en acciones. Este vencimiento podrá ser, en plazo o anticipado, en este último caso dependerá del vencimiento anticipado del Crédito Sindicado.

De conformidad con el modo de cálculo establecido en la novación del contrato del préstamo participativo de fecha 26 de julio de 2013, y según anexo al mismo, el valor razonable de la opción a esa fecha era de 20,4 millones de euros y el número de acciones a emitir para el repago de la deuda con la SAREB asciende a 29.994.610 acciones.

A 31 de diciembre de 2013 el saldo vivo del Préstamo Participativo era de 56.436 miles de euros, sin considerar los intereses devengados en el ejercicio 2013 por 2.084 miles de euros.

Asimismo, la refinanciación incluye otras obligaciones de hacer y no hacer habituales en este tipo de contratos (covenants positivos y negativos). A continuación se incluye un mayor detalle de dichas obligaciones:

Ratios financieros:

- No existe ninguna obligación de cumplimiento de ratios financieros.

Obligaciones financieras:

- Amortización anticipada de acuerdo a un plan de negocio y con unos importes mínimos acumulados de 5,2 millones de euros, 7,8 millones de euros, 10 millones de euros y 13,8 millones de euros a fechas 30 junio 2014, 31 diciembre 2014, 30 de junio 2015 y 31 de diciembre 2015, respectivamente.
- Amortización final del saldo restante al 30 junio 2016.
- Barrido de caja excedentaria al 30 de junio de 2016, una vez que se hubiera cubierto todas las contingencias y obligaciones laborales y fiscales.
- En caso de desinversión por enajenación de Realia Patrimonio, S.L.U., la existencia de un *profit-sharing* (participación en beneficios) de amortización obligatoria y la posibilidad de cancelación del resto de la deuda, mediante la dación en pago de activos de promoción.
- Amortización anticipada por ampliaciones de capital que no supongan un cambio de control y que no vayan destinadas a cubrir las desviaciones del plan de negocio.
- Amortización anticipada por un cambio de control siempre que no sea autorizada por el sindicato bancario.

Otras obligaciones:

- No constituir garantías reales, cargas, gravámenes sobre sus bienes o derechos (salvo alguna excepción) y no afectando a Realia Patrimonio y sus filiales.
- No constituir nuevas sociedades, salvo operaciones realizadas por Realia Patrimonio, S.L.U. y sus filiales.
- No suscribir ningún contrato nuevo de crédito.

- No iniciar nuevas promociones, salvo las indicadas en el contrato.
- No realizar pagos a los accionistas de REALIA, por dividendos o intereses de préstamo u otras de carácter estrictamente financiero, salvo que en casos de reducción de la deuda en un 50%, o con ratio Deuda/EBITDA igual o inferior a 2,5.
- Cumplir con los hitos de desinversión inmobiliaria respecto al producto terminado, en caso contrario obligación de externalizar la gestión de comercialización.
- Remisión de información periódica (trimestral, semestral y anual) de estados financieros y certificación del cumplimiento del plan de Negocio y de sociedades relevantes.
- Envío anual de tasaciones ECO y/o RICS del conjunto de activos de promoción de REALIA.
- Envío de un informe anual sobre el valor de mercado de Realia Patrimonio, S.L.U. de acuerdo a las valoraciones realizadas por experto independiente.

Adicionalmente, como garantías de este préstamo, la Sociedad mantiene pignoradas el 100% de la participación sobre su filial Realia Patrimonio, S.L.U. (por el 95% de su valor económico), otorgando prenda sobre derechos de crédito derivados de los préstamos con empresas del grupo y garantía hipotecaria de primer grado sobre suelos por importe de 564,97 millones de euros, propiedad de la Sociedad. Asimismo cualquier ingreso recibido por el financiado, ya sea en forma de dividendos o como consecuencia de la enajenación de activos, no previsto en el Plan de Negocio deberá ir destinado a amortización anticipada del préstamo sindicado, excepto el reparto de dividendos de Realia Patrimonio, S.L.U. que podrá ir destinado a cubrir desfases del mismo, hasta un límite de 20 millones de euros. Finalmente, deberá ir destinado a la amortización anticipada del préstamo sindicado, el 60% de los ingresos netos por venta de activos no hipotecarios, el 100% en el supuesto de activos hipotecarios, y los dividendos recibidos de las sociedades participadas, a excepción de los dividendos recibidos de Realia Patrimonio, S.L.U., que podrán ir destinados al cumplimiento del plan de negocio.

El tipo de interés medio vigente a 31 de diciembre de 2013 aplicable al conjunto de endeudamiento bancario y asimilado (deuda bancaria cedida al SAREB y KSAC Europe) del Grupo REALIA es del 1,60%, antes de considerar la cobertura financiera, considerando el coste de la cobertura, el interés medio ponderado de la deuda bancaria y asimilada ascendería al 3,38%.

El interés medio ponderado de los pasivos financieros corrientes y no corrientes en el ejercicio 2013, considerando la totalidad de los gastos financieros, asciende al 3,66%.

Finalmente, cabe destacar que durante el 2014 se han producido dos cesiones de la deuda financiera sindicada, una el 28 de febrero de 2014 en la que la SAREB procedió a traspasar el total de su deuda financiera sindicada con REALIA a ANETO

y otra del 30 de abril de 2014 en la que el BBVA procedió a traspasar el total de su deuda financiera sindicada con REALIA a KSAC Europe.

Préstamos hipotecarios y otros

Adicionalmente, el Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2013 tenía concedidos un total de seis préstamos promotores, por un importe dispuesto de 31.352 miles de euros, para financiar promociones y dos préstamos hipotecarios, por un importe dispuesto de 46.350 miles euros, para financiar básicamente, su patrimonio en renta y de manera fundamental, para financiar diversos elementos del inmovilizado.

Asimismo, el Grupo REALIA tenía concedidos 4 créditos sin garantía real con vencimiento la mayor parte de ellos en 2014 y dispuestos por importe de 15.542 miles de euros para financiar de forma genérica sus inversiones y proporcionar continuidad al curso de sus operaciones ordinarias; el tipo de interés medio para los saldos vivos a dicha fecha era del 3,58% y los que han ido venciendo han sido prorrogados, llevando su vencimiento a la segunda mitad de 2014 o directamente al año 2015.

A 31 de diciembre de 2013, el Grupo REALIA tiene créditos concedidos por la SAREB, KSAC Europe y 20 entidades financieras nacionales e internacionales que concentran el 100% de la deuda financiera bruta del Grupo REALIA. En concreto, dos de estas entidades, Bankia con 385 millones de euros y SAREB con 453 millones de euros, concentran el 17% y el 20%, respectivamente, de la referida deuda financiera bruta, Bankia es accionista de REALIA, siendo la única entidad financiera que está vinculada, directa o indirectamente, al grupo.

Detalle del endeudamiento con entidades financieras

A 31 de diciembre de 2013 el endeudamiento financiero neto del Grupo REALIA ascendía a 2.180.400 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

(En miles de euros)	
Deuda bruta bancaria	
Deuda bancaria sin recurso	1.408.474
Deuda bancaria con recurso	817.366
Préstamo participativo	56.436
Intereses préstamo participativo	2.084
Derivados	19.774
Tesorería y equivalentes	(121.968)
Gastos de formalización	(7.218)
Intereses	5.452
Endeudamiento neto	2.180.400

La siguiente tabla muestra el desglose y tipología del endeudamiento bancario y asimilado con entidades financieras de grupo REALIA a 31 de diciembre de 2013:

(En miles de euros)	31/12/2013
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes (1)	1.531.710
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito no corrientes asociadas	380.610
Gastos de formalización deudas	(7.036)
Subtotal	1.905.284
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes (1)	307.905
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito corrientes asociadas	5.615
Gastos de formalización deudas	(183)
Intereses de deudas corrientes (1)	5.452
Subtotal	318.790
Total de endeudamiento bancario bruto	2.224.074

(1) Incluye deuda financiera cedida a SAREB y KSAC Europe (principal: 553.070 miles de euros - 1.745 c/p y 551.325 l/p- / intereses: 2.040 miles de euros).

A 31 de marzo de 2014 esta partida se ha reducido, en 11 millones de euros con respecto al cierre de 2013.

A 31 de diciembre de 2013, las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

Préstamos y créditos bancarios corrientes y no corrientes (1) (En miles de euros)	2013	
	Límite	Dispuesto
Garantía personal y otras garantías sin recurso	67.150	50.692
Garantía hipotecaria sin recurso	47.442	46.350
Garantías Sindicado sin recurso	1.311.432	1.311.432
Garantía hipotecaria con recurso	31.352	31.352
Garantías Sindicado con recurso	786.014	786.014
Gastos de formalización	-	(7.218)
Intereses de deudas corrientes	-	5.452
Total	2.243.390	2.224.074

(1) Incluye deuda financiera cedida a SAREB y KSAC Europe (principal: 553.070 miles de euros / intereses: 2.040 miles de euros).

Del total de saldo dispuesto de préstamos bancarios a 31 de diciembre de 2013, son saldos con empresas asociadas 384,9 millones de euros.

Las deudas financieras incluidas en entidades de crédito asociadas corresponden a los créditos con Bankia, accionista de la Sociedad.

El vencimiento de los préstamos y deudas financieras bancarias y asimiladas es el siguiente:

(En miles de euros) (1)	Vencimiento
2014 (2)	49.490
2015	60.955

2016	857.285
2017	1.220.769
2018 y siguientes	35.575

Total **2.224.074**

- (1) Incluye deuda financiera cedida a SAREB, ANETO y KSAC Europe (principal: 553.070 miles de euros).
- (2) Al vencimiento de 2014 le corresponden 5.452 miles de euros por intereses y 44.038 de miles de euros de principal.

La siguiente tabla muestra el desglose y tipología del endeudamiento financiero bancario y asimilado del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2013 en atención a su vencimiento siendo corto plazo un plazo de vencimiento inferior a 12 meses y largo plazo superior a 12 meses:

(En miles de euros)	TOTAL	% Total	LP	% LP	CP	% CP
Garantía personal y otras garantías sin recurso	50.692	2,28%	33.300	1,53%	17.392	35,14%
Garantía hipotecaria sin recurso	46.350	2,08%	42.285	1,94%	4.065	8,21%
Garantías Sindicado sin recurso	1.311.432	58,97%	1.290.995	59,37%	20.437	41,30%
Garantía hipotecaria con recurso	31.352	1,41%	31.113	1,43%	239	0,48%
Garantías Sindicado con recurso	786.014	35,34%	783.927	36,05%	2.087	4,22%
(Gastos de formalización)	(7.218)	(0,32%)	(7.036)	(0,32%)	(182)	(0,37%)
Intereses de deudas corrientes	5.452	0,25%	0	0,00%	5.452	11,02%
TOTAL	2.224.074	100,00%	2.174.584	100,00%	49.490	100,00%

La siguiente tabla muestra el desglose del importe de endeudamiento bancario neto a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 correspondiente a la actividad de promoción y patrimonio, así como el ratio *loan-to-value* en relación con el patrimonio inmobiliario afecto a cada una de las actividades:

(En miles de euros)	2013	2012	2011
Patrimonio			
Endeudamiento neto bancario (1)	1.302.554	1.313.923	1.332.497
<i>Loan-to-value</i> (2)	43,45%	43,47%	44,22%
% sobre el total de endeudamiento neto	61,96%	60,61 %	61,26%
Promoción			
Endeudamiento neto bancario (1)	799.552	853.762	842.669
<i>Loan-to-value</i> (2)	160,08%	134,77%	59,61%
% sobre el total de endeudamiento neto	38,04%	39,39%	38,74%

(1) Incluye deuda cedida a SAREB y KSAC Europe.

(2) Valor de mercado (GAV) sin deducir gastos de transacción.

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, que incluye además de la deuda financiera bancaria y asimilada, la derivada de los préstamos participativos, a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, el detalle es el siguiente:

Préstamos y créditos corrientes y no corrientes	2013	2012	2011
(En miles de euros)			
Crédito con contrato de pignoración	-	3.489	3.266
Hipotecario subrogable con recurso	31.352	75.436	98.504
Deuda bancaria sin recurso	1.408.474	1.443.327	1.411.653

Crédito sindicado promoción con recurso	786.014	846.669	753.616
Préstamo participativo	56.436	112.886	108.946
Intereses préstamo participativo	2.084	14	-
(Gastos de formalización)	(7.218)	(8.924)	(17.110)
Intereses	5.452	11.605	9.844
Total	2.282.594	2.484.502	2.368.719

Garantías comprometidas con terceros

A 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 el Grupo REALIA tenía avales prestados por entidades financieras por un importe de 6.749, 12.658 y 15.835 miles de euros respectivamente. De estos importes, los avales otorgados por Bankia ascienden a 5.284, 11.120 y 9.158 miles de euros, respectivamente. Dichos avales se han destinado, en su mayor parte, a garantizar: (i) ejecución de obras, (ii) proyectos ante Administraciones Públicas y (iii) en general actos relacionados con la construcción.

En las garantías citadas anteriormente se encuentran incluidos los avales otorgados como garantía de anticipos recibidos de clientes por importe de 1.699, 2.546 y 510 miles de euros, respectivamente.

Cobertura de tipos de interés o de tipo de cambio

A 31 de diciembre de 2013, el Grupo REALIA tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos de variación de tipo de interés y de tipo de cambio, de carácter no especulativo. Los instrumentos financieros empleados son *collars*, contratos de permuta financiera de intereses (*interest rate swaps*) y caps.

REALIA no tiene suscrito ningún tipo de cobertura, y las coberturas de carácter no especulativo, actualmente suscritas se centran en dos sociedades filiales.

La deuda financiera variable (que supone el 100% de la deuda financiera del Grupo REALIA) se encuentra protegida en un 40% respecto al total, frente a posibles alzas en los tipos de interés.

A 31 de diciembre de 2013, el Grupo REALIA tiene cerradas operaciones de cobertura de tipo de interés por un importe de 892.240 miles de euros (914.480 miles de euros a 31 de diciembre de 2012), materializados principalmente en permutas de tipo de interés (IRS), donde las sociedades del Grupo pagan tipos fijos y reciben tipos flotantes. A continuación se presenta un detalle de las coberturas de flujos de efectivo y su valor razonable:

(En miles de euros)	Tipo derivado	Tipo cobertura	Nocional a 31/12/13	Valoración a 31/12/13 (1)	Fecha vencimiento
Realia Patrimonio	IRS	FE	24.835	(566)	30/06/2014
	IRS	FE	24.835	(566)	30/06/2014
	IRS	FE	49.670	(1.088)	30/06/2014

	IRS	FE	49.670	(1.088)	30/06/2014
	IRS	FE	49.670	(1.131)	30/06/2014
	IRS	FE	49.670	(1.131)	30/06/2014
	IRS	FE	24.835	(559)	30/06/2014
	IRS	FE	24.835	(559)	30/06/2014
	IRS	FE	49.670	(1.131)	30/06/2014
	IRS	FE	49.670	(1.131)	30/06/2014
	IRS	FE	49.670	(1.116)	30/06/2014
	IRS	FE	49.670	(1.116)	30/06/2014
	IRS	FE	24.835	(559)	30/06/2014
	IRS	FE	24.835	(559)	30/06/2014
	IRS	FE	24.835	(558)	30/06/2014
	IRS	FE	24.835	(558)	30/06/2014
SIIC de Paris	IRS	FE	23.850	(543)	30/06/2014
	IRS	FE	23.850	(543)	30/06/2014
	IRS	FE	47.700	(1.045)	30/06/2014
	IRS	FE	47.700	(1.045)	30/06/2014
	IRS	FE	47.700	(1.087)	30/06/2014
	IRS	FE	47.700	(1.087)	30/06/2014
	IRS	FE	23.850	(537)	30/06/2014
	IRS	FE	23.850	(537)	30/06/2014
	CAP	FE	10.000	0	30/05/2014
Total			892.240	(19.845)	

(1) Del importe total de la valoración de los derivados, 71 miles de euros son intereses devengados a cierre de 2013, por lo que están contabilizados como intereses a pagar y se incluye en el endeudamiento neto bancario o asimilado.

Los tipos de interés fijos de estas operaciones se sitúan en el 4,59% para Realia Patrimonios, S.L.U. y en el 4,57% para SIIC de Paris.

Del importe total de dichas operaciones, 296.200 miles de euros de cobertura corresponden a operaciones del grupo de sociedades de SIIC de Paris, que supone el 33% del total. El resto de la coberturas corresponden a Realia Patrimonio, S.L.U. por importe de 596.040 miles de euros que supone el 67% del total.

En los ejercicios 2012 y 2011, el importe de las operaciones de cobertura, realizadas a través de *collars* y *swaps* eran de 919.480 y 934.656 miles de euros, respectivamente, que suponía que la deuda financiera a tipo variable se encontrase protegida en un 38,81% y en un 41,23% en cada uno de los años.

La aplicación de todas las coberturas de tipos de interés en el ejercicio 2013, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 40.494 miles de euros.

Para los ejercicios 2012 y 2011 la aplicación de todas las coberturas supusieron un aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 39.381 y 32.474 miles de euros.

Estructura financiera del Grupo REALIA a 31 de marzo de 2014

(En millones de euros)	Patrimonio			Promociones y Suelo			1T 2014	1T 2013
	RP + Sub. Activos España	SdP	Total RP	RB	Subsid.	Total RB		
Sindicados	847	465	1.311	784	-	784	2.096	2.175
Otros Préstamos	53	35	88	-	29	29	117	198
Intereses	1	0	1	6	-	6	7	13
Gastos de formalización	(5)	(2)	(7)	-	-	-	(7)	(9)
Total Deuda	895	498	1.393	790	29	819	2.213	2.377
Tesorería	51	24	76	14	14	28	104	188
Deuda Neta	844	474	1.318	776	15	791	2.109	2.189

- A 31 de marzo de 2014, REALIA tiene una deuda financiera bruta (con entidades de crédito y asimiladas) de 2.213 millones de euros, frente a 2.377 millones en el mismo periodo de 2013 (un 6,9% menos). Los créditos sindicados han pasado de 2.175 millones de euros en el primer trimestre de 2013 a 2.096 millones de euros en el primer trimestre de 2014 y el resto de préstamos han pasado de 198 millones en el primer trimestre de 2013 a 117 millones de euros en el primer trimestre de 2014.
- Con respecto al cierre del ejercicio 2013, en que la deuda financiera bruta (con entidades de crédito y asimiladas) era de 2.224 millones de euros, se ha reducido en 11 millones de euros, un 0,5% menos.
- A 31 de marzo de 2014, REALIA tiene una deuda financiera neta (con entidades de crédito y asimiladas) de 2.109 millones de euros (frente a 2.189 millones en el primer trimestre de 2013, un 3,7% menos) y cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 104 millones de euros.
- REALIA continúa con Goldman Sachs y los accionistas de referencia, FCC y Bankia, el proceso de búsqueda de inversores para obtener fondos que paguen total o parcialmente la deuda residencial y den salida a los accionistas interesados en desvincularse de la sociedad.
- Está previsto que las ofertas vinculantes se presenten antes del final del tercer trimestre de 2014 y la decisión definitiva y estrategia a seguir se culmine a lo largo del presente ejercicio.
- El 39% de la deuda total del Grupo REALIA vence en 2016 y el 57% en 2017 o posteriores ejercicios.
- Realia Patrimonio, S.L.U. y SIIC de Paris tienen contratadas coberturas de tipo de interés (IRS) para el 68% de su deuda sindicada (892 millones de euros sobre 1.312 millones de euros) a un tipo medio de 4,58%, con vencimiento a 30 de Junio de 2014.

10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital

Como se ha señalado en los puntos anteriores los préstamos que conforman la estructura financiera del Grupo REALIA contienen cláusulas de no constitución de garantía (*negative pledge*) a favor de terceros que obligan a REALIA a no constituir garantías sobre algunos o todos sus activos sin el previo consentimiento de la entidad de crédito correspondiente salvo las afectas al desarrollo de promociones inmobiliarias.

Asimismo, como se ha indicado en el punto 10.3 anterior, los contratos de préstamo sindicado de las sociedades del Grupo REALIA contienen obligaciones relativas al mantenimiento de determinados ratios financieros habituales cuyo incumplimiento podría suponer el vencimiento anticipado de los créditos y préstamos concedidos.

Asimismo, los citados contratos incluyen cláusulas y condiciones de disposición y amortización anticipada por el incumplimiento de ratios financieros y garantías, todos ellos habituales en este tipo de financiación.

10.5 Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir los compromisos mencionados en los puntos 5.2.3

La situación actual del sector inmobiliario hace que el Grupo REALIA, en el área de promoción inmobiliaria, no prevea realizar nuevas inversiones y se limite a crear valor en los activos que actualmente posee.

En el primer trimestre del 2014 se ha concluido la rehabilitación de tres inmuebles (36 rue de Liège, 22/24 Vendôme y Les Miroirs –todos ellos en París-) y en el ejercicio 2015 está previsto finalizar las actuaciones en otros dos edificios (163, Boulevard Malesherbes y 36, rue Naples –ambos en París-), lo que aportará mayor peso patrimonial y mayores ingresos por alquileres cuando se complete su comercialización. Estas inversiones se están realizando con cargo a los flujos de caja del negocio.

PUNTO 11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

No aplicable, teniendo en cuenta el sector de actividad de la Sociedad.

PUNTO 12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

12.1 Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del ejercicio anterior hasta la fecha del documento de registro

Desde el 31 de diciembre de 2013, REALIA ha continuado desarrollando su actividad de patrimonio y promoción, no habiendo existido circunstancias que puedan afectar significativamente a su negocio. Sin perjuicio de lo anterior, y a pesar de que no se han apreciado cambios significativos en los mercados en los que opera REALIA, debe mencionarse que los indicios de recuperación que está mostrando la economía española en el último trimestre de 2013 y primero de 2014, en particular en lo que se refiere al cambio de tendencia del empleo, la mejora de las condiciones de financiación y el estrechamiento de la prima de riesgo, junto con el creciente interés mostrado por la inversión extranjera hacia el sector inmobiliario nacional pueden desembocar en una mejora sustancial en los mercados en los que REALIA está presente, principalmente en el sector residencial en España, y en los segmentos de alquiler de oficinas y centros comerciales, también en España.

12.2 Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan tener una incidencia importante en las perspectivas de la Sociedad

Los principales factores o incertidumbres que podrían tener una incidencia en las perspectivas de REALIA son aquéllos contenidos en la sección II "Factores de Riesgo" del presente Folleto.

PUNTO 13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

Previsiones para el año 2014

Área de Promociones

Para el 2014 se estima una progresiva normalización del mercado residencial, debido a la superación del impacto negativo del fin de los incentivos fiscales a la compra a principios de 2013, la mejora de las expectativas en cuanto a estabilización de precios y la tímida recuperación, que ya se empieza a vislumbrar, de la financiación al cliente final.

En cuanto al mercado de suelo, las previsiones siguen siendo inciertas tras las aportaciones de activos con grandes descuentos, de las entidades intervenidas por el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) a la SAREB, si bien la entrada creciente de inversión extranjera en los últimos meses, está incrementando la percepción de liquidez de este mercado, que en los últimos años estaba totalmente paralizado.

Por tanto, la actividad de REALIA en los segmentos de suelo y promociones debe ser muy selectiva, centrando los esfuerzos de inversión en las operaciones con mayor retorno, liquidez y/o generación de valor.

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

Área de Patrimonio

REALIA desarrolla su actividad patrimonial a través de la filial Realia Patrimonio (100% de Realia Business).

Para el año 2014, al igual que en ejercicios anteriores, REALIA centrará todos sus esfuerzos en mantener los niveles de ocupación en sus activos, manteniendo así el nivel de ingresos de alquileres y, al mismo tiempo, tratar de incrementar los ingresos con la comercialización de las superficies vacías y de los edificios que se terminen de rehabilitar.

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.

Tal y como se ha señalado en los Factores de Riesgo del presente Documento de Registro, la materialización de las previsiones antes indicadas dependerá del cierre de la refinanciación de la deuda asociada al negocio residencial.

Objetivos estratégicos de REALIA durante el periodo 2014-2016

Durante los últimos años, la economía mundial en general y la española en particular, han experimentado una profunda crisis. Esta crisis ha afectado a todos los ámbitos pero especialmente al sector inmobiliario. Sin perjuicio de lo anterior, durante este tiempo REALIA ha logrado preservar significativamente el valor de la compañía.

De cara a los próximos años, la Sociedad pretende reducir paulatinamente su apalancamiento mediante la reestructuración de su balance y a través de ampliaciones de capital. De esta forma se trataría de proceder al repago de la deuda residencial y aprovechar las oportunidades de negocio que se puedan presentar.

Por sectores de actividad, en el área de promoción, se estima que en los próximos años los mercados de suelo y residencial se vean menos negativamente afectados

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.

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

En cuanto al suelo, y 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 restablezca. Teniendo en cuenta lo anterior, está previsto continuar con la gestión del suelo para preservar su valor y esperar a que se confirme el cambio de ciclo para iniciar nuevos desarrollos en las localizaciones donde se estime que pueda haber una mayor demanda.

Finalmente, está previsto que REALIA lleve a cabo una retirada ordenada de determinados mercados internacionales tales como Portugal, Rumanía y Polonia.

Por lo que se refiere al área de patrimonio, entre los planes estratégicos de la Sociedad está el mantenimiento y fortalecimiento de este sector de negocio, aumentando paulatinamente su peso relativo dentro del grupo. Para ello, se pretende mantener la calidad del portfolio y mejorar la estructura de balance ante la necesidad de refinanciación de la deuda en 2017.

Para los próximos años, REALIA espera seguir manteniendo el excelente grado de ocupación y sostenibilidad de rentas e incremento de superficie en explotación con la comercialización de los nuevos edificios que se terminen de rehabilitar (como Les Miroirs -París- y algunas superficies pequeñas en SIIC de Paris).

PUNTO 14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS

14.1 Nombre, dirección profesional y cargo en el emisor de los miembros del órgano de administración, indicando las principales actividades desarrolladas fuera de la Sociedad

A. Miembros del Consejo de Administración

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad a fecha del Documento de Registro, así como la condición de sus miembros de acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad se refleja a continuación:

Consejero	Cargo	Carácter del cargo	Domicilio profesional
D. Ignacio Bayón Marín	Presidente	Ejecutivo	Paseo de la Castellana, 216, Madrid
D. Iñigo Aldaz Barrera	Vocal	Ejecutivo	Paseo de la Castellana, 216, Madrid
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. (1)	Vocal	Dominical, designado por FCC	Calle Fortuny, 5, Madrid
Inmogestión y Patrimonios, S.A. (2)	Vocal	Dominical, designado por BFA	Paseo de la Castellana, 189, Madrid
D. Rafael Montes Sánchez	Vocal	Dominical, designado por FCC	Calle Federico Salmón, 13, Madrid
Mediación y Diagnósticos, S.A. (3)	Vocal	Dominical, designado por BFA	Paseo de la Castellana, 189, Madrid
Meliloto, S.L. (4)	Vocal	Dominical, designado por FCC	Calle Fortuny, 5, Madrid
Participaciones y Cartera de Inversión, S.L. (5)	Vocal	Dominical, designado por BFA	Paseo de la Castellana, 189, Madrid
Dña. Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente	Calle León, 21, Madrid
Dña. Maria Antonia Linares Liébana	Vocal	Independiente	Calle Zurbano, 71, Madrid
D. Jesús Rodrigo Fernández	Secretario no consejero	-	Paseo de la Castellana, 166, Madrid
D. José María Richi Alberti	Vicesecretario no consejero	-	Paseo de la Castellana, 216, Madrid

(1) Representante persona física: Dña. Esther Alcocer Koplowitz.

(2) Representante persona física: D. Paulo Almadanim de Nápoles Santa Marta.

(3) Representante persona física: D. Octavio Miguel Sánchez Laguna.

(4) Representante persona física: Dña. Alicia Alcocer Koplowitz.

(5) Representante persona física: D. Antonio Zafra Jiménez.

El número de independientes en el seno del Consejo, aunque no alcanza el tercio recomendado por el Código Unificado de Buen Gobierno, supone un 20% del total del Consejo (dos independientes sobre diez consejeros).

El Consejo de Administración de la Sociedad se ha reunido en 16 ocasiones durante el ejercicio 2013.

B. Comisión Ejecutiva

Los Estatutos Sociales, en su artículo 25º, y el Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 43º, prevén una Comisión Ejecutiva compuesta por un mínimo de cinco y máximo de diez miembros, incluido el Presidente, todos ellos pertenecientes al Consejo de Administración.

La Comisión Ejecutiva está compuesta por los siguientes miembros:

Comisión Ejecutiva		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D. Ignacio Bayón Marín	Presidente	Ejecutivo
D. Iñigo Aldaz Barrera	Vocal	Ejecutivo
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	Vocal	Dominical, designado por FCC
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	Vocal	Dominical, designado por BFA

Comisión Ejecutiva		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D. Rafael Montes Sánchez	Vocal	Dominical, designado por FCC
Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.	Vocal	Dominical, designado por BFA
Mediación y Diagnósticos, S.A.	Vocal	Dominical, designado por BFA
Meliloto, S.L.	Vocal	Dominical, designado por FCC
D. Jesús Rodrigo Fernández	Secretario no miembro	-
D. José María Richi Alberti	Vicesecretario no miembro	-

La Comisión Ejecutiva de la Sociedad se ha reunido en 7 ocasiones durante el ejercicio 2013.

Reglas de funcionamiento de la Comisión Ejecutiva

- La Comisión Ejecutiva celebrará sus sesiones ordinarias con periodicidad mensual, excluido el mes de agosto, pudiendo reunirse con carácter extraordinario cuando lo requieran los intereses sociales. Junto con la convocatoria de cada reunión, se remitirá a los miembros de la Comisión Ejecutiva la documentación pertinente para que puedan formar su opinión y emitir su voto.
- La Comisión Ejecutiva será convocada de acuerdo con lo establecido al efecto por el artículo 25º de los Estatutos Sociales, aunque se procurará que, salvo urgencia justificada, lo sea con una antelación no inferior a diez días. Junto con la convocatoria de cada reunión se remitirá a los miembros de la Comisión Ejecutiva la documentación pertinente para que puedan formar su opinión y emitir su voto.
- La Comisión Ejecutiva quedará válidamente constituida cuando concurren, al menos, entre presentes y representados, la mayoría de sus miembros y adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de sus miembros. Los miembros de la Comisión podrán delegar su representación en otro de ellos, pero ninguno podrá asumir más de dos representaciones, además de la propia.

Funciones de la Comisión Ejecutiva

El Consejo de Administración podrá delegar permanentemente en la Comisión Ejecutiva todas las facultades que competen al Consejo de Administración, salvo aquéllas cuya competencia tenga reservadas por ministerio de la Ley, de los Estatutos Sociales o del Reglamento del Consejo de Administración. Por excepción, la Comisión Ejecutiva podrá adoptar decisiones en relación con las materias consignadas en los apartados i) a vi) del artículo 7º apartado 2, letra b), del Reglamento del Consejo de Administración (esto es, (i) el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización, (ii) la retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos, (iii) la información financiera que, por su condición de cotizada, la

sociedad deba hacer pública periódicamente; (iv) las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General; a estos efectos, se entiende comprendida la aprobación de inversiones, desinversiones, créditos, préstamos, líneas de avales o afianzamiento y cualquier otra facilidad financiera cuyo importe unitario sea superior a dieciocho millones de euros), cuando existan razones de urgencia, y con posterior ratificación del Consejo en pleno.

Datos sobre la preparación y experiencia pertinentes de gestión

- **D. Ignacio Bayón Mariné:** Doctor en Derecho y Letrado del Consejo de Estado en excedencia. Ha desempeñado los cargos públicos de Ministro de Industria y Energía, Presidente de Renfe y Subsecretario de Vivienda. En el sector privado ha sido consejero de Urbis, S.A., de Telefónica, S.A. y de Repsol YPF, S.A.
- **Dña. Esther Alcocer Koplowitz (E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.):** Licenciada en Derecho y PADE (Programa de Alta Dirección de Empresas) por IESE. Es Presidenta del Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y miembro de su Comisión Ejecutiva y de los Comités de Estrategia y de Auditoría y Control. Forma parte de los Consejos de Administración de Cementos Portland Valderrivas y Globalvía. Tiene experiencia internacional como consejera de FCC Environment, filial del área de servicios medioambientales en Reino Unido de FCC, y de SmVaK Ostrava a.s. (ciclo integral del agua, República Checa), y como miembro del Consejo de Vigilancia de A.S.A Abfall Service AG (infraestructuras, Europa central y del este).
- **Dña. Alicia Alcocer Koplowitz (Meliloto, S.L.):** Licenciada en Derecho, inició su actividad profesional en el Banco Zaragozano, donde durante cuatro años asumió diferentes responsabilidades en diversas áreas y departamentos. Ha sido Consejera del Banco Zaragozano y de la sociedad Gesinar. Es Consejera de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., de Cementos Portland Valderrivas, S.A., de FCC Construcción, S.A., de Global Vía Infraestructuras, S.A. y de ProA Capital. Forma parte de los Consejeros de Vigilancia de Alpine Holding GMBH y de A.S.A. Abfall Service AG. Es igualmente miembro de los patronatos de la Fundación Esther Koplowitz y de la Fundación Valderriva.
- **D. Octavio Miguel Sánchez Laguna (Mediación y Diagnóstico, S.A.):** Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Valencia, Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Valencia, Premio Extraordinario de Diplomatura. Máster Bursátil y Financiero en la Fundación de Estudios Bursátiles y Financieros de la Bolsa de Valencia. Es director de Participadas Cotizadas de Bankia y consejero de Iberia Líneas

Aéreas, S.A. Operadora, IB Opco Holding, Garanair, S.L. y NH Hoteles, S.A. Ha sido Director de Negocio de Bankia Bolsa, Director General de Banca Fondos, Director Financiero del Grupo Bancaja Gestión de Activos, y Jefe de Equipo de Auditoría Interna de Servicios Centrales y Sociedades Participadas de Bancaja. Inició su carrera en la división de Auditoría de Arthur Andersen (actualmente Deloitte).

- **D. Paulo Almadanim de Nápoles Santa Marta (Inmogestión y Patrimonios, S.A.):** Licenciado en Economía por la Facultad de Economía de la Universidad Nova de Lisboa. Programas de alta dirección de INSEAD (Forninebleau) y de IESE (Lisboa/Madrid). Es Director de Participaciones Financieras, Industriales y de Servicios, cuya cartera se compone de más de doscientas sociedades participadas y Consejero de Bancaja Participaciones, S.L., Bankia Inversiones Financieras, S.A.U., Cavaltour, Agencia de Viajes, S.A., CM Florida Holding, Inc, CM Invest 1702 Corporación Internacional E.T.V.E., S.L., Corporación Industrial Bankia, S.A.U., Global Vía Infraestructuras, S.A., Global Vía Inversiones, S.A., IB Opco Holding, S.L., Iberia Líneas Aéreas de España Sociedad Anónima Operadora, Renovables Samca, S.A. Ribera Salud, S.A. y Sala Retiro, S.A. Asimismo, ha sido propuesto para formar parte del órgano de administración de Deoleo, S.A., estando su nombramiento pendiente de aprobación.
- **D. Rafael Montes Sánchez:** Ingeniero de Minas. Es consejero de FCC, S.A. y miembro de su Comisión de Nombramientos y Retribuciones y de su Comité de Estrategia. Es consejero de Cementos Portland Valderrivas, S.A., FCC Construcción, S.A., Realía Business, S.A. Y B 1998, S.L. Es Presidente de la Fundación FCC. Comenzó su andadura profesional en el sector de la construcción, en las sociedades Construcciones e Ingeniería, S.A., Goysa y Laing, S.A. En 1967 fue fichado por Ramón Areces, fundador de El Corte Inglés, para formar parte del equipo directivo de Construcciones y Contratas, S.A. como responsable del Departamento de Proyectos, Estudios y Contratación. Más tarde asumió la Dirección General de Edificación e Inmobiliaria, además de la diversificación de la Compañía. Ha sido Presidente y Consejero Delegado de FCC, S.A.
- **D. Antonio Zafra Jiménez (Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.):** Abogado del Estado en excedencia. Es Director de la Asesoría Jurídica de participadas en Bankia y vicesecretario no consejero de Bankia, S.A. Ha sido subdirector de la Asesoría Jurídica de Iberia Líneas Aéreas de España, y Secretario del Consejo General y Director General del instituto de Crédito Oficial. Ha sido Consejero del Banco de Negocios Argentaria, de AXIS, Participaciones Empresariales, Sociedad Gestora de Fondos de Capital Riesgo, de la Empresa Nacional de Innovación, S.A., de la Sociedad Aguas de la Cuenca del Sur, S.A., además de Vocal del Consejo Asesor de las Telecomunicaciones. Ha sido Secretario del Consejo de la Sociedad

concesionaria Autopistas de Navarra, S.A. y Secretario General de la Asociación de Compañías Españolas de Transporte Aéreo.

- **D. Iñigo Aldaz Barrera:** Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales, rama de empresa por la Universidad Autónoma de Madrid. Ha desempeñado distintos puestos de responsabilidad en Procur, S.A. (sociedad promotora), Newar, S.A. (promotora inmobiliaria) y Ferrovial Inmobiliaria, así como en Corporación Caja Madrid donde desempeñó el puesto de Director General de Negocio Inmobiliario. Asimismo, ha sido Consejero Delegado de Centro Inmobiliario Caja Madrid, Presidente de Centro de Información y Servicios para el Mercado Inmobiliario, S.A.U., Diagonal Sarriá, S.A., Fomento de Obras Urbanas, S.A. y Portfolio Inmobiliario, S.A. Además, ha sido administrador solidario de Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L.
- **Dña. Carmen Iglesias Cano:** Doctora en Ciencias Políticas y Sociología. Catedrática de Historia de las Ideas y de las Formas Políticas en la Universidad Complutense. Premio Montesquieu (1985). Gran Cruz de Alfonso X el Sabio, Directora del Centro de Estudios Políticos y Constitucionales. Consejera nata de Estado. Premio Forum Alta Dirección. Ha sido catedrática de Historia de las Ideas en la Universidad Complutense de Madrid y en la Universidad Rey Juan Carlos de Madrid. Ha sido miembro del Consejo Asesor (comité consultivo) de FCC, miembro del Consejo de Administración del Instituto Cervantes, miembro del Consejo para el Debate sobre el Futuro de la Unión Europea, miembro del Patronato de la Fundación ICO, miembro de la Mesa Directiva del Instituto de España, entre otros consejos y patronatos. Igualmente ha sido Presidenta del Consejo de Administración del Grupo Unidad Editorial, perteneciente a RCS Corriere de la Sera. Actualmente es miembro del Consejo de Administración de Patrimonio Nacional, Académica de número de la Real Academia Española y de la Real Academia de la Historia, y miembro del Consejo Consultivo de diversas Fundaciones.
- **Dña. Maria Antonia Linares Liébana:** Es licenciada en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. Ha sido Secretaria General de Endesa, S.A., Consejera y Secretaria de Electra de Viesgo, S.A., Consejera y Secretaria de Puerto de Carboneras, S.A., Vicesecretaria de la SEPI, Secretaria del Consejo de Administración de Grupo Eléctrico de Telecomunicaciones, S.A., Consejera y Secretaria de Netco Redes, S.A., Secretaria de la AIE de Endesa, Unión Fenosa y Telecom Italia, y Secretaria del Consejo de Administración de Endesa Diversificación, S.A.
- **D. Marcos Bada Gutiérrez:** Es licenciado en Administración y Dirección de Empresas y MBA por ESADE. Ha trabajado en el área de auditoría de PwC y ha desempeñado labores gerenciales en el Grupo SacyrVallehermoso dentro de su departamento de Auditoría Interna.

C. Alta dirección

Dirección Profesional

El domicilio profesional de los miembros de la alta dirección es Paseo de la Castellana, 216, 28046 (Madrid).

Nombre	Cargo	Nombramiento
D. Marcos Bada Gutiérrez	Responsable de Auditoría Interna	2008

Hasta el ejercicio 2013 se había considerado como personal de alta dirección a los miembros del Comité de Dirección de REALIA. Sin embargo, y dado que jerárquicamente todos los miembros del Comité de Dirección dependen, desde su constitución, del Director General y no del Consejo de Administración, se les excluye en el ejercicio 2013 de esta consideración, en la que se incluye únicamente al responsable de Auditoría Interna.

En este apartado no se incluye al Director General (D. Iñigo Aldaz Barrera) por ser consejero y estar reflejados todos sus datos en el apartado relativo al Consejo de Administración. Adicionalmente, el Director General tiene dependencia directa del Presidente.

Cargos en entidades distintas de la Sociedad

A continuación se detalla el nombre de todas las empresas y asociaciones de las que los consejeros y la alta dirección hayan sido, en cualquier momento de los cinco años anteriores, miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socio, indicando si sigue siendo miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o si es socio:

Consejero	Compañía	Participación	Cargo
D. Ignacio Bayón Mariné	Automóviles Citroën España, S.A.	-	Presidente
	Peugeot Citroën Automóviles España, S.A.	-	Presidente
	Fundación Universitaria de Comillas, Presidente	-	Presidente
	FCC	-	Miembro del Comité de Dirección
D. Iñigo Aldaz Barrera	Imbal, S.A.	20%	Consejero
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	FCC, S.A	<0,050%	Consejero
	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	<0,001%	Consejero
	Global Vía Infraestructuras, S.A.	-	Consejero
	RB Business Holding S.A	-	Fue Consejero
	FCC Construcción, S.A.	-	Fue Consejero
	Fundación Valderrivas	-	Patrono

Consejero	Compañía	Participación	Cargo
	Clínica Cemtro, S.A.	-	Consejero
Dña. Esther Alcocer Koplowitz representante persona física de E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	Alpine Holding GMBH	-	Consejero
	FCC Environmente (UK) Limited	-	Consejero
	Severomoravske Vodovdy A	-	Consejero
	FCC, S.A.	-	Presidente
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	Global Vía Infraestructuras, S.A.	-	Consejero
	Iberia L.A.E., S.A.	-	Fue Consejero
	Deoleo, S.A.	<0,001%	Consejero
	Metrovacesa, S.A.	-	Consejero
	Anira Inversiones, S.L.	-	Consejero
	Asociación Técnica de Cajas de Ahorros, A.I.E.	-	Consejero
	Avalmadrid, S.G.R.	-	Consejero
	Bancaja Capital, S.A.U.	-	Presidente
	Bancaja Emisiones, S.A.U.	-	Presidente
	Bancofar, S.A.	-	Vicepresidente
	Bancaja Eurocapital Finance, S.A.U.	-	Presidente
	Caixa Laietana Societat de Participacions Preferents, S.A.U.	-	Presidente
	Caja de Ávila Preferentes, S.A.U.	-	Presidente
	Caja Madrid Finance Preferred, S.A.	-	Presidente
	Caja Rioja Preferentes, S.A.U.	-	Presidente
	Concessia, Cartera y Gestión de Infraestructuras, S.A.	-	Consejero
	Foresta Individual 1, S.A.	-	Consejero
	Foresta Private Equity II, S.C.R. de Régimen Simplificado, S.A.	-	Consejero
	IB Opco Holding, S.L.	-	Consejero
	Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas, S.A.	-	Consejero
	Julián Martín, S.A.	-	Consejero
	La Caja de Canarias Preferentes, S.A.U.	-	Presidente
	Mapfre Caja Madrid Vida, Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros	-	Consejero
	Maquavit Inmuebles, S.L.	-	Consejero
	Mecalux, S.A.	-	Fue Consejero
	Parque Biológico de Madrid, S.A.	-	Presidente
	Redsys Servicios de Procesamiento, S.L.	-	Consejero
	Renovables Samca, S.A.	-	Consejero
D. Octavio Miguel Sánchez Laguna representante persona física de Mediación y Diagnósticos, S.A.	Garanair, S.L.	-	Persona física representante del consejero Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.

Consejero	Compañía	Participación	Cargo
	IB Opco Holding, S.L.	-	Persona física representante del consejero Valoración y Control, S.L.
	Iberia Líneas Aéreas de España, S.A. Operadora	-	Persona física representante del consejero Valoración y Control, S.L.
	Metrovacesa, S.A.	-	Persona física representante del consejero Inmogestión y Patrimonios, S.A.
	NH Hoteles, S.A.	-	Fue persona física representante del consejero Abitaria Consultoría y Gestión, S.A.
	Bancaja Gestión de Activos, S.L.	-	Fue Consejero
	Arcalia Patrimonios Sociedad de Valores, S.A.	-	Fue Consejero
	Bancaja Fondos, S.G.I.I.C., S.A.	-	Fue Consejero y Vicepresidente
	Arcalia Inversiones, S.G.I.I.C., S.A.	-	Fue Consejero
	Invercalia Gestión Privada, S.A.	-	Fue Consejero
D. Rafael Montes Sánchez	FCC	0,094%	Consejero (*)
(*) Fue Presidente hasta junio de 2008	Cementos Portland Valderribas, S.A.	<0,001%	Consejero
FCC	Cementos Portland Valderribas, S.A.	59,339%	Consejero
Mediación y Diagnósticos, S.A.	Global Vía Infraestructuras, S.A.	-	Consejero
	Ged See Oportunidad, S.A.	-	Fue Consejero
	Ged Oportunidad, S.A.	-	Fue Consejero
	Deoleo, S.A.	<0,001%	Consejero
	Indra Sistemas, S.A.	-	Fue Vicepresidente
	Tasaciones Madrid, S.A.	-	Fue Consejero
	Entradas See Tickets, S.A.	-	Fue Consejero
	Mapfre América, S.A.	-	Fue Consejero
	Mapfre Internacional, S.A.	-	Fue Consejero
	ACA, S.A., Sociedad de Valores	-	Consejero
	Avalis de Catalunya, S.G.R.	-	Consejero
	Avalmadrid, S.G.R.	-	Consejero
	Bancofar, S.A.	-	Consejero
	Concessia, Cartera y Gestión de Infraestructuras, S.A.	-	Consejero
	Corporación Financiera Habana, S.A.	-	Consejero
	Euroforum Torrealta, S.A.	-	Consejero
	Ferromóvil 3000, S.L.	-	Consejero
	Ferromóvil 9000, S.L.	-	Consejero
	Fomento de Inversiones Riojanas, S.A.	-	Consejero

Consejero	Compañía	Participación	Cargo
	Firsa II, Inversiones Riojanas, S.A.	-	Consejero
	Garair, S.L.	-	Consejero
	Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	-	Consejero
	Helena Activos Líquidos, S.L.	-	Consejero
	Iberaval, S.G.R.	-	Consejero
	Mapfre Caja Madrid Vida, Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros	-	Consejero
	Mapfre Familiar Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	-	Consejero
	Parque Biológico de Madrid, S.A.	-	Consejero
	Redsys Servicios de Procesamiento, S.L.	-	Consejero
Meliloto, S.L.	FCC Construcción, S.A.	-	Consejero
	Global Vía Infraestructuras, S.A.	-	Consejero
	RB Business Holding S.A	-	Fue Consejero
	Fundación Valderrivas	-	Patrono
	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	-	Consejero
Dña. Alicia Alcocer Koplowitz representante persona física de Meliloto, S.L.	Alpine Holding GMBH	-	Consejero
	Severomoravske Vodovdy A Kanalizace Ostrava As	-	Consejero
Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.	Global Vía Infraestructuras, S.A.	-	Consejero
	Mapfre Inmuebles, S.G.A., S.A.	-	Fue Consejero
	Ged See Oportunity, S.A.	-	Fue Consejero
	Ged Oportunity, S.A.	-	Fue Consejero
	Entradas See Tickets, S.A.	-	Fue Consejero
	Indra Sistemas, S.A.	<0,001%	Fue Consejero
	NH Hoteles, S.A.	-	Fue Consejero
	Deoleo, S.A.	-	Consejero
	Aeronáutica del Guadarrama, S.A.	-	Consejero
	Bancaja Capital, S.A.U.	-	Consejero
	Bancaja Emisiones, S.A.U.	-	Consejero
	Bancofar, S.A.	-	Consejero
	Bancaja Eurocapital Finance, S.A.U.	-	Consejero
	Caixa Laietana Societat de Participacions Preferents, S.A.	-	Consejero
	Caja de Ávila Preferentes, S.A.U.	-	Consejero
	Caja Madrid Finance Preferred, S.A.	-	Consejero
	Caja Rioja Preferentes, S.A.	-	Consejero
	Cavaltour Agencia de Viajes, S.A.	-	Fue Consejero
	Corporación Financiera Habana, S.A.	-	Consejero
	Cartera de Participaciones Empresariales CV, S.L.	-	Administrador Mancomunado
	Decanos Servicios y Residencias de Mayores, S.A.	-	Consejero
	Eurobits Technologies, S.L.	-	Consejero
	Ferromóvil 3000, S.L.	-	Presidente
	Ferromóvil 9000, S.L.	-	Presidente

Consejero	Compañía	Participación	Cargo
	Fomento de Inversiones Riojanas, S.A.	-	Consejero
	Firsa II, Inversiones Riojanas, S.A.	-	Consejero
	Garanair, S.L.	-	Consejero
	Generávila, S.A.	-	Consejero
	La Caja de Canarias Preferentes, S.A.	-	Consejero
	Madrid Deporte Audiovisual, S.A.	-	Administrador Mancomunado
	Mapfre Caja Madrid Vida, Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros	-	Consejero
	Mapfre Seguros de Empresas Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	-	Consejero
	Mapfre Vida Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros sobre la Vida Humana	-	Consejero
	Ricari, Desarrollo de Inversiones Riojanas, S.A.	-	Consejero
	Servired, Sociedad Española de Medios de Pago, S.A.	-	Consejero
D. Antonio Zafra Jiménez representante persona física de Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.	Accionariado y Gestión, S.L.	-	Administrador Solidario
	Bankia Inversiones Financieras, S.A.U.	-	Administrador Solidario
	Corporación Industrial Bankia, S.A.U.	-	Administrador Solidario
	Global Vía Infraestructuras, S.A.	-	Persona física representante del consejero Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.
	Inmogestión y Patrimonios, S.A.	-	Administrador Solidario
	Mediación y Diagnósticos, S.A.	-	Administrador Solidario
	Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.	-	Administrador Solidario
	Sector de Participaciones Integrales, S.L.	-	Administrador Solidario
	Valoración y Control, S.L.	-	Administrador Solidario
Dña. Carmen Iglesias Cano	Consejera de Patrimonio Nacional Académica de número de las Reales Academias de la Lengua Española y de la Historia Miembro del Consejo Consultivo de diversas Fundaciones	-	-
Dña. María Antonia Linares Liébana	-	-	-
D. Paulo Almadanim de Nápoles Santa Marta	-	-	-
D. Marcos Bada Gutiérrez	-	-	-

D. Naturaleza de toda relación familiar entre consejeros y alta dirección

Dña. Esther Koplowitz Romero de Juseu, que, tal y como se indica en el apartado 7.1 del presente Documento de Registro, controla la sociedad B 1998, S.L. que, a su vez, controla FCC, es la madre de Dña. Esther Alcocer Koplowitz, representante persona física del consejero E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. y de Dña. Alicia Alcocer Koplowitz, representante persona física del consejero Meliloto, S.L.

E. Condenas en relación con delitos de fraude, quiebras o suspensiones de pagos o liquidación, sanciones o inhabilitaciones impuestas a consejeros y altos directivos

Se hace constar que no existe información en este sentido que se deba revelar.

14.2 Conflictos de intereses de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión y altos directivos

A) Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el apartado 14.1 con la Sociedad y sus intereses privados y/u otros deberes

No se han advertido situaciones de conflictos de interés en que se encuentren ninguna de las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior, o personas vinculadas a éstas, que pudieran afectar al desempeño del cargo, según lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las participaciones de las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior del presente Documento de Registro, o personas vinculadas a éstas, en el capital de entidades que en la fecha del Documento de Registro tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad, indicando los cargos o funciones que en estas sociedades se ejercen, se detallan a continuación:

Nombre	Nombre sociedad objeto	Participación	Cargo o funciones
D. Íñigo Aldaz Barrera	Imbal, S.A.	20%	Consejero
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	FCC	<0,050%	Consejero
Meliloto, S.L.	FCC	<0,050%	-
Dña. Carmen Iglesias Cano	FCC	<0,005%	-
D. Rafael Montes Sánchez	FCC	0,094%	Consejero

El Reglamento del Consejo de Administración regula el deber general de los miembros de este órgano de abstenerse de asistir e intervenir en aquellas deliberaciones relacionadas con materias en las que el consejero se pueda encontrar en una situación de conflicto de interés, regulándose asimismo estos supuestos así como la existencia y funciones de la Comisión de Operaciones Vinculadas (véase el apartado 19 del presente Documento de Registro).

B) Acuerdos con accionistas importantes, clientes, proveedores en virtud de los cuales los miembros del Consejo de Administración han sido nombrados como tales

Tan solo los dos accionistas mayoritarios, esto es, FCC y BFA, titulares de una participación total del 61,83% (36,89% y 24,95%, respectivamente -porcentajes que tienen en cuenta la ampliación de capital acordada el 27 de noviembre de 2013-), están representados en el Consejo de Administración de REALIA. En concreto, FCC tiene nombrados a tres consejeros dominicales (EAC Inversiones Corporativas, S.L., Melioto, S.L. y D. Rafael Montes Sánchez) y BFA a otros tres (Mediación y diagnósticos, S.A., Inmogestión y Patrimonios, S.A. y Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.) que representan un total del 60% del Consejo de Administración.

C) Datos de toda restricción acordada sobre la disposición en determinado período de tiempo de su participación en los valores de la Sociedad

No se han acordado por las personas mencionadas en el apartado 14.1 del presente Documento de Registro restricciones sobre la disposición en determinado periodo de tiempo de su participación en REALIA, salvo por el "Periodo de Stand Still" acordado por FCC y Caja Madrid (actualmente BFA) en el acuerdo de socios, tal y como se describe en el apartado 18.4 del presente Documento de Registro.

PUNTO 15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS

15.1 Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o atrasados) y prestaciones en especie concedidas a los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona a la Sociedad y sus filiales

15.1.1 Miembros del Consejo de Administración

De acuerdo con el artículo 26º de los Estatutos Sociales, el cargo de consejero es retribuido. Esta retribución consistirá en una cantidad máxima anual y en metálico que será determinada por la Junta General de Accionistas. El Consejo de Administración, si así lo acuerda la Junta General, distribuirá entre sus miembros todo o parte de la retribución máxima anual aprobada por ésta, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo de Administración o de sus Comisiones Delegadas, pudiendo incluir dentro de dicha cantidad, dietas por asistencia, conceptos retributivos de carácter variable o sistemas de previsión. Dichas retribuciones son objeto de revisiones anuales por parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones con la finalidad de proponer al Consejo de Administración las modificaciones que sean pertinentes.

Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en el párrafo anterior, se prevé la posibilidad de establecer sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o de derechos de opción sobre acciones, destinados a los consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar a cada consejero, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas.

No existe ningún cambio significativo en la política de remuneraciones respecto del ejercicio 2012, salvo la supresión de la retribución variable.

La Junta General Ordinaria de accionistas del 26 de junio de 2013, aprobó una retribución máxima para el Consejo de Administración de 692.282 euros (remuneración que es independiente de la que perciban los consejeros ejecutivos por su labor ejecutiva o de alta dirección), de los cuales la Sociedad satisfaría a los diez miembros de dicho órgano una cantidad fija a abonar como retribución por la pertenencia de los Consejeros al Consejo de Administración o a las Comisiones Delegadas, y otra parte que se abonaría como retribución por dietas de asistencia. Los 692.282 euros fueron distribuidos por el propio Consejo de Administración entre sus miembros, en atención a sus funciones y responsabilidades en el seno del Consejo de Administración y de sus Comisiones Delegadas. Ello sin perjuicio de las retribuciones que reciban los Consejeros Ejecutivos por el desempeño de su labor ejecutiva o de alta dirección, durante el período de 2013.

Durante el ejercicio 2013, la remuneración total del Consejo de Administración ascendió a 1.791 miles de euros (1.094 miles de euros por retribución fija de los consejeros ejecutivos por su labor ejecutiva, 634 miles de euros por atenciones estatutarias, incluidas dietas por asistencia a las distintas Comisiones del Consejo, sin contar con 9.000 euros de dietas de SIIC de Paris, y otras cantidades, solo cobradas por los consejeros ejecutivos por su labor ejecutiva, que ascienden a 25 miles de euros por aportaciones a planes de pensiones, 35.000 euros por primas de seguros de vida y 3.000 euros por primas de seguros médicos). Adicionalmente, y al objeto de cubrir compromisos de aportación por planes de pensiones cuyo importe exceda de los límites establecidos en la normativa vigente sobre planes y fondos de pensiones, la compañía tiene suscrito un seguro de vida solo para los consejeros ejecutivos, cuyas garantías principales son la jubilación y fallecimiento por cualquier causa, y las complementarias, la invalidez absoluta y permanente, la incapacidad profesional total y permanente y la gran invalidez. La aportación a realizar será la diferencia entre los 25.000 euros de límite legal a aportar al plan de pensiones, y la suma resultante de aplicar el porcentaje del 7% a la retribución fija del ejercicio y el 3% de la variable, en su caso. En el ejercicio de 2013 el total previsto por este concepto ascendió a 52.000 euros por ambos consejeros ejecutivos.

El Consejo de Administración en su sesión celebrada el pasado 23 de enero de 2014, aprobó mantener para el año 2014 la misma política de retribuciones del Consejo de Administración que se aprobó para el ejercicio 2013.

Por su parte, el artículo 32º del Reglamento del Consejo de Administración establece que la política de retribuciones aprobada por el Consejo de Administración se pronunciará al menos sobre las siguientes cuestiones:

- Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular: (a) clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos; (b) criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable; (c) parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales, o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y (d) una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán: (a) duración; (b) plazos de preaviso; y (c) cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

El Consejo elaborará un informe anual sobre las remuneraciones de sus consejeros, que incluirá información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de la Sociedad aprobada por el Consejo de Administración para el año en curso, así como, en su caso, la prevista para años futuros. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones durante el ejercicio, así como el detalle de las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los consejeros. El informe se someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día, a la Junta General Ordinaria de accionistas.

La Memoria de las Cuentas Anuales de la Sociedad detallará las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluirá un desglose

individualizado de (i) la remuneración de cada consejero (incluyendo, entre otras, dietas y remuneraciones fijas, cualquier otra remuneración adicional, cualquier remuneración en concepto de participación de beneficios, etc.); y (ii) las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, detallando el número de acciones u opciones concedidas en el año y las condiciones de su ejercicio, número de opciones pendiente de ejercitar a final de año, precio de las opciones y cualquier modificación realizada durante el año en las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

En los últimos años, la Junta General ha ido adaptando la remuneración de los miembros del Consejo de Administración a la coyuntura económica actual, no sólo de la propia compañía, sino también del sector al que pertenece. Así, la primera medida que se adoptó fue la reducción del número de consejeros, pasando de catorce (14) a diez (10). Junto con esta medida la Junta aprobó la propuesta del Consejo de Administración de dividir las remuneraciones en dos conceptos: fijo y variable sujeto al cumplimiento de unos objetivos. El fijo, a su vez, se dividió en una parte fija y otra de dietas por asistencia. Finalmente, y como última medida adoptada por la Junta para la adaptación a la situación actual de crisis, en el ejercicio pasado se eliminó la parte de la retribución variable.

Atendiendo a los criterios antes mencionados, a continuación se incluyen las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2013 por los miembros del Consejo de Administración (10 personas, incluyendo los dos ejecutivos):

(En miles de euros)	
Concepto	Ejercicio 2013
Retribución fija (1)	1.094
Retribución variable	0
Dietas de asistencia	0
Atenciones estatutarias (2)	634
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros (3)	115
Total remuneración	1.843

(1) Retribución fija de los Consejeros Ejecutivos por su labor ejecutiva. Se corresponde con el apartado "Sueldos" del cuadro D.1.A. i) del Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas 2013 ("IARC").

(2) Remuneración total de los Consejeros por su pertenencia al Consejo de Administración y Comisiones. Incluye el apartado "Remuneración fija", "Dietas" y "Remuneración por pertenencias a Comisiones del Consejo" del cuadro D.1.A. i). del IARC de 2013. Hay un descuadre de 2 miles de euros por redondeos. No se incluyen 9 miles de euros de dietas en SIIC de Paris.

(3) Solo percibido por consejeros ejecutivos, incluye Planes de pensiones (25) y pólizas de exceso (52), reseñados en el apartado "Aportación del ejercicio por parte de la sociedad" del cuadro D.1.A.iii) del IARC de 2013, primas de seguros de vida (35), que constan en el apartado con igual nombre del cuadro D.1.A.iv) del IARC de 2013 y primas de seguros médicos (3) consignadas en el apartado "Otros conceptos" del cuadro D.1.A. i) del IARC 2013.

A continuación se incluye un detalle de las retribuciones pagadas en metálico durante el 2013 (en miles de euros):

Consejero	Sueldo	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Otros conceptos	Total año 2013	Total año 2012
D. Ignacio Bayón Mariné	648	21	31	13	2	715	798
D. Iñigo Aldaz Barrera	445	21	31	13	1	511	604
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	-	21	26	13	-	60	66
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	-	21	30	10	-	61	61
D. Rafael Montes Sánchez	-	21	36	16	-	73	66
Mediación y Diagnósticos, S.A.	-	21	34	17	-	72	70
Meliloto, S.L.	-	21	27	13	-	61	27
Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.	-	21	23	16	-	60	56
Dña. Carmen Iglesias Cano	-	21	25	9	-	55	59
Dña. Maria Antonia Linares	-	21	30	10	-	61	61

15.1.2 Alta dirección

Las remuneraciones de los altos directivos REALIA, recogidas en los estados financieros de la Sociedad, excluyendo a los miembros del Consejo de Administración, son:

(En miles de euros)	
Concepto	Ejercicio 2013
Retribución fija	1.214
Otros (1)	75
Total remuneración	1.289

(1) Incluye aportaciones a planes de pensiones (66), primas de seguros (4) y otros (5).

Dicha remuneración fue percibida por seis personas conforme a lo señalado en el apartado 14.1.C anterior. En este sentido, ver apartado 14.1.C sobre el cambio de criterio en relación a las personas que forman parte de la alta dirección.

Ningún miembro del Consejo de Administración ni los altos directivos han percibido cantidad alguna por estos conceptos de sociedades filiales, excepto dietas del Consejo de Administración de SIIC de Paris, por importe de 9 miles de euros en 2013.

15.2 Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación y similares

15.2.1 Miembros del Consejo de Administración

Las aportaciones a planes de pensiones realizadas por la Sociedad en favor de los miembros del Consejo de Administración en el ejercicio 2013 fue de 25 miles de euros (siendo el acumulado a 31 de diciembre de 2013 de 985 miles de euros). El importe total en primas de los seguros de vida y accidentes y de responsabilidad civil satisfechos por la Sociedad respecto a los miembros del Consejo de Administración en el ejercicio 2013 fue de 35 miles de euros, respectivamente. En ambos casos, se trata de importes que se abonan de una sola vez durante el primer trimestre del ejercicio. Por otra parte, además existe una póliza de seguro, donde se aportan los excesos de las cantidades que superan el límite legal establecido para las aportaciones a planes de pensiones, a la que durante el 2013 se aportaron 52 miles de euros.

15.2.2 Alta dirección

Asimismo, durante el ejercicio 2013, se han realizado en favor de los altos directivos de la Sociedad, excluyendo a los miembros del Consejo de Administración, aportaciones a planes de pensiones por importes de 66 miles de euros; no habiéndose percibido cantidad alguna de sociedades filiales. El importe total en primas de los seguros de vida y accidentes y de responsabilidad civil satisfechos por la Sociedad respecto a los altos directivos en el ejercicio 2013 ha sido de 4 miles de euros.

PUNTO 16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

16.1 Fecha de expiración del actual mandato, y período durante el cual la persona ha sido miembro del Consejo de Administración

Los Consejeros de la Sociedad han desempeñado sus cargos en los periodos que se detallan a continuación:

Consejero	Fecha de nombramiento inicial	Cargo	Fecha de terminación de su mandato
D. Ignacio Bayón Marín	14/08/1997	Presidente	5/6/2017
D. Iñigo Aldaz Barrera	13/06/2000	Consejero	5/6/2017
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	15/12/2004	Consejero	5/6/2017
D. Rafael Montes Sánchez	12/4/2007	Consejero	5/6/2017
Mediación y Diagnósticos, S.A.	12/4/2007	Consejero	5/6/2017
Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.	12/4/2007	Consejero	5/6/2017
Dña. Carmen Iglesias Cano	12/4/2007	Consejera	5/6/2017
Dña. María Antonia Linares Liébana	25/4/2007	Consejera	26/6/2018
Inmogestión y Patrimonios S.A.	9/6/2009	Consejero	9/6/2014
Meliloto, S.L.	5/6/2012	Consejero	5/6/2017

Consejero	Fecha de nombramiento inicial	Cargo	Fecha de terminación de su mandato
D. Jesús Rodrigo Fernández		Secretario no miembro	
D. José María Richi Alberti		Vicesecretario no miembro	

De conformidad con el artículo 22º de los Estatutos Sociales de la Sociedad, los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo establecido al efecto por la Junta General, que deberá ser igual para todos ellos y no podrá exceder de cinco años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración máxima.

16.2 Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión con la Sociedad o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones

No existen contratos con los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de REALIA o de cualquiera de sus filiales en los que se prevean beneficios para las citadas personas a la terminación de sus cargos, ni indemnizaciones en caso de cambios de control, salvo por lo referente a cuatro directivos de la Sociedad cuyos contratos contienen cláusulas que prevén, en el supuesto de terminación del respectivo contrato por despido improcedente, una indemnización superior a la legal. De los cuatro contratos, en tres de ellos se prevé una indemnización a favor de los trabajadores de 45 días por año trabajado, con un mínimo de 24 y hasta un máximo de 42 mensualidades, con independencia de lo que establezca la legislación vigente en cada momento. Si bien en dos de estos casos, y dado su tiempo de permanencia en la empresa, la indemnización, pese a lo pactado, no superará, en su caso, el máximo legal.

El cuarto de los contratos, es el relativo al Director General. Se trata de un contrato de alta dirección, de duración indefinida, suscrito en fecha 31 de julio de 2000. Se pactó una indemnización en caso de despido improcedente de dos anualidades, y un plazo de preaviso, por ambas partes, de tres mensualidades de salario bruto, sustituibles por una compensación económica equivalente a dicho importe. Contiene un pacto de no concurrencia de tres meses, también sustituible por ambas partes por igual compensación económica de tres mensualidades de salario bruto por la no concurrencia durante el período de tres meses, y se le reconoció la antigüedad de su anterior contrato (1997). Este contrato ha sido ratificado en todos sus términos y todos sus efectos, incluidos los económicos, por el Consejo de Administración de REALIA Business, S.A., en su reunión de fecha 23 de enero de 2014.

Ni en los últimos tres ejercicios, ni durante el presente ejercicio, se ha pagado ninguna indemnización por terminación de contrato de ningún miembro del Consejo de Administración.

16.3 Información sobre el Comité de Auditoría y el Comité de retribuciones de la Sociedad, incluidos los nombres de los miembros del Comité y un resumen de su reglamento interno

16.3.1 El Comité de Auditoría y Control

El Consejo de Administración de REALIA, en su sesión de 26 de abril de 2007, acordó la constitución del Comité de Auditoría y Control. El artículo 27º de los Estatutos Sociales establece la obligación de creación de un Comité de Auditoría y Control con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia previstas en dicho artículo 27º, remitiéndose al Reglamento del Consejo de Administración en cuanto al desarrollo de las mismas. En consecuencia, los Estatutos Sociales en su artículo 27º así como el Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 44º, regulan la composición, competencias y reglas de funcionamiento del Comité de Auditoría y Control.

A la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de REALIA cuenta con un Comité de Auditoría y Control, compuesto por los siguientes miembros:

Comisión de Auditoría y Control		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
Dña. Maria Antonia Linares Liébana	Presidenta	Independiente
Inmogestión y Patrimonios S.A.	Vocal	Dominical, designado por BFA
Mediación y Diagnósticos, S.A.	Vocal	Dominical, designado por BFA
Dña. Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente
Meliloto, S.L.	Vocal	Dominical, designado por FCC
D. Rafael Montes Sánchez	Vocal	Dominical, designado por FCC
D. José María Richi Alberti	Secretario no miembro	-
D. Jesús Rodrigo Fernández	Vicesecretario no miembro	-

El Comité de Auditoría y Control de la Sociedad se ha reunido en 10 ocasiones durante el ejercicio 2013.

Composición del Comité de Auditoría y Control

Los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración prevén que el Comité de Auditoría esté compuesto por un mínimo de tres y un máximo de seis consejeros, todos ellos no ejecutivos.

Todos los miembros del Comité de Auditoría y Control deberán ser Consejeros externos. Los miembros del Comité de Auditoría y Control, y de forma especial su presidente, se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Principales reglas de funcionamiento del Comité de Auditoría y Control

1. El Comité de Auditoría y Control regulará su propio funcionamiento en todo lo no previsto en el artículo 44º del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 27º de los Estatutos Sociales, siendo de aplicación, supletoriamente y en la medida en que su naturaleza y funciones lo hagan posible, las disposiciones de los mismos relativas al funcionamiento del Consejo de Administración.
2. El Comité de Auditoría y Control designará de entre sus miembros independientes, un Presidente, por un periodo no superior a cuatro años. Los vocales que hayan ejercido el cargo de Presidente, no podrán volver a ocupar dicho cargo mientras no haya transcurrido al menos, un año, desde el cese del mismo.
3. El Comité de Auditoría y Control designará un Secretario, que podrá no ser miembro del mismo, el cual, auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento del Comité, ocupándose de reflejar debidamente en las actas, el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones.
4. El Comité de Auditoría y Control se reunirá como mínimo trimestralmente y, además, cada vez que lo convoque su Presidente, o a instancia de dos de sus miembros. Anualmente, el Comité elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración.
5. Estará obligado a asistir a las sesiones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin, e incluso disponer que los empleados comparezcan sin presencia de ningún otro directivo. También podrá requerir el Comité a asistencia a sus sesiones de los Auditores de Cuentas de REALIA.
6. El Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.
7. Anualmente, la Comisión elevará un informe al Consejo sobre su funcionamiento.

Principales funciones del Comité de Auditoría y Control

Constituye la función primordial del Comité de Auditoría y Control servir de apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información

económico-financiera, de la función de auditoría interna y de la independencia del Auditor externo.

El Comité de Auditoría y Control supervisará la auditoría interna, que velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. El responsable de la función de auditoría interna presentará al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informará directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le remitirá al final de cada ejercicio un informe de actividades. Al Comité de Auditoría y Control corresponde:

- a) En relación con los sistemas de información y control interno:
 - (i) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - (ii) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
 - (iii) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - (iv) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.
- b) En relación con el auditor externo:
 - (i) Proponer al Consejo para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

- (ii) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
 - (iii) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - Solicitará anualmente de los auditores de cuentas de la Sociedad la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o por personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Auditoría de Cuentas.
 - La Sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - En caso de renuncia del auditor externo, el Comité examinará las circunstancias que la hubieran motivado.
 - (iv) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a la Sociedad o a las entidades vinculadas a ésta, directa o indirectamente, por el auditor o por personas o entidades vinculadas a éste, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Auditoría de Cuentas.
 - (v) Respecto del Grupo REALIA, el Comité favorecerá que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.
- c) En relación con otras funciones, corresponde al Comité de Auditoría y Control:
- (i) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

- (ii) Supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley.
 - (iii) Informar al Consejo, para su formulación de acuerdo con la ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.
 - (iv) Evaluar informes sobre las propuestas de modificación del Reglamento del Consejo de Administración.
 - (v) Decidir lo que proceda en relación con los derechos de información de los Consejeros que acudan al Comité.
 - (vi) Emitir los informes y las propuestas que le sean solicitados por el Consejo de Administración o por el Presidente de éste y los que estime pertinentes para el mejor cumplimiento de sus funciones.
 - (vii) Realizar los informes y actuaciones que se describan en el Contrato Marco y las funciones que se describen en el Reglamento Interno de Conducta.
- d) Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos:
- La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
 - La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

16.3.2 La Comisión de Nombramientos y Retribuciones

A la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de REALIA cuenta con una Comisión de Nombramientos y Retribuciones compuesta por los siguientes miembros:

Comisión de Nombramientos y Retribuciones		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
Dña. María Antonia Linares Liébana	Presidenta	Independiente
Dña. Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	Vocal	Dominical, designado por FCC
D. Rafael Montes Sánchez	Vocal	Dominical, designado por FCC
Mediación y Diagnósticos, S.A.	Vocal	Dominical, designado por BFA
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	Vocal	Dominical, designado por BFA
D. José María Richi Alberti	Secretario no miembro	-
D. Jesús Rodrigo Fernández	Vicesecretario no miembro	-

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad se ha reunido en 5 ocasiones durante el ejercicio 2013.

Composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

REALIA tendrá una Comisión de Nombramientos y Retribuciones compuesta por un mínimo de tres miembros y un máximo de seis miembros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos en la medida en que también lo fueran como consejeros. El Consejo designará a los miembros de la Comisión, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de la Comisión.

Reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

1. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones regulará su propio funcionamiento en todo lo no previsto en el artículo 45º del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 27º de los Estatutos Sociales, siendo de aplicación, supletoriamente y en la medida en que su naturaleza y funciones lo hagan posible, las disposiciones de los mismos relativas al funcionamiento del Consejo de Administración.
2. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de entre sus miembros un Presidente. También designará un Secretario, el cual podrá no ser miembro de la misma, quien, auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento de la Comisión ocupándose de reflejar debidamente en las actas el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones.
3. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones cesarán cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

4. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada miembro de dicha Comisión, consideren conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz, pero sin voto.
5. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá con la periodicidad que se determine y cada vez que la convoque su Presidente o lo soliciten dos de sus miembros. Anualmente, la Comisión elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo.
6. De cada sesión se levantará acta que será firmada por los miembros de la Comisión que hayan asistido a la misma. El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones informará al Consejo de Administración de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas en el seno de la Comisión, desde la última reunión del Consejo.
7. Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal del Grupo REALIA que fuese requerido a tal fin.
8. La Comisión tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.
9. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá consultar al Presidente ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y a los altos directivos. Cualquier consejero podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.
10. El Presidente de la Comisión dará cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a la reunión de la Comisión, de su actividad y responderá del trabajo realizado. Anualmente, la Comisión elevará un informe al Consejo sobre su funcionamiento.

Funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

1. Informar las propuestas de nombramientos y reelecciones de Consejeros ejecutivos y dominicales, y formular las propuestas de nombramiento de consejeros independientes.
2. Informar las propuestas de cese de los miembros del Consejo y de las Comisiones.

3. Verificar el carácter de cada consejero y revisar que cumple los requisitos para su calificación como ejecutivo, independiente o dominical.
4. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
5. Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
6. Informar anualmente sobre el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la sociedad.
7. Informar los nombramientos y ceses del Secretario del Consejo y de los altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
8. Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género, y velar para que al proveerse nuevas vacantes se apliquen procedimientos que permitan una selección equilibrada de los integrantes del Consejo, teniendo en cuenta las recomendaciones de buen gobierno corporativo vigentes en cada momento.
9. Proponer al Consejo la política de retribución de los consejeros y altos directivos.
10. Proponer al Consejo la retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
11. Proponer al Consejo las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
12. Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
13. Elaborar y llevar un registro de situaciones de Consejeros y Altos Directivos de REALIA, y recibir y custodiar en ese registro las informaciones personales que le faciliten los Consejeros, según se establece en el artículo 29º del Reglamento del Consejo de Administración.

14. Recibir la información que suministren los consejeros en el supuesto previsto en el artículo 24º apartado 2 del Reglamento del Consejo de Administración.
15. Informar sobre el aprovechamiento en beneficio de un Consejero de oportunidades de negocio o el uso de activos del Grupo de Sociedades previamente estudiadas y desestimadas por el Grupo REALIA a que se refiere el artículo 27º en sus apartados 1 y 3 del Reglamento del Consejo de Administración.

En el apartado 19 del presente Documento de Registro se describen las principales características de la Comisión de Operaciones Vinculadas.

16.4 Declaración de si el emisor cumple el régimen o regímenes de gobernanza corporativa de su país de constitución

REALIA cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo. La información relativa a este epígrafe se incluye en el apartado "G - *Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo*" del Informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad del ejercicio 2013 ("**IAGC**") que ha sido depositado en la CNMV. Al amparo de lo previsto en el artículo quinto de la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley del Mercado de Valores, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.realia.es) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

Del total de las 53 recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno, a 31 de diciembre de 2013, la Sociedad cumplía 39 recomendaciones, cumplía parcialmente 3, incumplía 6, y 5 no le eran de aplicación (las números 2, 20, 31, 32 y 33).

En cuanto a las recomendaciones que se cumplían parcialmente (3), destacar lo siguiente:

- La número 19, que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo; y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones. En este sentido, destacar que efectivamente, la inasistencia se ha reducido a los casos indispensables y se han cuantificado en IAGC (las asistencias), habiéndose delegado la práctica totalidad de ellas en otros Consejeros. Sin embargo no se suelen conferir instrucciones concretas acerca del sentido del voto.
- La número 25, que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia: (a) que los consejeros informen a la comisión de

nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida; y (b) que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejeros de los que puedan formar parte sus consejeros. En este sentido, destacar que si bien el artículo 22 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad establece que los consejeros deberán informar a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de sus restantes obligaciones profesionales, por si éstas pudieran interferir con la dedicación propia de su cargo, sin embargo no se establecen reglas sobre el número máximo de Consejos de los que puedan formar parte sus Consejeros.

- La número 37, que cuando exista comisión delegada o ejecutiva la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo y su secretario sea el del consejo. En este sentido, destacar que tanto el Secretario como el Vicesecretario del Consejo de Administración lo son también de la Comisión Ejecutiva. Sin embargo, la Comisión Ejecutiva está formada por un 75% de consejeros externos (todos ellos dominicales) y un 25% de consejeros ejecutivos, mientras que el consejo de administración está formado por un 80% de consejeros externos (de los cuales un 20% son independientes y un 60% son dominicales) y un 20% de consejeros ejecutivos.

Por lo que se refiere a las recomendaciones que se incumplían (6), a continuación se incluyen las explicaciones dadas en el IAGC:

- La recomendación 11, que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital. En este sentido señalar que el capital social representado por los Consejeros externos dominicales asciende a un 61,84%, mientras que la representación de este tipo de consejeros en el Consejo de Administración asciende al 60% del total; por tanto, los dos consejeros externos independientes con los que cuenta la Sociedad, se consideran suficientes para garantizar adecuadamente la protección de los intereses del capital flotante.
- La recomendación 12, que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros. En este sentido señalar que, el artículo 6.3 del Reglamento del Consejo de Administración establece que se integrará en el Consejo de Administración un número adecuado de consejeros independientes, debiendo constituir, el número de consejeros externos, una amplia mayoría. El Consejo de Administración cuenta en su seno con dos Consejeros independientes que, si bien no llegan a representar un tercio del total de consejeros existentes al que hace referencia la recomendación, se estima que, dada la estructura actual del capital de la Sociedad, suponen, como señalan los Principios de Gobierno Corporativo de la

OCDE y la Recomendación de la Comisión Europea de 15 de febrero de 2006, un número suficiente de Consejeros independientes para garantizar adecuadamente la protección de los intereses del capital flotante.

- La recomendación 35, que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados. En este sentido señalar que, durante el ejercicio 2013 la Sociedad no ha satisfecho a sus consejeros retribuciones relacionadas con los resultados de la Sociedad.
- La recomendación 36, que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guarden relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares. En este sentido, cabe señalar que durante el ejercicio 2013 la Sociedad no ha satisfecho a sus consejeros retribuciones variables.
- La recomendación 41, que los miembros del comité de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencias en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos. En este sentido, cabe señalar que los miembros del Comité de Auditoría y Control cuentan con los conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, necesarios para ejercer las funciones derivadas de su cargo. Asimismo, al menos uno de ellos ha sido designado teniendo en cuenta sus especiales conocimientos y experiencia en materia de contabilidad y auditoría. Por tanto, a pesar de que el consejero designado por sus especiales conocimientos y experiencia en contabilidad y auditoría no es el Presidente, el Comité de Auditoría y Control cumple con las exigencias de cualificación establecidas en el Reglamento del Consejo de Administración, considerándose éstas, adecuadas y óptimas para el eficaz y diligente cumplimiento de sus competencias.
- La recomendación 49, que la mayoría de los miembros de la comisión de nombramientos -o de nombramientos y retribuciones, si fuera una sola- sean consejeros independientes. En este sentido, cabe señalar que a la hora de designar a los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el Consejo de Administración ha dado prioridad a las aptitudes, experiencia y cualificación de los consejeros para contribuir a un mejor desempeño de las competencias y funciones que tiene atribuidas esta Comisión. En cualquier caso, la totalidad de los consejeros independientes forman parte de esta Comisión.

PUNTO 17. EMPLEADOS

17.1 Número de empleados

El número medio de personas empleadas en REALIA y sociedades de su grupo en los tres últimos ejercicios, desglosado por categorías:

	2013	2012	2011
Directores y titulados de grado superior	54	59	61
Técnicos titulados de grado medio	24	26	30
Administrativos y asimilados	28	32	38
Resto personal asalariado	31	31	29
Total Grupo REALIA	137	148	158

El número de personas empleadas efectivamente en REALIA y sociedades de su grupo a 31 de diciembre de los tres últimos ejercicios, desglosado por categorías es el siguiente:

	2013	2012	2011
Directores y titulados de grado superior	45	57	61
Técnicos titulados de grado medio	19	25	28
Administrativos y asimilados	21	31	35
Resto personal asalariado	32	32	30
Total Grupo REALIA	117	145	154

No ha habido variaciones en la plantilla de Grupo REALIA con respecto a 31 de diciembre de 2013, por lo que, a fecha de hoy, la plantilla sigue siendo de 117 empleados, cuyo desglose por categorías coincide con el mencionado en la tabla anterior.

A continuación se desglosa la distribución geográfica de la plantilla de REALIA:

	2013	2012	2011
Madrid	93	111	115
Cataluña	4	6	7
Valencia	1	5	7
Andalucía	2	5	6
Canarias	1	1	1
Castilla León	1	1	1
Francia	14	14	15
Polonia	1	2	2
Total Grupo REALIA	117	145	154

Durante el ejercicio 2013 únicamente ha habido un empleado eventual.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 ha sido de 137, 148 y 158

personas, respectivamente. La distribución por categorías y sexos al cierre de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 es la siguiente:

2013	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y Titulados Grado Superior	54	37	17	47	7
Técnicos y Titulados Grado Medio	24	16	8	15	9
Administrativos y asimilados	28	6	22	27	1
Resto personal asalariado	31	31	-	31	-
Total	137	90	47	120	17

2012	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y Titulados Grado Superior	59	42	17	54	5
Técnicos y Titulados Grado Medio	26	18	8	16	10
Administrativos y asimilados	32	6	26	31	1
Resto personal asalariado	31	31	-	31	-
Total	148	97	51	132	16

2011	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y Titulados Grado Superior	61	45	16	57	4
Técnicos y Titulados Grado Medio	30	19	11	19	11
Administrativos y asimilados	38	7	31	37	1
Resto personal asalariado	29	29	-	29	-
Total	158	100	58	142	16

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 asciende a 117, 145 y 154, respectivamente.

Durante el año 2013 la plantilla del Grupo REALIA se ha mantenido estable, salvo en la sociedad dominante del grupo, Realia Business, S.A. que debido a la situación de mercado, pérdidas continuas y por razones organizativas y de producción, realizó un expediente de regulación de empleo. Dicho ERE, se presentó el 28 de junio de 2013 ante la Dirección General de Empleo del Ministerio de Empleo y Seguridad Social y concluyó el 30 de noviembre de 2013 con la salida de 25 personas. El coste total por indemnización ha ascendido a 1.532 miles de euros (totalmente satisfecho), y se encuentra registrado en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidada. En ejercicios venideros esta medida redundará en unos menores costes de estructura que superarán los dos millones de euros anuales. El ERE afectaba inicialmente a 31 personas, que se redujeron a 26 tras la negociación con los representantes de los trabajadores, afectando finalmente a 25 trabajadores.

17.2 Acciones y opciones de compra de acciones de los administradores y altos directivos de la Sociedad

La siguiente tabla expone las participaciones el capital social de REALIA por parte de los consejeros y altos directivos mencionados en el apartado 14.1 a fecha del presente Documento de Registro:

Consejero	% Directo	Nº de acciones	% Indirecto	%Total
D. Ignacio Bayón Maríné	0,08	246.100	-	0,08
D. Iñigo Aldaz Barrera	0,071	218.846	-	0,071
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	0,0003	1.000	-	0,0003
Dña. Carmen Iglesias Cano	0,0003	1.182	-	0,0003
Dña. Maria Antonia Linares Liébana	<0,0001	3	-	<0,0001
Total	0,15	467.131	-	0,15

A fecha del presente Documento de Registro el resto de consejeros y altos directivos mencionados en el apartado 14.1 no ostentan ninguna participación en el capital social de REALIA.

No existen planes de opciones ni derechos de opción directos o indirectos concedidos a los consejeros y altos directivos de la Sociedad sobre acciones de la Sociedad ni existe ningún acuerdo de participación en el capital entre dichas personas y la Sociedad.

17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital de la Sociedad

No existe ningún acuerdo para promover la participación de los empleados en el capital de la Sociedad.

PUNTO 18. ACCIONISTAS PRINCIPALES

18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas

Los principales accionistas de la Sociedad a la fecha de aprobación del presente Documento de Registro y su porcentaje sobre el capital de la Sociedad, son los que se indican a continuación, información que ha sido extraída de las comunicaciones hechas por los diferentes accionistas a la CNMV (la única de la que dispone la Sociedad):

Nombre o denominación social del Accionista	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital
	Directas	Indirectas	Total	
FCC (1)	105.452.556	7.925.604 (2)	113.378.160	36,887
Corporación Industrial Bankia, S.A.U. (3)	76.697.551	0	76.697.551	24,953
Inmobiliaria Lualca, S.L. (4)	13.923.816	0	13.923.816	4,53
Grupo PRA, S.A.	13.878.816	0	13.878.816	4,52
TOTAL	209.952.739	7.925.604	217.878.343	70,89

(1) Entidad controlada por Dña. Esther Koplowitz Romero de Joseu con un 50,156%.

(2) 6.815.774 acciones son titularidad de Asesoría Financiera y de Gestión, S.A.; y 1.109.830 acciones son titularidad de Corporación Financiera Hispánica, S.A. Estas dos sociedades están controladas por FCC.

(3) Banco Financiero y de Ahorros, S.A.U. (BFA) es propietario del 68,395% de Bankia, S.A. quien a su vez es propietaria directa del 100% de Corporación Industrial Bankia, S.A.U.

(4) Entidad controlada por D. Luis Canales Burguillo.

18.2 Si los accionistas principales de la Sociedad tienen distintos derechos de voto, o la correspondiente declaración negativa

Los accionistas principales del Emisor no tienen distintos derechos de voto que el resto de accionistas de la Sociedad. Todas las acciones representativas del capital de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

18.3 Control de la Sociedad

La Sociedad no está controlada a los efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores por ninguna persona física o jurídica.

18.4 Acuerdos cuya aplicación pueda en fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control de la Sociedad

En el marco de la salida a Bolsa de la Sociedad, ciertos accionistas que suponían en su conjunto alrededor del 51% del capital social de REALIA suscribieron el 8 de mayo de 2007 un contrato de accionistas, contrato que fue novado el 31 de diciembre de 2008 y el 5 de febrero de 2009 (el "**Pacto**"). Con motivo de la última novación se decidió disolver la sociedad holding tenedora hasta ese momento de las acciones de REALIA, RB Business Holding, S.L.

Los actuales accionistas significativos del Pacto son FCC y Banco Financiero y de Ahorro, S.A., este último con motivo de la segregación de negocio efectuada por Caja de Ahorros y Montes de Piedad de Madrid a favor de esa entidad en virtud de la escritura de segregación otorgada ante el Notario de Madrid, D. Javier Fernández Merino, con fecha 16 de mayo de 2011, bajo el número 619 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia el día 23 de mayo de 2011.

En la redacción actualmente vigente del Pacto, las partes acordaron mantener su participación en REALIA ("*stand still*" – "**Periodo de Stand Still**") durante un

período de cinco años desde la admisión a cotización de la Sociedad en las bolsas de valores españolas, periodo que venció el 7 de junio de 2012.

Una vez transcurrido el Periodo de Stand Still cualquiera de las partes puede transmitir libremente sus acciones en REALIA. No obstante lo anterior, tras el término del Periodo de Stand Still, empezando el primero de junio de 2012, cada primero de junio de años alternativos (esto es, el primero de junio de 2012, el primero de junio de 2014 y así sucesivamente) mientras esté en vigor el Pacto, se abrirá un periodo de seis meses (que por lo tanto acabaría cada treinta de noviembre del respectivo año) en el que cada una de las partes podrá ofrecer a la otra la venta de sus respectivas acciones conforme a lo siguiente (la "**Ventana de Liquidez**"):

- 1) Desinversión conjunta: Si todas las partes están de acuerdo en desinvertir su participación, directa o indirecta, en REALIA durante cualquiera de las Ventanas de Liquidez, arbitrarán el mecanismo más conveniente para llevar a cabo la desinversión, de manera conjunta, sobre la base de optimizar el valor de su participación. Si, en el plazo de un mes desde la fecha en que quedó constancia de que las partes están de acuerdo en desinvertir, las partes no hubieran alcanzado un acuerdo sobre el precio de la acción de la Sociedad, se considerará que tal acuerdo de desinversión conjunta queda sin efecto.
- 2) Desinversión total individual:
 - (a) En cada Ventana de Liquidez, si Caja Madrid (definida como tal en dicho Pacto como Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Corporación Financiera Caja Madrid, S.A., en la actualidad Banco Financiero y de Ahorros, S.A. y en adelante, BFA) deseara desinvertir totalmente y Fomento (definida como tal en dicho Pacto como Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Corporación Financiera Hispánica, S.A. y Grucysa, S.A. -actualmente Corporación Financiera y de Gestión, S.A.-) no deseara desinvertir totalmente, BFA podrá pedir a Fomento que le compre o, en su caso, que lleve a cabo un proceso que tenga como resultado la transmisión de la totalidad de las participaciones de BFA a un tercero al contado a un precio calculado conforme a lo dispuesto en el Pacto. En el caso de que Fomento optase por adquirir la participación de BFA en REALIA, Fomento tendrá un plazo de sesenta días naturales a contar desde que el precio hubiera quedado fijado para celebrar el contrato de compraventa de ejecución de dicha obligación.
 - (b) En los supuestos de que (i) Fomento manifestara a BFA que no tiene intención de adquirir la participación de BFA conforme a lo previsto en el párrafo anterior, o (ii) a pesar de los intentos realizados por las partes, éstas no alcanzaran a formalizar (en un periodo de seis meses

desde que solicitara BFA su desinversión total individual) la transmisión de las participaciones de BFA a ningún tercero, por causa no imputable a BFA, Fomento estará obligada a reducir su participación, directa o indirecta en REALIA, de tal modo que ésta sea inferior al 30% del capital social, sin perjuicio de que en cualquier momento posterior pudiera incrementar su participación por encima de dicho umbral, con pleno cumplimiento de las obligaciones legales que sean de aplicación en cada momento.

PUNTO 19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS

A continuación se incluye un detalle de las operaciones vinculadas de REALIA durante el periodo de información histórica y hasta la fecha del Documento de Registro.

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2014: Aunque no se dispone del detalle, las operaciones realizadas con partes vinculadas durante este período se encuentran dentro del tráfico habitual, se han llevado a cabo en términos y condiciones similares a las realizadas durante el ejercicio 2013, y con las mismas partes con las que habitualmente se ha venido contratando.

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2013:

(En miles de euros)	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos	
	No		Total	No		Total	Corrientes	Total
	Corrientes	Corrientes		Corrientes	Corrientes			
BANKIA	-	6.541	6.541	378.925	15.906	394.831	6	6
FCC CONSTRUCCIÓN	-	-	-	49	-	49	87	87
FCC SERV. INDUST. Y ENERG. S, A.	-	-	-	-	145	145	652	652
FEDEMES, S.L.	-	-	-	260	-	260	-	-
FCC	-	1	1	27	-	27	-	-
IBERICA DE SERVICIOS Y OBRAS	-	-	-	-	-	-	35	35
Internacional TECAIR	-	-	-	-	128	128	-	-
REALIA Rosal UTE	-	-	-	-	16	16	-	-
Ronda Norte Denia, S.L.	143	358	501	-	-	-	-	-
SERV. Especiales De Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	367	367
SIST. Vehículos De Alta Tecnología, S.A.	-	-	-	1	-	1	-	-
UTE La Minilla	-	4	4	-	-	-	61	61
UTE Golf Maresme, C.B.	-	423	423	-	-	-	-	-
Total	143	7.327	7.470	379.262	16.195	395.457	1.208	1.208

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2012:

(En miles de euros)	Activos		Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	Corrientes	Total	No		Total	No		Total
			Corrientes	Corrientes		Corrientes	Corrientes	
BANKIA	3.307	3.307	393.725	25.970	419.695	-	53	53
FCC, S.A.	1	1	-	56.446	56.446	26	-	26
FCC Construcción	-	-	-	-	-	333	938	1.271
FCC Servicios Industr. y Energ	-	-	-	414	414	112	713	825

Servicios Espec. de Limpieza	-	-	-	-	-	-	367	367
Fedemes	-	-	-	-	-	227	-	227
FCC Actividades de Constr. Ind	-	-	-	-	-	-	213	213
Adquirent	71	71	-	-	-	-	-	-
BFA	89	89	-	-	-	-	-	-
Bankia hábitat	(1)	(1)	-	-	-	-	-	-
Total	3.467	3.467	393.725	82.830	476.555	698	2.284	2.982

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2011:

(En miles de euros)	Activos		Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC, S.A.	-	-	-	54.474	54.474	25	-	25
FCC Construcción, S.A.	-	-	-	-	-	374	7.959	8.333
BANKIA	54.863	54.863	419.537	512.908	932.445	-	3	3
Internacional TECAIR	320	320	-	241	241	-	-	-
FCC Serv. Indust. y Energía	-	-	-	1.045	1.045	109	701	810
FCC Actividades de Constr. Ind.	-	-	-	-	-	-	213	213
Corpor. Fin. Caja Madrid	-	-	-	54.474	54.474	-	-	-
Total	55.183	55.183	419.537	623.142	1.042.679	508	8.876	9.384

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

(En miles de euros)	2013	2012	2011
Compras asociadas a terrenos	251	10	43
Ingresos por arrendamiento	428	3.655	3.464
Servicios prestados	622	3.377	429
Servicios recibidos	2.095	2.182	1.089
Intereses cargados	26.674	48.160	50.318
Intereses abonados	803	789	2.665

Todas las operaciones incluidas en los cuadros anteriores se han realizado en condiciones de mercado.

Las principales operaciones realizadas por la Sociedad con sus accionistas principales y su grupo de empresas son las siguientes:

2013

(En miles de euros)	Compras	Ingresos arrendamiento	Servicios prestados	Servicios recibidos	Intereses cargados	Intereses abonados
GRUPO FCC						
FCC AMBIENTE, S.A.	-	-	-	2	-	-
FCC CONSTRUCCIÓN	100	227	71	-66	-	-
FCC SERV. INDUST. Y ENERG. S, A.	-	34	11	1.309	-	-
FEDEMES, S.L.	-	4	507	-	-	-
FOMENTO CONSTR. Y CONTRATAS	-	161	11	-	1.947	390
IBERICA DE SERVICIOS Y OBRAS	178	-	-	-	-	-
SERV. ESPECIALES DE LIMPIEZA, S.A.	-	-	-	520	-	-

SIST. VEHICULOS DE ALTA TECNOLOGIA, S.A.	-	2	1	-	-	-
Total grupo FCC	278	428	601	1.765	1.947	390
GRUPO BANKIA						
BANCO FINANCIERO Y DE AHORRO	-	-	9	-	-	-
BANKIA	-27	-	-8	137	24.727	405
BANKIA HABITAT	-	-	12	-	-	-
INMOGESTION Y PATRIMONIOS	-	-	-	67	-	-
MEDIACION Y DIAGNOSTICOS	-	-	-	72	-	-
PARTICIPACION Y CARTERA DE INVERSION	-	-	-	54	-	-
Total grupo Bankia	-27	0	13	330	24.727	405
RONDA NORTE DENIA, S.L.			8			8
Total General	251	428	622	2.095	26.674	803

2012

(En miles de euros)	Compras	Ingresos arrendamiento	Servicios prestados	Servicios recibidos	Intereses cargados	Intereses abonados
GRUPO FCC						
FCC AMBIENTE, S.A.	-	-	-	2	-	-
FCC CONSTRUCCIÓN	-	1.921	3.135	19	-	-
FCC SERV. INDUST. Y ENERG. S, A.	-	668	231	1.046	-	-
FOMENTO CONSTR. Y CONTRATAS	-	157	10	-	2.492	-
PREFABRICADOS DELTA, S.A.	-	3	1	-	-	-
SERV. ESPECIALES DE LIMPIEZA, S.A.	-	2	-	517	-	-
Total grupo FCC	0	2.751	3.377	1.584	2.492	0
GRUPO BANKIA						
CORPORACION CAJA DE MADRID	-	-	-	-	2.492	-
BANKIA	10	232	-	389	43.176	778
BANKIA HABITAT	-	423	-	-	-	-
MOVIOLA ASOCIADOS	-	6	-	-	-	-
ADQUIREN	-	87	-	-	-	-
ANALISIS TCO DE VERIFIC. Y CONTROL	-	5	-	-	-	-
INMOGESTION Y PATRIMONIOS	-	-	-	61	-	-
VALORACION Y CONTROL	-	-	-	22	-	-
MEDIACION Y DIAGNOSTICOS	-	-	-	70	-	-
PARTICIPACION Y CARTERA DE INVERSION	-	-	-	56	-	-
Total grupo Bankia	10	753	0	598	45.668	778
RONDA NORTE DENIA, S.L.	-	8	-	-	-	11
AS CANCELAS	-	143	-	-	-	-
Total General	10	3.655	3.377	2.182	48.160	789

2011

(En miles de euros)	Compras	Ingresos arrendamiento	Servicios prestados	Servicios recibidos	Intereses cargados	Intereses abonados
GRUPO FCC						
FCC AMBIENTE, S.A.	-	-	-	2	-	-
FCC CONSTRUCCIÓN	-8	2.569	96	-	-	-
FCC SERV. INDUST. Y ENERG. S, A.	-	727	-	606	-	-
FEDEMES, S.L.	-	-	-	-	-	-
FOMENTO CONSTR. Y CONTRATAS	1	164	-	1	2.397	-
PREFABRICADOS DELTA, S.A.	-	4	-	-	-	-
Total grupo FCC	-7	3.464	96	609	2.397	0
GRUPO BANKIA / CAJA MADRID						
CORPORACION CAJA DE MADRID	-	-	-	-	2.397	-
BANKIA	5	-	324	58	34.917	1.891
CAJA DE MADRID	45	-	2	40	10.299	764

BANCAJA	-	-	-	-	308	-
INMOGESTION Y PATRIMONIOS	-	-	-	113	-	-
VALORACION Y CONTROL	-	-	-	63	-	-
MEDIACION Y DIAGNOSTICOS	-	-	-	103	-	-
PARTICIPACION Y CARTERA DE INVERSION	-	-	-	103	-	-
Total grupo Bankia	50	0	326	480	47.921	2.655
RONDA NORTE DENIA, S.L.	-	-	7	-	-	10
AS CANCELAS	-	-	-	-	-	-
Total General	43	3.464	429	1.089	50.318	2.665

Operaciones realizadas con administradores y directivos de la Sociedad

La Sociedad, durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011, y hasta la fecha del presente Documento de Registro, no ha realizado operaciones vinculadas con administradores y directivos de la Sociedad, salvo por lo establecido en los apartados anteriores.

Contrato marco suscrito entre FCC, Caja Madrid y la Sociedad

En fecha 8 de mayo de 2007, FCC y Caja Madrid (actualmente, y en adelante, BFA) suscribieron con la Sociedad un contrato marco que regulaba los términos y condiciones en los que FCC y BFA prestan servicios a la Sociedad y viceversa, así como posibles conflictos de intereses (en adelante, el "**Contrato Marco**"). Si bien formalmente el Contrato Marco venció en junio de 2009 con motivo de la fusión por absorción de la sociedad RB Business Holding, S.L., parte de su contenido se trasladó al Reglamento del Consejo de Administración y a las normas de funcionamiento de la Comisión de Operaciones Vinculadas a los efectos de regular de forma más detallada la contratación por parte de REALIA con los dos accionistas de referencia.

Así, las normas internas de la Sociedad en materia de operaciones con partes vinculadas prevén actualmente una regulación que, en lo concerniente a los dos accionistas de referencia, incluyen una regulación idéntica al Contrato Marco y referencias específicas a lo dispuesto en dicho contrato.

Comisión de Operaciones Vinculadas

El Consejo de Administración de REALIA, en su sesión de 25 de abril de 2007, acordó la constitución de una Comisión de Operaciones Vinculadas, que estará compuesta por un mínimo de tres y un máximo de cinco miembros. Deberán formar parte de esta Comisión una mayoría de consejeros independientes y no podrán pertenecer a la misma consejeros dominicales. La Comisión de Operaciones Vinculadas regulará su propio funcionamiento estableciendo al efecto los mecanismos que estime oportuno desde sus primeras sesiones.

La Comisión de Operaciones Vinculadas tiene las siguientes funciones: (i) supervisar el cumplimiento del Contrato Marco (vencido); e (ii) informar sobre

todas aquellas operaciones que tengan la condición de vinculadas, a tenor de lo dispuesto en el artículo 25º apartado 4 del Reglamento de Consejo de Administración, esto es, las operaciones que la Sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados, que deberán ser autorizadas por el Consejo, previo informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas.

La autorización del Consejo y el informe de la Comisión de Operaciones Vinculadas no serán necesarios, sin embargo, en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes: (a) se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa; (b) se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y (c) su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad.

La composición de la Comisión de Operaciones Vinculadas a fecha de este Documento de Registro es la siguiente:

Comisión de Operaciones Vinculadas		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
Dña. María Antonia Linares Liébana	Presidenta	Independiente
Dña. Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente
D. Ignacio Bayón Marín	Vocal	Ejecutivo
D. Iñigo Aldaz Barrera	Vocal	Ejecutivo
D. José María Richi Alberti	Secretario no miembro	-
D. Jesús Rodrigo Fernández	Vicesecretario no miembro	-

La Comisión de Operaciones Vinculadas de la Sociedad se ha reunido en 4 ocasiones durante el ejercicio 2013.

PUNTO 20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS

20.1 Información financiera histórica

A continuación se incluyen los balances de situación, las cuentas de pérdidas y ganancias, los estados de flujos de efectivo y los cambios en el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios 2013, 2012 y 2011.

Toda la información contenida en este capítulo se expresa en miles de euros, salvo que se indique lo contrario. La información financiera incluida en este apartado hace referencia a las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, preparadas bajo NIIF, que han sido objeto de informe de auditoría emitido por Deloitte.

Para la revisión de los principales principios y normas contables aplicados en la elaboración de la memoria y de las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas, necesarios para su correcta interpretación, así como para la revisión de los informes de auditoría de los tres últimos ejercicios cerrados pueden consultarse los estados financieros e informes de auditoría depositados en la CNMV, a través de su página web (www.cnmv.es), en el domicilio social de REALIA y en la página web de la Sociedad (www.realia.es).

- **Balances de situación**

A continuación se detallan los balances de situación consolidados a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, preparados conforme a NIIF (importes en miles de euros).

Balances de situación consolidados 2013-2011					
ACTIVO (En miles de euros excepto porcentajes)	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
ACTIVO NO CORRIENTE:					
Activos intangibles	349	571	(38,88%)	965	(40,83%)
Inmovilizado material	9.001	8.394	7,23%	9.065	(7,40%)
Inversiones inmobiliarias	2.306.287	2.332.378	(1,12%)	2.319.178	0,57%
Inversiones en empresas asociadas	143	143	-	93.837	(99,85%)
Activos financieros no corrientes	12.374	13.089	(5,46%)	13.524	(3,22%)
Activos por impuestos diferidos	149.945	153.922	(2,58%)	124.531	23,60%
Otros activos no corrientes	9.377	11.356	(17,43%)	11.411	(0,48%)
Total activo no corriente	2.487.476	2.519.853	(1,28%)	2.572.511	(2,06%)
ACTIVO CORRIENTE:					
Activos no corrientes mantenidos para la venta	2.610	3.274	(20,28%)	6.203	(47,22%)
Existencias	473.910	578.653	(18,10%)	882.412	(34,42%)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar					
Clientes por ventas y prestación de servicios	44.972	51.812	(13,20%)	46.258	12,01%
Otros deudores	3.127	7.547	(58,57%)	8.718	(13,43%)
Activos por impuesto corriente	919	1.036	(11,29%)	5.713	(81,87%)
Otros activos financieros corrientes	1.958	1.528	28,14%	6.435	(76,25%)
Otros activos corrientes	4.748	3.546	33,90%	2.121	67,19%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	121.968	203.919	(40,19%)	84.607	141,02%
Total activo corriente	654.212	851.315	(23,15%)	1.042.467	(18,34%)
TOTAL ACTIVO	3.141.688	3.371.168	(6,81%)	3.614.978	(6,74%)

Balances de situación consolidados 2013-2011**PASIVO Y PATRIMONIO NETO**

(En miles de euros excepto porcentajes)

	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
PATRIMONIO NETO:					
Capital social	73.769	66.570	11%	66.570	0%
Prima de emisión	266.242	215.851	23%	215.851	0%
Reservas	(81.264)	238.075	(134,13%)	239.394	(0,55)%
Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	(1.208)	(1.572)	(23,16%)	(2.208)	28,80%
Ajustes por valoración	(15.406)	(41.848)	(63,19%)	(59.134)	29,23%
Resultado del ejercicio atribuido a dominante	(51.025)	(319.230)	(84,02%)	1.238	(25.885,95)%
Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	191.108	157.846	21,07%	461.711	(65,81%)
Intereses minoritarios	514.500	509.130	1,05%	525.096	(3,04%)
Total patrimonio neto	705.608	666.976	5,79%	986.807	(32,41%)
PASIVO NO CORRIENTE:					
Provisiones no corrientes	8.313	12.004	(30,75%)	17.227	(30,32%)
Pasivos financieros corrientes					
Deudas con entidades de crédito	1.524.236	1.384.229	10,11%	1.356.906	2,01%
Otros pasivos financieros	437.484	19.536	2139,37%	48.464	(59,69%)
Pasivos por impuestos diferidos	24.255	23.151	4,77%	36.303	(36,23%)
Otros pasivos no corrientes	21.183	21.002	0,86%	20.996	0,03%
Total pasivo no corriente	2.015.471	1.459.922	38,05%	1.479.896	(1,35%)
PASIVO CORRIENTE:					
	110	-	-	-	0%
Provisiones corrientes	3.500	10.350	(66,18%)	901	1.048,72%
Pasivos financieros corrientes					
Deudas con entidades de crédito	144.778	468.585	(69,10%)	902.867	(48,10%)
Otros pasivos financieros	205.804	691.369	(70,23%)	161.453	328,22%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar					
Proveedores	12.216	19.660	(37,86%)	32.079	(38,71%)
Otros acreedores	36.574	32.369	12,99%	31.521	2,69%
Pasivos por impuesto corriente	404	999	(59,56%)	320	212,19%
Otros pasivos corrientes	17.223	20.938	(17,74%)	19.134	9,43%
Total pasivo corriente	420.609	1.244.270	(66,20%)	1.148.275	8,36%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.141.688	3.371.168	(6,81%)	3.614.978	(6,74%)

A los efectos oportunos, se hace constar que REALIA mantiene sus activos en Balance valorados al menor de (i) valor de mercado o (ii) coste histórico.

Se incluyen a continuación los comentarios de las variaciones más significativas de los balances de situación consolidados presentados correspondientes al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

Inversiones Inmobiliarias

Las variaciones más significativas del epígrafe inversiones inmobiliarias las podemos resumir de la siguiente manera:

Año 2013

Las adiciones más significativas del ejercicio 2013 han sido las siguientes:

- En la filial Hermanos Revilla, durante el ejercicio se ha activado 1.145 miles de euros derivado de pequeñas mejoras en edificios en explotación.
- En Francia, durante el ejercicio se ha activado 1.915 miles de euros derivado de pequeñas mejoras en edificios en explotación.

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

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

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

- Traspaso por la finalización de las obras de los edificios Príncipe de Vergara y Albasanz 16 propiedad de la Sociedad Hermanos Revilla, por importe de 6.837 miles de euros tras la finalización de los trabajos de mejoras en los inmuebles e instalaciones en el mes de diciembre de 2013.
- En diciembre de 2013 se ha reclasificado al epígrafe "Activo no corriente mantenido para la venta" un importe de 3.119 miles de euros correspondiente al edificio de la filial Setecampos. Dicho traspaso se ha llevado a cabo al existir un contrato de compraventa de la totalidad de las acciones de dicha Sociedad al 31 de julio de 2013.
- El importe de traspasos restante corresponde fundamentalmente a los trabajos terminados en los edificios pertenecientes al Grupo SIIC en los que estaban llevando a cabo labores de rehabilitación.

- En Francia, se han formalizado la venta del inmueble Grande Armée 4-10 (París) del subgrupo SIIC de Paris, por importe de 17.800 miles de euros cuyo valor neto ascendía a 16.984 miles de euros, generándose de esta forma un beneficio neto de la operación de 638 miles de euros (incluidos los costes de la venta), registrados en el epígrafe "Resultados por venta de patrimonio inmobiliario" de la cuenta de resultados consolidada. Previamente a la venta el valor neto de dicho inmueble fue traspasado al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

Año 2012

Las adiciones más significativas del ejercicio 2012 fueron las siguientes:

- En la filial Hermanos Revilla, S.A., se activaron 2.086 miles de euros derivado de las mejoras que se llevaron a cabo en edificios de su propiedad (edificio Príncipe de Vergara y Musgo).
- En la sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.L. (participada al 100% por Nasozena, S.L.) se activaron 21.356 miles de euros por la finalización de la construcción del centro comercial "As Cancelas" en Santiago de Compostela. El 15 de noviembre de 2012 se llevó a cabo la apertura del centro comercial.
- En Francia, se llevó a cabo la remodelación de varios edificios. Las activaciones del periodo ascendió a 21.900 miles de euros.

Los retiros más importantes efectuados en el ejercicio 2012 correspondieron a la siguiente operación:

- En Francia, se formalizó la venta del inmueble Notre Dame des Victories (París) del subgrupo SIIC de Paris, por importe de 15 millones de euros cuyo valor neto ascendía a 12.060 miles de euros, generándose de esta forma un beneficio neto de la operación de 2.939 miles de euros.

Año 2011

Las adiciones más significativas del ejercicio 2011 fueron las siguientes:

- Por las remodelaciones y activaciones en varios edificios de Madrid por importe total de 1.882 miles de euros.
- Por la remodelación de varios edificios en Francia las activaciones del periodo por importe total de 5.786 miles de euros.

- Por la activación en el ejercicio de 8.842 miles de euros en As Cancelas Siglo XXI por la construcción del centro comercial "As Cancelas", en Santiago de Compostela.
- Por las obra de remodelación del edificio sito en calle Albasanz 14, se activaron 17.416 miles de euros en Hermanos Revilla, S.A.

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

- En Francia, se enajenaron cuatro inmuebles del subgrupo SIIC de Paris, por un importe neto de 33.245 miles de euros, siendo el coste neto dado de baja de 29.025 miles de euros, por lo que se obtuvo un beneficio neto por enajenación de 4.220 miles de euros.
- En Madrid, la filial Hermanos Revilla, S.A. enajenó la participación que ostentaba en el centro comercial "La Vaguada" por un importe de 50.000 miles de euros, siendo los costes de la transacción de 2.819 miles de euros. El coste neto dado de baja fue de 8.292 miles de euros, de modo que la venta reportaron al Grupo REALIA un resultado positivo de 38.889 miles de euros.

Inversiones en empresas asociadas

El epígrafe "Inversiones en empresas asociadas" a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 presenta el siguiente detalle, por sociedad:

(En miles de euros)	2013	2012	2011
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	-	-	93.694
Ronda Norte Denia, S.L.	143	143	143
Total	143	143	93.837

El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la empresa asociada Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L en 2012-2013 es cero por las estimaciones de los administradores en base a la viabilidad financiera de la compañía ante la actual situación del mercado inmobiliario y del mercado de crédito

Activos por impuestos diferidos

El movimiento de los activos por impuestos diferidos durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011 han sido los siguientes:

(En miles de euros)	Activos por impuesto diferido
Saldo al 31-12-2010	91.569
Derivados	(573)
Actualización deudas comerciales	(6)

Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	35.072
Provisiones gastos	(488)
Provisiones cartera	795
Ajustes consolidación	(1.819)
Otros	(19)
Saldo al 31-12-2011	124.531
Derivados	(4.818)
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	28.990
Provisiones gastos	502
Provisiones cartera	(10.016)
Ajustes consolidación	(3.294)
Gastos financieros	18.027
Otros	-
Saldo al 31-12-2012	153.922
Derivados	(8.193)
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	(6.645)
Provisiones gastos	(1.981)
Provisiones cartera	-
Ajustes consolidación	2.890
Gastos financieros no deducibles	8.504
Gastos amortización no deducibles	1.448
Saldo al 31-12-2013	149.945

El detalle de los activos por impuestos diferidos, a cierre de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 son los siguientes:

(En miles de euros)	2013	2012	2011
Créditos por pérdidas a compensar	90.173	97.576	72.161
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	23.114	22.356	18.781
Provisiones de gastos	976	2.957	2.378
Derivados	4.004	12.197	17.015
Eliminaciones intragrupo	3.562	672	3.966
Inspecciones	-	-	9
Cartera de valores	-	-	10.016
Gastos financieros no deducibles	26.531	18.027	-
Gastos amortización no deducibles	1.448	-	-
Otros	137	137	205
Total	149.945	153.922	124.531

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

Durante los ejercicios 2013 y 2012, el Grupo ha procedido a registrar créditos fiscales con el límite del importe recuperable en base a la mejor estimación de los Administradores de la Sociedad Dominante.

Existencias

El saldo de existencias se ha reducido durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011. Las variaciones más significativas han sido:

2013

La disminución del saldo de existencias durante el ejercicio 2013 ha sido de 104.743 miles de euros. Durante el ejercicio 2013 las adiciones más significativas se han debido, fundamentalmente, a la adjudicación de terrenos en Huelva por importe de 328 miles de euros como garantía del acuerdo transaccional derivado del litigio entre REALIA y la sociedad vendedora, a la activación de gastos de urbanización y otros de adecuación de terrenos y solares, así como a las obras realizadas en promociones en curso, el importe activado ha ascendido a 11.213 miles de euros. Las bajas de existencias se deben a la venta de dos terrenos en Son Dameto (Palma de Mallorca) y Sanchinarro (Madrid) por importe de 3.484 miles de euros, obteniéndose un beneficio de 1.055 miles de euros. La variación de los deterioros sobre existencias asciende a 35.748 miles de euros, de los cuales 34.322 miles corresponden a terrenos de la sociedad dominante, 20.574 miles de euros a promociones en curso y terminadas y la disminución de 38 miles de euros por las variaciones en el tipo de cambio así como una eliminación de 19.110 miles de euros derivado de la salida del perímetro de consolidación de la sociedad Noralia, S.A. (hoy liquidada).

2012

La disminución del saldo de existencias durante el 2012 ha sido de 303.759 miles de euros. Durante el ejercicio 2012 las adiciones más significativas se han debido a los gastos de urbanización y otros de adecuación de terrenos y solares, así como a las obras realizadas en promociones en curso, el importe activado ha ascendido a 14.348 miles de euros. Las bajas de existencias se deben al coste del producto terminado entregado durante el ejercicio por importe de 24.334 miles de euros, a la venta de un terreno en Montecarmelo (Madrid) con un coste neto dado de baja que asciende a 802 miles de euros y un beneficio de 3.001 miles de euros y por último, a la salida del perímetro de la sociedad R. Y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L. que genero una disminución de las existencias por el importe de 29.622 miles de euros. Por último, la variación de los deterioros sobre existencias del ejercicio 2012 del Grupo ha ascendido a 263.260 miles de euros. Este alto deterioro se ha debido a que el valor de mercado de sus activos inmobiliarios se ha determinado 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).

2011

La disminución del saldo de existencias durante el 2011 ha sido de 40.907 miles de euros. Las adiciones más significativas habidas en el epígrafe de existencias han correspondido, fundamentalmente, a gastos de urbanización y otros de adecuación de terrenos y solares, y al coste de desarrollo de promociones en curso, que han ascendido a 29.036 miles de euros. Por otro lado, las bajas de existencias del ejercicio se deben a las venta de terrenos en Madrid, Sevilla y Barcelona por importe total de 5.421 miles euros, con un coste neto dado de baja que asciende a 4.613 miles de euros lo que originó un beneficio de 808 miles de euros, y a la baja de existencias por la entrega del producto terminado que han ascendido a 42.955 miles de euros. Y por último, al deterioro sobre existencias del ejercicio que ha ascendido a 19.806 miles de euros.

Provisiones corrientes y no corrientes

En este epígrafe de balance el grupo recoge, por una parte, una provisión por la estimación realizada para poder hacer frente en cualquier momento a responsabilidades derivadas por defecto de calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias de los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el periodo máximo de responsabilidad del promotor (diez años); y por otra, la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a posibles responsabilidades derivadas de litigios derivados de reclamaciones realizados por terceros.

Durante el ejercicio 2013, la variación más significativa habida en las provisiones no corrientes se han debido a la reversión de 1.800 miles de euros de la provisión por garantías, al considerar que la provisión creada es suficiente para afrontar sus responsabilidades de acuerdo al desarrollo de una menor actividad que hace que el parque de viviendas con cobertura se vaya reduciendo. Dentro de las provisiones corrientes, destacar la aplicación de 4.233 miles de euros como consecuencia de la aplicación de diversos gastos derivados de determinados litigios y gastos de la reestructuración financiera puesta en marcha el ejercicio pasado así como a la baja de 1.205 miles de euros, como consecuencia de la resolución desfavorable para la Sociedad Dominante de una sentencia sobre el pago de impuestos por derivación de responsabilidades.

Con motivo de la inspección fiscal que se está llevado a cabo de los impuestos de los ejercicios 2009 y 2010 en SIIC de Paris, durante el ejercicio 2012 se dotaron 1.414 miles euros para contingencias fiscales.

Pasivos por impuestos diferidos

El movimiento de los pasivos por impuestos diferidos durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011 han sido los siguientes:

(En miles de euros)	Pasivos por impuesto diferido
Saldo al 31-12-2010	26.443
Operaciones a plazo	(831)
Provisiones cartera	1013
Ajustes consolidación	2.481
Plusvalías de consolidación	-
Libertad de amortización	7.287
Otros	(90)
Saldo al 31-12-2011	36.303
Provisiones cartera	(906)
Ajustes consolidación	(7.474)
Plusvalías de consolidación	(792)
Libertad de amortización	(3.963)
Otros	(17)
Saldo al 31-12-2012	23.151
Provisiones cartera	(2.101)
Ajustes consolidación	2.448
Libertad de amortización	806
Valor activos en fusión	(49)
Plusvalía asignada	6.725
Plusvalía de consolidación	(6.725)
Saldo al 31-12-2013	24.255

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos, a cierre de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 son los siguientes:

(En miles de euros)	2013	2012	2011
Cartera de valores	1.054	3.155	4.061
Plusvalías	6.725	6.725	7.517
Ajustes de consolidación	7.994	5.546	13.020
Libertad de amortización	5.564	4.758	8.721
Valor activos en fusión	2.501	2.550	2.550
Otros	417	417	434
Total	24.255	23.151	36.303

Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Véase apartado 10 del presente documento.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

Los saldos de los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar han disminuido durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011. Dicha disminución se explica por el deterioro de la situación económica durante estos ejercicios que ha llevado a que el grupo acometa menos proyectos que en periodos precedentes, provocando una importante disminución del apalancamiento comercial, y por el cumplimiento en el vencimiento de las obligaciones comerciales con proveedores y acreedores generadas con anterioridad a este periodo.

- **Cuentas de pérdidas y ganancias**

A continuación se detallan las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, preparadas conforme a NIIF:

Cuentas de pérdidas y ganancias (En miles de euros, excepto porcentajes)	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
Importe neto de la cifra de negocios	165.948	175.824	(5,62%)	205.180	(14,31%)
Otros ingresos de explotación	35.388	34.536	2,47%	29.430	17,35%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(15.569)	(14.973)	3,98%	(20.205)	25,89%
Aprovisionamientos	(8.940)	(10.110)	(11,57%)	(25.532)	60,40%
Gastos de personal	(13.422)	(13.058)	2,79%	(14.275)	8,53%
Otros gastos externos	(61.811)	(54.714)	12,97%	(54.712)	0,00%
Variaciones de las provisiones de tráfico	(46.303)	(272.629)	(83,02%)	(14.634)	(1.762,98%)
Resultados por venta de patrimonio inmobiliario	2.022	6.609	(69,41%)	45.595	(85,50%)
Resultados por enajenación de inmovilizado	-	-	0,00%	(1.835)	100,00%
Dotación a la amortización	(37.212)	(36.474)	2,02%	(36.603)	0,35%
Otros resultados	(416)	(78)	433,33%	(277)	71,84%
Beneficio de explotación	19.685	(185.067)	(110,64%)	112.132	(265,04%)
Ingresos financieros	21.544	2.801	669,15%	4.069	(31,16%)
Gastos financieros	(84.742)	(97.803)	(13,35%)	(108.871)	10,17%
Gastos financieros capitalizados	542	1.644	(67,03%)	3.288	(50,00%)
Diferencias de cambio	-	-	0,00%	-	0,00%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	40.595	9.143	344,00%	(174)	5.354,60%
Resultado Financiero	(22.061)	(84.215)	(73,80%)	(101.688)	17,18%
Resultados de entidades valoradas por el método de participación	-	(93.587)	0,00%	(2.592)	(3.510,61%)
Resultados netos por deterioro	(17.558)	4.828	(463,67%)	20.926	(76,93%)
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	(19.934)	(358.041)	(94,43%)	28.778	(1.344,15%)
Impuestos sobre las ganancias	(1.285)	34.602	(103,71%)	14.772	134,24%
Resultado del ejercicio	(21.219)	(323.439)	(93,44%)	43.550	(842,68%)
Atribuible a:					
Accionistas de la Sociedad Dominante	(51.025)	(319.230)	(84,02%)	1.238	(25.885,95%)
Intereses minoritarios	29.806	(4.209)	(808,15%)	42.312	(109,95%)
Beneficio por acción:					
De operaciones continuadas euros/acción					
Básico	(0,1828)	(1,1558)	(84,18%)	0,0045	(25.784,44%)
Diluido	(0,1828)	(1,1558)	(84,18%)	0,0045	(25.784,44%)

A continuación se incluyen los comentarios de las variaciones más significativas de las cuentas de pérdidas y ganancias anteriormente representadas correspondientes a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

Beneficio de explotación

Los movimientos de las principales partidas que componen el beneficio de explotación son los siguientes:

a) Importe neto de la cifra de negocio

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

Venta de promociones, solares y otros:

(En miles de euros)	2013		2012		2011	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Madrid	11.695	41,55%	13.106	43,54%	32.906	55,37%
Cataluña	2.338	8,31%	3.895	12,94%	6.159	10,36%
Valencia	4.303	15,29%	4.329	14,38%	2.877	4,84%
Andalucía	2.820	10,02%	2.036	6,76%	4.581	7,71%
La Rioja						
Asturias					446	0,75%
Galicia						
Canarias	550	1,95%	332	1,10%	2.058	3,46%
Baleares	1.420	5,05%	2.266	7,53%		
Castilla y León	790	2,81%	1.490	4,95%	2.594	4,36%
Castilla La Mancha	210	0,75%	331	1,10%	240	0,40%
Murcia						
Resto			143	0,48%	5.364	9,03%
Exterior	4.018	14,28%	2.170	7,21%	2.205	3,71%
Total	28.144	100,00%	30.098	100,00%	59.430	100,00%

Arrendamientos:

(En miles de euros)	2013		2012		2011	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Madrid	52.239	37,91%	57.780	39,65%	59.019	40,49%
Cataluña	4.146	3,01%	3.913	2,69%	3.522	2,42%
Valencia						
Andalucía	956	0,69%	1.133	0,78%	1.113	0,76%
La Rioja	1.143	0,83%	1.138	0,78%		
Asturias						
Galicia	4.221	3,06%				
Canarias						

Baleares						
Castilla y León	79	0,06%	120	0,08%	125	0,09%
Castilla La Mancha	4.030	2,92%	5.193	3,56%	5.081	3,49%
Murcia	1.154	0,84%	1.486	1,02%		
Resto			607	0,42%	2.557	1,75%
Exterior	69.836	50,68%	74.356	51,02%	74.333	51,00%
Total	137.804	100,00%	145.726	100,00%	145.750	100,00%

Total cifra de negocios:

(En miles de euros)	2013		2012		2011	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Madrid	63.934	38,53%	70.886	40,32%	91.925	44,80%
Cataluña	6.484	3,91%	7.808	4,44%	9.681	4,72%
Valencia	4.303	2,59%	4.329	2,46%	2.877	1,40%
Andalucía	3.776	2,28%	3.169	1,80%	5.694	2,78%
La Rioja	1.143	0,69%	1.138	0,65%	0	0,00%
Asturias	0	0,00%	0	0,00%	446	0,22%
Galicia	4.221	2,54%	0	0,00%	0	0,00%
Canarias	550	0,33%	332	0,19%	2.058	1,00%
Baleares	1.420	0,86%	2.266	1,29%	0	0,00%
Castilla y León	869	0,52%	1.610	0,92%	2.719	1,33%
Castilla La Mancha	4.240	2,56%	5.524	3,14%	5.321	2,59%
Murcia	1.154	0,70%	1.486	0,85%	0	0,00%
Resto	0	0,00%	750	0,43%	7.921	3,86%
Exterior	73.854	44,50%	76.526	43,52%	76.538	37,30%
Total	165.948	100,00%	175.824	100,00%	205.180	100,00%

Al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas (no incluye la repercusión de gastos de comunidad), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta incentivos, como bonificaciones y carencias, repercusión de gastos comunes, incrementos por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

(En miles de euros)	2013	2012	2011
Menos de un año	130.261	142.986	138.574
Entre dos y cinco años	270.287	269.838	251.422
Más de cinco años	87.473	97.217	55.503
Total	488.021	510.041	445.499

b) Otros ingresos de explotación

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

(En miles de euros)	2013	2012	2011
Gastos repercutidos por arrendamientos y otros	28.853	27.314	27.677

Ingresos por servicios diversos	6.535	7.222	1.753
Total otros ingresos	35.388	34.536	29.430

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 del Grupo es el siguiente:

(En miles de euros)	2013	2012	2011
Compras de terrenos y solares	2.757	4.795	5.773
Variación de existencias	933	(2.188)	2.032
Obras y servicios realizados por terceros	5.250	7.503	17.727
Total aprovisionamientos	8.940	10.110	25.532

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

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

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 del Grupo es el siguiente:

(En miles de euros)	2013	2012	2011
Arrendamientos y cánones	78	172	427
Reparaciones y conservación	8.954	7.949	8.009
Servicios profesionales independientes	2.251	1.057	1.496
Seguros	810	590	720
Servicios bancarios y similares	222	558	166
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.118	1.211	1.474
Suministros	3.725	3.357	3.016
Servicios postventa y otros servicios prestados por terceros	30.192	32.032	31.857
Otros tributos	14.446	7.787	7.473
Otros gastos de gestión corriente	15	1	74
Total otros gastos externos	61.811	54.714	54.712

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

(En miles de euros)	2013	2012	2011
Sueldos, salarios y asimilados	10.618	10.164	11.420
Cargas sociales	2.042	1.947	1.972
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	352	387	417

Otros gastos sociales	410	560	466
Total gastos de personal	13.422	13.058	14.275

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

e) Variación de las provisiones de tráfico

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

(En miles de euros)	2013	2012	2011
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados	(20.574)	(6.398)	(5.604)
Provisión neta depreciación terrenos y solares	(34.322)	(261.219)	(14.202)
Exceso de provisiones	2.167	-	-
Provisiones netas de tráfico	6.426	(5.012)	5.172
Total	(46.303)	(272.629)	(14.634)

Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas

a) Ingresos y gastos financieros

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

(En miles de euros)	2013	2012	2011
Ingresos financieros			
Intereses de activos financieros	406	1.551	3.174
Ingresos quita financiera	17.147	-	-
Otros ingresos financieros	3.991	1.250	895
Total	21.544	2.801	4.069
Gastos financieros			
Intereses de préstamos	(45.671)	(58.293)	(75.753)
Gastos netos asociados a derivados	(40.490)	(39.381)	(32.474)
Gastos financieros capitalizados	542	1.644	3.288
Otros	1.419	(129)	(644)
Total	(84.200)	(96.159)	(105.583)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos	40.595	9.143	(174)
Resultado financiero	(22.061)	(84.215)	(101.688)

La tasa media de los gastos financieros capitalizados conforme a la NIC 23 durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011 ha sido de 2,68%, 3,58% y 3,28%, respectivamente.

b) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

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

(En miles de euros)	2013	2012	2011
Deterioros y pérdidas	(2.781)	(180)	-
Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro	43.376	9.323	(174)
Total	40.595	9.143	(174)

2013

El importe registrado en la cuenta "Resultado por enajenaciones" corresponde básicamente a los resultados generados tras la liquidación aprobada en el ejercicio 2013 de la sociedad Noralia, S.A. Tras la salida del perímetro de consolidación de dicha sociedad, se ha generado un resultado 40.595 miles de euros.

2012

El importe registrado en la cuenta "Resultado por enajenaciones" responde, principalmente, a los ingresos generados tras la desinversión llevada a cabo en el ejercicio 2012 de la participación en R. Y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L. Tras la salida del perímetro de consolidación de dicha sociedad, se han aflorado el margen retenido en ejercicios anteriores, por las ventas llevadas a cabo en Realía Patrimonio y Realía Business, que ascienden a 8.778 y 438 miles de euros, respectivamente.

c) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

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

(En miles de euros)	2013	2012	2011
Entidades asociadas			
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	-	(93.587)	(2.592)
Total	-	(93.587)	(2.592)

Resultado del ejercicio

Las variaciones de los resultados de los ejercicios 2013, 2012 y 2011, por importes de (21.219), (323.439) y 43.550, se deben principalmente a lo siguiente:

- La variación de los "Resultados por venta de patrimonio inmobiliario" donde en 2011 se obtuvo un resultado muy elevado por importe de 45.595 miles de euros respecto a los ejercicios 2012 y 2013, por importe de 6.609 y 2.022 miles de euros, respectivamente.
- La variación en los deterioros realizados en los activos, existencias e inmovilizados, reflejados en los apartados de "Variaciones de provisiones de tráfico" y "Resultados netos por deterioro" de la cuenta de pérdidas y

ganancias, cuyos importes fueron de 6.292 miles de euros en 2011, de (267.801) miles de euros en 2012 y de (63.861) en 2013.

- Y por último, también es destacable el deterioro realizado en 2012 en "Resultados de entidades valoradas por el método de participación" por importe de (93.587) miles de euros, con respecto al 2013 y 2011.

Eliminando estos efectos las variaciones de los resultados no hubieran sido tan significativas.

Impuestos sobre las ganancias

El impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2013 asciende a 1.285 miles de euros de gasto, 34.602 miles de euros de ingreso en el ejercicio 2012 y 14.772 miles de euros de ingreso en el ejercicio 2011, tal como se ha recogido en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas.

- **Cambios en el neto patrimonial**

A continuación se presentan los cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, conforme a NIIF:

(En miles de euros)

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Social	Prima Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores Propios	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2010	66.570	215.851	285.417	(2.787)	(26.351)	(57.542)	(1.078)	1.117	481.197	513.797	994.994
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	1.732	(2.246)	1.238	724	42.650	43.374
Distribución del resultado 2010:									-		
A reservas	-	-	(29.294)	-	30.411	-	-	(1.117)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.516)	(5.516)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.754)	(12.754)
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	(1.016)	-	-	-	(1.016)	(62)	(1.078)
Operaciones con valores propios	-	-	(209)	579	-	-	-	-	370	-	370
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	(19.564)	-	-	-	(19.564)	(13.019)	(32.583)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	66.570	215.851	255.914	(2.208)	(16.520)	(55.810)	(3.324)	1.238	461.711	525.096	986.807
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	15.658	1.429	(319.230)	(302.143)	(1.147)	(303.290)
Distribución del resultado 2011:											
A reservas	-	-	(30.714)	-	31.952	-	-	(1.238)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.722)	(7.722)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(969)	(969)
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	(1.963)	-	-	-	(1.963)	814	(1.149)
Operaciones con valores propios	-	-	(427)	636	-	-	-	-	209	-	209
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	(167)	199	-	-	32	(6.942)	(6.910)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	66.570	215.851	224.773	(1.572)	13.302	(39.953)	(1.895)	(319.230)	157.846	509.130	666.976
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	(6)	-	-	26.809	(367)	(51.025)	(24.589)	35.157	10.568
Distribución del resultado 2012:											
A reservas	-	-	(296.777)	-	(22.453)	-	-	319.230	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.058)	(16.058)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(888)	(888)
Ampliaciones y reducciones de capital	7.199	50.391	-	-	-	-	-	-	57.590	-	57.590
Operaciones con valores propios	-	-	(303)	364	-	-	-	-	61	-	61
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	200	-	-	-	200	(12.841)	(12.641)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	73.769	266.242	(72.313)	(1.208)	(8.951)	(13.144)	(2.262)	(51.025)	191.108	514.500	705.608

- **Estados de flujos de efectivo**

Las variaciones más significativas del estado de flujos de efectivo durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011 son las siguientes:

- Dentro de los flujos de efectivo de las operaciones de explotación, el epígrafe "Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes" del apartado "Cambios en el capital corriente" presenta un saldo superior en el ejercicio 2011, debido al vencimiento de pagarés por compra de suelo de la sociedad matriz del Grupo REALIA por importe de 36.063 miles de euros.
- El mayor importe en el ejercicio 2011 del epígrafe "Pagos por impuesto sobre beneficios" se debe a un aumento del gasto por impuesto sobre sociedades de 2010 en SIIC de Paris debido a que quedó en suspenso el régimen SIIC durante este ejercicio y al pago de un "exit-tax" del 19% sobre las plusvalías generadas en 2010, que ascendió a 1.811 miles de euros al recuperar dicho régimen en 2011. Otro factor importante es el incremento en Hermanos Revilla debido al resultado de la venta del inmueble "La Vaguada". El importe total aportado por Hermanos Revilla a este epígrafe es de 4.390, 4.114 y 15.253 miles de euros en 2013, 2012 y 2011, respectivamente y por el Grupo SIIC de Paris es de 153, 2.396 y 9.703 miles de euros en 2013, 2012 y 2011, respectivamente.
- El importe del epígrafe "pagos por inversiones – Inmovilizado material, intangible e Inversiones Inmobiliarias" procede en su mayor parte de obras de remodelación o mejora de edificios del Grupo SIIC y Hermanos Revilla así como de la construcción del centro comercial "As Cancelas". De esta forma, Hermanos Revilla aporta 8.067, 6.904 y 17.982 miles de euros en los ejercicios 2013, 2012 y 2011, respectivamente, siendo su mayor parte por obras de remodelación o mejora de los edificios sitios en Madrid: Príncipe de Vergara y Albasanz, 16 en 2013, Príncipe de Vergara y Musgo en 2012 y Albasanz, 14 y Jorge Juan en 2011. El Grupo SIIC incorpora 35.908, 24.550 y 7.257 miles de euros en los ejercicios 2013, 2012 y 2011, respectivamente, siendo su mayor parte por obras de remodelación del edificio sito en Paris Tour Les Miroirs. Por último, As Cancelas participa en este saldo en 5.865, 17.928 y 8.669 miles de euros de la construcción del centro comercial del mismo nombre sito en Santiago de Compostela.
- El importe del epígrafe "Cobros por desinversiones – Inmovilizado material, intangible e Inversiones Inmobiliarias" procede en su práctica totalidad de la venta de inversiones inmobiliarias. Así pues, la cantidad más relevante del 2013 se corresponde con la venta de SIIC de Paris por 21.900 miles de euros de los edificios General Leclerc - 191, Grande Armée 4-10 y un resto de suelo "Montrouge". En el 2012, 14.751 miles de euros por la venta del subgrupo SIIC de París del edificio Notre Dame des Victoires (París). En 2011 la venta de Hermanos Revilla del inmueble "La Vaguada" por 47.263 miles de euros, la

enajenación de cuatro inmuebles del subgrupo SIIC de Paris por 33.512 miles de euros y la venta del 50% del centro comercial "As Cancelas" por 13.780 miles de euros.

- El importe del epígrafe "cobros por desinversiones – Otros activos" procede en su totalidad de la venta en febrero de 2012 del inmueble Courcelles – 65 del subgrupo SIIC de Paris que había sido traspasado a activo disponible para la venta en el ejercicio precedente.
- El movimiento más significativo del epígrafe "Cobros y pagos por instrumento de pasivo financiero" en estos periodos se produjo el 30 de septiembre de 2011, cuando Realia Patrimonio, S.L.U., destinó un importe de 92,6 millones de euros (principalmente fondos pendientes de reinversión obtenidos por la venta del edificio Diagonal 640, en Barcelona, en agosto de 2010) a amortización anticipada del préstamo sindicado.
- El importe del epígrafe "Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio" corresponde a la adquisición a los minoritarios de Nasocena, en junio de 2013, del 25% de la sociedad por 14.515 miles de euros. Asimismo, el saldo de 2011 se compone fundamentalmente de la compra en junio de 2011 por Realia Patrimonio del 7% de Hermanos Revilla por 32.410 miles de euros y a la compra de autocartera por la sociedad matriz del Grupo REALIA por 2.935 miles de euros.

A continuación se detallan los estados de flujos de efectivo consolidados en los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, conforme a NIIF (importes en miles de euros):

Estado de flujos de efectivo (En miles de euros)	2013	2012	2011
1 Resultados antes de impuestos	(19.934)	(358.041)	28.778
2 Ajustes al resultado	119.717	474.979	90.866
a) Amortización del inmovilizado	37.212	36.474	36.603
b) Otros ajustes al resultado	82.505	438.505	54.263
3 Cambios en el capital corriente	15.788	(2.200)	(45.437)
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes	27.384	6.347	18.584
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes	(11.596)	(8.547)	(64.021)
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(6.266)	(7.254)	(26.615)
b) Cobros / Pagos por impuesto sobre beneficios	(4.868)	(7.254)	(26.615)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	(1.398)	-	-
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	109.305	107.484	47.592
1 Pagos por inversiones	(52.157)	(51.446)	(35.675)
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	1	(1)	(40)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(51.632)	(50.801)	(35.248)
c) Otros activos financieros	(526)	(644)	(387)
2 Cobros por desinversiones	24.969	26.091	99.514
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	-	134
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	22.614	16.302	97.216

Estado de flujos de efectivo			
(En miles de euros)			
	2013	2012	2011
c) Otros activos financieros	2.355	1.180	2.164
d) Otros activos	-	8.609	-
3 Otros flujos de efectivo de las actividades de inversión	4.451	4.686	3.744
a) Cobro de intereses	3.996	1.593	3.181
b) Otros cobros / pagos de actividades de inversión	455	3.093	563
B FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE INVERSIÓN	(22.737)	(20.669)	67.583
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(13.491)	(809)	(33.164)
a) Emisión	-	(861)	(161)
b) Amortización	-	(152)	-
c) Adquisición	(14.648)	(573)	(36.393)
d) Enajenación	1.157	777	3.390
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(62.399)	121.391	(117.431)
a) Emisión	4.035	181.749	104.030
b) Devolución y amortización	(66.434)	(60.358)	(221.461)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(16.945)	(8.689)	(18.270)
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(75.294)	(79.425)	(91.980)
a) Pagos de intereses	(76.172)	(83.199)	(92.578)
b) Otros cobros/ pagos por operaciones de financiación	878	3.774	598
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(168.129)	32.468	(260.845)
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	(81.951)	119.312	(145.757)
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	203.919	84.607	230.364
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	121.968	203.919	84.607

- **Principales políticas contables**

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios 2013, 2012 y 2011 han sido formuladas y auditadas de conformidad con las NIIF. Las políticas contables utilizadas y las notas explicativas de dichas cuentas anuales están disponibles en la página web corporativa de REALIA (www.realia.es) y en su domicilio social, así como en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

20.2 Información financiera pro-forma

No procede.

20.3 Estados financieros

REALIA prepara estados financieros individuales y consolidados y están disponibles según se indica en el apartado 24 del presente Documento de Registro.

Los estados financieros consolidados (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, cambios de patrimonio neto y estados de flujo de efectivo) se incluyen en el apartado 20.1 del presente Documento de Registro.

20.4 Auditoría de la información financiera histórica anual

20.4.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica

Las cuentas anuales individuales y consolidadas para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 de REALIA, han sido objeto de informe de auditoría emitido por Deloitte. Los informes de auditoría, a pesar de que han resultado favorables y sin salvedades, respecto de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 (tanto individuales como consolidadas) incluyen los párrafos de énfasis que se detallan a continuación:

Cuentas anuales 2013: *“Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 17 y 20 de la memoria en la que se menciona que la Sociedad Dominante culminó en septiembre de 2013 el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado al negocio promotor. La Sociedad Dominante ha adquirido el compromiso, entre otros, de tomar las medidas necesarias para captar fondos para proceder a la amortización del citado préstamo en el periodo que resta hasta su vencimiento en 2016, bien mediante inversiones directas en la propia Sociedad Dominante o bien mediante la venta de activos”.*

Cuentas anuales 2012: *“Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 14.2 de la memoria en la que se menciona que la Sociedad Dominante se encuentra en un proceso de refinanciación de la deuda financiera asociada a su negocio promotor, consistente en un crédito sindicado por un importe global dispuesto de 847 millones de euros y un préstamo participativo por un importe dispuesto de 113 millones euros. Con fecha 27 de marzo de 2013 la Sociedad alcanzó un acuerdo con sus acreedores financieros para la novación de la citada financiación, estableciendo el 31 de mayo de 2013 como nueva fecha de vencimiento (Nota 21). Estas circunstancias son indicativas de una incertidumbre significativa sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, pudiendo repercutir en la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por el importe y con la clasificación con los que figuran en las cuentas anuales”.*

Cuentas anuales 2011: *“Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 30 de la memoria en la que se menciona que el Grupo Realía deberá afrontar en 2012, para garantizar su viabilidad financiera, un proceso de refinanciación de la deuda con entidades de crédito asociada al negocio promotor (Nota 20). Los Administradores esperan finalizar dicho proceso de manera exitosa durante 2012”.*

Los informes de auditoría de las cuentas anuales tanto individuales como consolidadas de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 pueden ser consultados en los lugares indicados en el apartado 24 del presente Documento de Registro.

20.4.2 Otra información auditada

Al margen de la información histórica auditada correspondiente a los ejercicios 2013, 2012 y 2011, el presente Documento de Registro no incluye otra información que haya sido auditada por los auditores.

20.4.3 Procedencia de otra información financiera del Documento de Registro

Los datos incluidos en el presente Documento de Registro han sido extraídos de las cuentas anuales consolidadas auditadas de los ejercicios 2013, 2012 y 2011, a excepción de los recogidos en el apartado 20.6 que son de elaboración propia, y aquellos otros en los que se cita expresamente la fuente.

20.5 Edad de la información financiera más reciente

Se incluye información financiera a 31 de marzo de 2014, información que no ha sido auditada.

20.6 Información intermedia y demás información financiera

A continuación se incluye un balance consolidado resumido con datos a 31 de marzo de 2014 y 2013:

(En millones de euros)	1T 2014	1T 2013	% Var.
Inmovilizado material	9	8	12,5%
Inversiones inmobiliarias	2.261	2.331	(3,0%)
Existencias	434	572	(24,1%)
Deudores y cuentas a cobrar	57	63	(9,5%)
Tesorería y equivalentes	104	188	(44,7%)
Otros activos	243	185	31,4%
Total Activo	3.108	3.347	(7,1%)
Patrimonio neto atribuido	191	153	24,8%
Minoritarios	514	497	3,4%
Deuda con entidades de crédito	1.658	1.848	(10,3%)
Acreedores y cuentas a pagar	41	53	(22,6%)
Otros pasivos	704 (1)	796	(11,6%)
Total Pasivo	3.108	3.347	(7,1%)

(1) Incluye la deuda financiera cedida a la SAREB, KSAC Europe y ANETO por 555 millones de euros.

A continuación se incluye las cuentas de resultados consolidadas a 31 de marzo de 2014 (con los resultados ajustados a las nuevas normas internacionales de contabilidad que afectan a sociedades participadas):

(En millones de euros)	1T 2014	1T 2013	% Var.
Ingresos Totales	54,2	48,8	11,1%
Alquileres	38,3	42,6	(9,9)%
Venta de Patrimonio (Resultado)	0,0	1,0	(97,9)%
Promociones	7,3	1,6	371,0%

Suelo	7,7	2,1	269,6%
Otros	0,9	1,7	(44,3%)
Margen Bruto	21,9	30,6	(28,7%)
Alquileres	26,6	31,2	(14,7%)
Venta de Patrimonio	0,0	1,0	(97,9%)
Promociones	0,1	(1,8)	(106,3%)
Suelo	(4,8)	0,4	(1320,5%)
Otros	(0,1)	(0,1)	(16,7%)
Gastos Generales	(3,5)	(4,2)	(15,7%)
EBITDA	18,3	26,4	(30,7%)
Amortizaciones	(9,5)	(9,0)	5,6%
Provisiones	4,3	(4,5)	(194,9%)
EBIT	13,1	12,9	1,5%
Resultado Financiero Neto	(18,5)	(19,4)	(4,3%)
Otros Resultados	0,1	(0,2)	(42,9%)
Resultado antes de Impuestos	(5,3)	(6,2)	(15,1%)
Impuestos	(0,1)	(0,2)	(26,3%)
Beneficio después de Impuestos	(5,4)	(6,4)	(15,4%)
Minoritarios	2,2	4,2	(48,8%)
Resultado Neto Atribuible	(7,6)	(10,7)	(28,7%)

En relación con la tabla anterior cabe destacar lo siguiente:

- El Grupo REALIA ha adaptado sus cuentas a las nuevas Normas Internacionales (NIIF), que afectan a las sociedades participadas en las que no se tiene el control accionario. Ahora estas sociedades, en lugar de integrarse de forma proporcional en los estados financieros, sólo aportan su resultado por el método de puesta en equivalencia.
- Los ingresos totales de la Sociedad en el primer trimestre de 2014 ascienden a 54,2 millones de euros, un 11,1% más que en el mismo periodo del ejercicio precedente.
- El negocio patrimonial concentra gran parte de la actividad del Grupo, aportando el 71% de los ingresos y la totalidad del margen bruto.
- El EBITDA desciende un 30,7% (18,3 millones de euros frente a 26,4 millones de euros en el mismo período de 2013), debido fundamentalmente a la caída de margen bruto en la actividad de alquileres y en la venta de suelo.
- Los costes financieros se han reducido un 4,3% con respecto al primer trimestre de 2013 y los costes generales un 15,7%.
- Se han revertido provisiones por 4,3 millones: 4,62 millones por reversión de la provisión del suelo vendido en Polonia y (0,36) millones por depreciación de producto terminado.

- El Resultado Neto atribuido del primer trimestre de 2014 se ha situado en (7,6) millones de euros frente a (10,7) millones de euros en 2013, con una mejora del 28,7%.

A continuación se incluye un resumen de los datos operativos a 31 de marzo de 2014 y 2013:

(En millones de euros)	1T 2014	1T 2013	% Var.
Ingresos Totales	54,2	48,8	11,1%
Ingresos por alquileres	38,3	42,6	(10%)
EBITDA Total	18,3	26,4	(30,7%)
Resultado Neto atribuible	(7,6)	(10,7)	(28,7%)
Deuda Financiera Neta (bancaria y asimilados)	2.109	2.189	(3,7%)
Nº Acciones (millones)	307,4	277,4	10,8%
Beneficio por acción (en euros)	(0,02)	(0,04)	(38,1%)

En relación a la tabla anterior cabe destacar lo siguiente:

- el Grupo REALIA ha obtenido unos ingresos totales en el primer trimestre de 2014 de 54,2 millones de euros, un 11% más que en el mismo periodo de 2013.
- el margen bruto de las actividades de negocio ha descendido un 28,7% debido a las pérdidas por venta de suelo y a las menores rentas de los contratos de alquiler.
- el esfuerzo de reducción de costes continúa: los gastos generales se han reducido un 15,7% con respecto al primer trimestre de 2013.
- el beneficio neto atribuido es de (7,6) millones de euros un 28,7% mejor que el resultado obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior.

A 31 de marzo de 2014, el negocio de alquileres ha supuesto el 71% de la facturación total y más del 100% del margen bruto. El 34% de los ingresos totales provinieron de la filial francesa SIIC de Paris.

A continuación se incluyen los aspectos fundamentales del negocio patrimonial y de promoción residencial a 31 de marzo de 2014:

Negocio Patrimonial

- El negocio de alquileres ha facturado 38,3 millones de euros (incluyendo gastos repercutidos), de los cuales 18,4 millones provienen de la filial francesa SIIC de Paris. Desciende en su conjunto un 10% con respecto al mismo período de 2013, debido a los ajustes de rentas realizados en la renegociación de contratos.

- La ocupación de oficinas en España muestra un ligero ascenso (91,6% frente al 89,8% de 2013). En Francia, debido a la puesta en explotación tres edificios recientemente rehabilitados (27.737 m²) y que aún no ha dado tiempo a comercializar, por lo que el grado de ocupación ha descendido hasta el 73,8 %. Esto hace que el grado de ocupación global se reduzca en un 4,4% con respecto al mismo periodo de 2013, hasta el 86%.

Negocio de Promoción Residencial

- En el primer trimestre del ejercicio 2014 se han entregado 32 viviendas por un importe de 7,3 millones de euros, triplicando los ingresos del mismo periodo de 2013.
- A través de la filial polaca, el Grupo REALIA ha vendido un suelo de 50.000 m² edificables en Varsovia por 7,65 millones, generando una minusvalía de -0,14 millones (después de provisiones).
- El Grupo REALIA cuenta a 31 de marzo de 2014 con un stock de 774 viviendas terminadas y pendientes de entrega (29 de ellas vendidas).

A continuación se incluye un resumen de los datos operativos a 31 de marzo de 2014:

	1T 2014	1T 2013	% Var.
Área de Patrimonio			
Superficie Total (m²)	597.908	599.770	(0,3%)
En Explotación	594.362	571.286	4%
En Curso	3.546	28.484	(87,6%)
Ocupación (%)	86,0	90,4	(4,9%)
Área de Promociones			
Viviendas entregadas			
Millones de euros	7,29	1,55	370,5%
Unidades	32	11	190,9%
Stock Preventas (millones de euros)	2,61	10,10	(74,2%)
Reserva de Suelo consolidada (millones m²)	1,9	2,6	(25,8%)
Nº Empleados	117	146	(19,9%)

20.7 Política de dividendos

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que, eventualmente la Sociedad acuerde dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y

sus resultados operativos, además de las limitaciones que, en su caso, puedan contener los contratos de financiación que la Sociedad pueda asumir.

En el marco del acuerdo de reestructuración de la deuda de REALIA que se describe en el apartado 10.3 del Documento de Registro, la Sociedad ha asumido el compromiso frente a las Entidades Financiadoras de no distribuir dividendos a sus accionistas salvo que, exista la autorización previa, expresa y por escrito, de la totalidad de las Entidades Financiadoras y siempre con cargo a los fondos disponibles que cumplan las condiciones de libre disposición, que son:

- Sean con cargo al beneficio neto de REALIA generado en el ejercicio inmediatamente anterior a la fecha de reparto de los dividendos en cuestión.
- El importe pendiente de amortizar del sindicado se haya reducido en, al menos, el 50%.
- El ratio Deuda financiera neta/ EBITDA recurrente (sobre Estados Financieros Consolidados), sea igual o inferior a 2,5.

Por tanto, la Sociedad no puede predecir cuándo podrá ser capaz de volver a distribuir dividendos.

Desde el ejercicio 2008, REALIA no ha repartido ningún dividendo.

20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje

No existe ni ha existido procedimiento gubernamental, legal, judicial o de arbitraje (incluidos, los que están en curso o pendientes de resolución o aquéllos que la Sociedad tenga conocimiento que afectan a REALIA o a las sociedades del Grupo REALIA), que haya tenido en el pasado reciente, o pueda tener, efectos significativos en REALIA y/o la posición o rentabilidad financiera del Grupo REALIA.

Sin perjuicio de lo anterior, a fecha del presente Documento de Registro REALIA y/o las sociedades del Grupo REALIA son parte en una serie de procedimientos contenciosos. En particular, la Sociedad o las entidades de su grupo son parte en 23 procedimientos vivos cuya cuantía es superior a 500.000 euros por litigio, siendo parte demandada en 12 y actuando como demandante en otros 11.

De entre estos procedimientos, cabe destacar:

- Procedimiento interpuesto por la comunidad de propietarios de Nova Barcelona: Procedimiento judicial de reclamación por vicios en la construcción que se encuentra en ejecución de sentencia para cuantificar el valor de las reparaciones indicadas en sentencia. La perito judicial valora las reparaciones en 1.265 miles de euros. El Juzgado mediante decreto ha fijado la cuantía en 636 miles de euros pero ha sido recurrido por la comunidad de propietarios. En este procedimiento la responsabilidad es solidaria con otro promotor, por lo que si se estima el recurso presentado por la comunidad de

propietarios del importe de condena puede ser de 1.265 miles de euros, de los que correspondería abonar a REALIA un 50%.

- Procedimiento interpuesto por la comunidad de propietarios de Las Tablas de la Castellana: Procedimiento judicial de indemnización por vicios de construcción que se encuentra en apelación. La comunidad de propietarios presentó una demanda por importe de 4.600 miles de euros. La sentencia estimó la demanda parcialmente condenando a tres codemandados al pago de solidario de 256 miles de euros, más los honorarios de proyecto y Dirección Facultativa e IVA, sentencia que ha sido apelada por la comunidad de propietarios.
- Procedimiento interpuesto por la comunidad de propietarios de Serrería nº 65: Procedimiento judicial de reclamación de vicios de construcción e incumplimiento contractual. El 20 de diciembre de 2012 nos notificaron la demanda. En la actualidad está pendiente de contestación a la demandada del resto de partes. Según el pericial de la actora la valoración de las obras asciende a 1.207 miles de euros. En el procedimiento la demanda se dirige frente a Dirección Técnica, Dirección Facultativa y REALIA y se ha admitido la intervención provocada de la constructora.
- Procedimiento interpuesto por la comunidad de propietarios de Bac de Roda nº 100-108: Procedimiento judicial de reclamación de indemnización por subsanación de defectos constructivos. La comunidad de propietarios solicitó 1.047 miles de euros, y el perito judicial valora las obras en 709 miles de euros. En el procedimiento se interpuso sólo contra REALIA pero por intervención provocada se ha traído al procedimiento a la Dirección Técnica, la Dirección Facultativa y varias empresas que actuaron en la construcción. Estamos a la espera de sentencia. En abril de 2014 se ha dictado sentencia que condena al pago de 735 miles de euros más intereses y costas.

A 31 de diciembre, la cuantía de los procedimientos vivos (pendientes de resolución o de determinación de importe de principal) en los que sociedades del Grupo REALIA han sido demandadas asciende a 28.154.269,58 euros. La mayoría de los procedimientos judiciales son relativos a procedimiento derivados de vicios de la construcción. En estos procedimientos normalmente se encuentran codemandados el resto de agentes que intervinieron en la promoción; por este motivo se ha realizado una estimación en cada procedimiento teniendo en cuenta el número de partes en el procedimiento y la solvencia del resto de codemandados. De acuerdo con esa estimación se considera que la tesorería que se puede ver afectada por los procedimientos en los que sociedades del Grupo REALIA se encuentran demandadas es de 10.680 miles de euros importe que se encuentra totalmente provisionado.

Casi todos los procedimientos por una cuantía significativa son relativos a garantías decenales. Las sociedades del Grupo REALIA involucradas en estos procedimientos

tienen debidamente provisionadas en balance las eventuales contingencias que se puedan derivar de dichos procedimientos. Así, a 31 de diciembre de 2013, la Sociedad mantiene una provisión para riesgos y gastos por importe de 11.828 miles de euros que cubriría responsabilidad por litigios y otras reclamaciones a los que tuviera que hacer frente el Grupo REALIA.

20.9 Cambios significativos en la posición financiera o comercial del emisor

Desde el 31 marzo de 2014 no se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera o comercial de REALIA a excepción de lo que se recoge en el apartado 10.3 y anteriores del presente Documento de Registro.

PUNTO 21. INFORMACIÓN ADICIONAL

21.1 Capital social

21.1.1 Importe del capital emitido

Al inicio del ejercicio 2013, el capital social de REALIA era de SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS DE EURO (66.570.317,28.-€) representado por 277.376.322 acciones numeradas de la 1 a la 277.376.322, ambos inclusive, de VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE EURO (0,24.-€) de valor nominal cada una, todas ellas de la misma serie y clase, íntegramente suscritas y desembolsadas.

El importe nominal del capital social de REALIA emitido a la fecha del presente Documento de Registro asciende a SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL VEINTITRÉS EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (73.769.023,68.-€), y está representado por 307.370.932 acciones numeradas de la 1 a la 307.370.932, ambos inclusive, de VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE EURO (0,24.-€) de valor nominal cada una, todas ellas de la misma serie y clase, íntegramente suscritas y desembolsadas.

21.1.2 Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de estas acciones

No existen acciones que no representen capital.

21.1.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales

La Junta General Ordinaria de Accionistas de 26 de junio de 2013, acordó autorizar a REALIA así como a las sociedades de su Grupo en las que concurra cualquiera de las circunstancias del artículo 42, párrafos 1 y 2, del Real Decreto de 22 de agosto de 1885, el Código de Comercio ("Código de Comercio"), la adquisición derivativa

de acciones propias, mediante su compra en cualquiera de las Bolsas de Valores en que se encuentren admitidas a cotización, al precio que resulte de su cotización bursátil el día de la adquisición, debiendo estar comprendido entre los valores máximo y mínimo que a continuación se detallan: (i) como valor máximo, el que resulte de incrementar en un diez por ciento la cotización máxima de los tres meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición; (ii) como valor mínimo, el que resulte de deducir un diez por ciento la cotización mínima también de los tres meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición.

En virtud de dicha autorización el Consejo de Administración y la Comisión Ejecutiva indistintamente, podrán adquirir acciones propias, en los términos contenidos en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

La vigencia de la autorización es el periodo máximo permitido legalmente, debiéndose respetar igualmente el límite del capital social que resulte de aplicación conforme a la normativa vigente en el momento de la adquisición.

La adquisición de las acciones, que tendrán que estar íntegramente desembolsadas, deberá permitir a la sociedad dotar la reserva prescrita por la norma c) del artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital.

En el ejercicio 2010, REALIA firmó un contrato de gestión de su autocartera con una entidad especializada.

El movimiento de las acciones propias durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011 y a la fecha del presente Documento de Registro, ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	% sobre total acciones	Miles euros	precio medio
Saldos al 31 de diciembre de 2010	1.595.455	0,57%	2.787	1,75 €/acción
Retiros	(2.046.993)		(3.514)	
Adquisiciones	1.914.837		2.935	
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1.463.299	0,53%	2.208	1,51 €/acción
Retiros	(693.166)		(971)	
Adquisiciones	396.846		334	
Saldos al 31 de diciembre de 2012	1.166.979	0,42%	1.571	1,35 €/acción
Retiros	(941.479)		(1.086)	
Adquisiciones	934.500		723	
Saldos al 31 de diciembre de 2013	1.160.000	0,38%	1.207	1,04 €/acción
Retiros	(1.528.098)		(1.593)	
Adquisiciones	978.098		1.059	
Saldos a fecha del presente documento	610.000	0,20%	673	1,11 €/acción

Las operaciones realizadas con las acciones propias durante los ejercicios 2011, 2012 y 2013 han generado unas minusvalías imputadas al patrimonio neto de la Sociedad de 209, 426,6 y 303,4 miles de euros, respectivamente. Las ventas de 2014 han generado una plusvalía de 113,2 miles de euros.

21.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción

A la fecha de registro del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha emitido ni existen valores canjeables ni convertibles en acciones o con garantía.

21.1.5 Información sobre cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar capital

No existen derechos de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

21.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones

A la fecha de registro del presente Documento de Registro, no existe ningún acuerdo de opción sobre el capital de la Sociedad o de su grupo.

21.1.7 Historial del capital social, resaltando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica

Desde el 1 de enero de 2011 y hasta la fecha del presente Documento de Registro el capital social de la Sociedad se ha visto incrementado en 7.198.706,40 euros (por compensación de la parte del Préstamo Participativo de FCC) en virtud del aumento de capital que quedó formalizado en la escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Valerio Pérez de Madrid y Palá el día 29 de noviembre de 2013, con el número 3.034 de su protocolo, inscrita el 4 de diciembre de 2013 en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 306ª de la Sociedad. Dicho aumento de capital supuso la emisión de 29.994.610 acciones con un valor nominal de 0,24 euros cada una. En el apartado 10.3 del presente Documento de Registro se encuentra un mayor detalle de la operación.

21.2 Estatutos y Escritura de constitución

21.2.1 Descripción de los objetivos y fines del emisor y dónde pueden encontrarse en los estatutos y en la escritura de emisión

A continuación se reproduce lo dispuesto en el artículo 4º de los Estatutos Sociales donde se establece el objeto social de la Sociedad:

"Artículo 4º.- Objeto

Constituye el objeto social de la Sociedad:

- 1. La adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, administración, 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. Servicios de estudio, asesoramiento, administración y gestión, para terceros, de solares, terrenos, conjuntos residenciales, urbanizaciones o promociones inmobiliarias y, en general, de toda clase de bienes inmuebles.*
- 3. El estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, construcción, promoción, asesoramiento, administración, gestión, explotación en arrendamiento o en cualquier forma, de centros comerciales, recreativos y de ocio.*
- 4. La prestación de servicios técnicos de ingeniería, incluidos proyectos, estudios e informes, así como la realización de estudios de preinversión, controles de calidad, auditorías internas y explotación electrónica de datos.*

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas tanto en España como en el extranjero, bien sea directamente por parte de la Sociedad, bien de forma indirecta, total o parcialmente, mediante la titularidad de acciones o participaciones en empresas con objeto idéntico o análogo. La participación comprenderá tanto la suscripción, compra o adquisición por cualquier medio válido en Derecho, de Títulos o valores mercantiles que confieran una participación en el capital social, o en los beneficios de dichas Sociedades, como toda modalidad de asociación entre empresas.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad."

Los Estatutos Sociales y la escritura de constitución de la Sociedad pueden consultarse en los lugares indicados en el apartado 24 posterior del presente Documento de Registro.

21.2.2 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativo a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión

Las cláusulas relativas a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión, se recogen en los Estatutos Sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración y en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad. Al amparo de lo establecido en el artículo quinto del la Orden EHA/3537/2005 se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dichos documentos, que pueden consultarse en los lugares indicados en el apartado 24 siguiente del presente Documento de Registro.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se indica de forma resumida la regulación del Consejo de Administración:

- Composición cuantitativa: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de los estatutos sociales de REALIA, el Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de cinco (5) miembros y un máximo de quince (15), cuya fijación corresponderá a la Junta General.

Para ser elegido Consejero no se requiere la cualidad de accionista. No podrán ser Consejeros los que estén incurso, por causa de incapacidad o de incompatibilidad, en cualquiera de las prohibiciones establecidas por la legislación vigente.

- Composición cualitativa: Las personas designadas como consejeros habrán de reunir, además de las condiciones exigidas por la Ley y los estatutos sociales, las previstas por el Reglamento del Consejo de Administración, comprometiéndose formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes en él previstos.
- Nombramiento: Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros ejecutivos y dominicales, y previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros independientes.
- Duración del cargo: Los miembros del Consejo de Administración ejercerán su cargo por un período de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.
- Reuniones: El Consejo de Administración se reunirá con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siempre que lo requiera el

interés de REALIA. El propio Consejo elaborará un programa de fechas y asuntos al inicio del ejercicio. El programa podrá ser modificado por acuerdo del propio Consejo o por decisión del Presidente, que pondrá la modificación en conocimiento de los Consejeros con una antelación no inferior a diez días a la fecha inicialmente prevista para la celebración de la sesión, o a la nueva fecha fijada en sustitución de aquélla, si ésta última fuese anterior.

Asimismo, el Consejo se reunirá siempre que lo soliciten dos de sus miembros (en cuyo caso se deberá celebrar dentro de los 4 días siguientes a la recepción de la petición) o a iniciativa del Presidente, o quien haga sus veces.

La convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, e-mail, fax, o telegrama, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario, por orden del Presidente.

En caso de urgencia, apreciada libremente por el Presidente, la antelación mínima de la convocatoria será de 24 horas, debiendo en este caso, el orden del día de la reunión limitarse a los puntos que hubieran motivado la urgencia.

- Comisiones: Para lograr mayor eficacia y transparencia en el ejercicio de las facultades y cumplimiento de las funciones que tiene atribuidas, el Consejo de Administración ordenará su trabajo mediante la constitución de Comisiones que refuercen las garantías de objetividad con las que se deben abordar determinadas cuestiones. Sin perjuicio de la capacidad estatutaria del Consejo para instituir otras Comisiones, se designarán en todo caso las siguientes: (i) Comisión Ejecutiva, (ii) Comité de Auditoría y Control, (iii) Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y (iv) Comisión de Operaciones Vinculadas.

21.2.3 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes

Todas las acciones de REALIA actualmente en circulación, por ser éstas en su totalidad acciones ordinarias y pertenecientes a una única clase y serie, otorgan a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos, que son los recogidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

21.2.4 Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley

Las modificaciones de los derechos de los titulares de las acciones en que se divide el capital social de REALIA requerirá la oportuna modificación estatutaria que, en caso de afectar a una sola parte de las acciones y suponer un trato discriminatorio

entre las mismas, deberá ser aprobada por la mayoría de las acciones afectadas. Los Estatutos Sociales de REALIA no recogen especialidad alguna en este particular respecto de lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

21.2.5 Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales anuales y las Juntas Generales extraordinarias incluyendo las condiciones de admisión

Las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales ordinarias y las Juntas Generales extraordinarias de Accionistas, incluyendo las condiciones de asistencia, se encuentran recogidas en los Estatutos Sociales de REALIA, así como en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se resume la regulación que los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas establecen en relación a la convocatoria de las juntas y el derecho de asistencia:

Convocatoria de la junta

Tal y como establece el artículo 13º de los Estatutos Sociales las juntas generales, tanto ordinarias como extraordinarias, deberán ser convocadas mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o en uno de los diarios de mayor circulación en España, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página web de la Sociedad, por lo menos un mes antes de la fecha señalada para la celebración de la Junta, salvo en los casos en los que la Ley establezca un plazo distinto. No obstante, las Juntas Generales extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince días y con los requisitos establecidos en la Ley y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Por su parte, el artículo 6º del Reglamento de la Junta General de Accionistas, establece que sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital sobre la Junta General Universal y la convocatoria judicial, corresponde al Consejo de Administración la convocatoria de la Junta General de Accionistas, debiendo realizarse: (i) en fecha tal que permita su celebración en los primeros seis meses del ejercicio, si se trata de la junta general ordinaria; (ii) siempre que el Consejo de Administración lo considere necesario o conveniente, en el caso de las juntas generales extraordinarias; (iii) en todo caso, cuando lo soliciten, mediante notificación fehaciente, accionistas que representen, al menos, un cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General cuya convocatoria solicitan, en este caso, la junta general deberá ser convocada para celebrarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiese requerido notarialmente a los administradores para convocarla, incluyendo necesariamente en el orden del día los asuntos que hubieren sido objeto de solicitud.

En cuanto al anuncio de la convocatoria, el artículo 7º del Reglamento de la Junta General de Accionistas señala que éste expresará: (i) la denominación de la sociedad, el lugar, fecha y hora de la reunión en primera y, en su caso, segunda convocatoria, debiendo mediar entre la primera y la segunda reunión, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas, (ii) el orden del día de la Junta General, redactado con claridad y precisión, que comprenderá los asuntos que han de tratarse en la reunión, (iii) el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, (iv) la fecha en la que el accionista deberá tener registradas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la junta general, (v) el lugar y la forma en que puede obtenerse el texto completo de los documentos y propuestas de acuerdo, y (vi) la dirección de la página web de la sociedad en que estará disponible la información.

Además, el anuncio deberá contener una información clara y exacta de los trámites que los accionistas deberán seguir para participar y emitir su voto en la junta general, incluyendo, en particular, los siguientes extremos: (i) el derecho a solicitar información, a incluir puntos en el orden del día y a presentar propuestas de acuerdo, así como el plazo de ejercicio, (ii) el sistema para la emisión de voto por representación, con especial indicación de los formularios que deban utilizarse para la delegación de voto y de los medios que deban emplearse para que la sociedad pueda aceptar una notificación por vía electrónica de las representaciones conferidas, (iii) los procedimientos establecidos para la emisión del voto a distancia, sea por correo o por medios electrónicos.

Acceso y suministro de información

Por lo que se refiere a la información que ha de estar disponible desde la fecha de la convocatoria, el artículo 8º del Reglamento de la Junta General de Accionistas señala que además de lo que legal o estatutariamente se exija, desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la junta general, la Sociedad publicará ininterrumpidamente en su página web, al menos, la siguiente información: (i) el anuncio de la convocatoria, (ii) el número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria, desglosados por clases de acciones, en su caso, (iii) los documentos que se presentarán a la Junta General y, en particular, los informes de administradores, auditores de cuentas y expertos independientes, (iv) los textos completos de las propuestas de acuerdo o, en el caso de no existir, un informe de los órganos competentes, comentando cada uno de los puntos del orden del día (a medida que se reciban, se incluirán también las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas; en relación con las propuestas de nombramiento o reelección de consejeros, se incluirá, además, un perfil profesional y biográfico; información sobre otros Consejos de administración a los que pertenezca la persona propuesta, se trate o no de sociedades cotizadas; la indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos; la fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y las acciones de la compañía, y

opciones sobre ellas, de las que sea titular, (v) los formularios que deberán utilizarse para el voto por representación y a distancia, salvo cuando sean enviados directamente por la Sociedad a cada accionista (si, por razones técnicas, dichos formularios no pudieran publicarse en la página web, la Sociedad deberá indicar en esta última cómo obtener los formularios en papel, debiendo enviárselos a todo accionista que los solicite), y (vi) información sobre los cauces de comunicación entre la Sociedad y los accionistas a los efectos de poder recabar información o formular preguntas, aclaraciones o sugerencias, de conformidad con la normativa aplicable.

Conforme a lo previsto en la legislación vigente, con ocasión de la convocatoria de cualquier junta general de accionistas, se habilitará en la página web de la Sociedad un Foro Electrónico de Accionistas. El uso de dicho Foro se ajustará a su finalidad legal y a las garantías y reglas de funcionamiento establecidas por la Sociedad, sin que puedan acceder a él accionistas o agrupaciones de accionistas que no se hallen debidamente legitimados.

Solicitud de información

Conforme a lo previsto en el artículo 9º del Reglamento de la Junta General de Accionista, hasta el séptimo día anterior, inclusive, a aquel en que esté prevista la celebración de la junta general de que se trate, en primera convocatoria, los accionistas podrán formular las preguntas o peticiones de informaciones o aclaraciones que se refieran a puntos comprendidos en el orden del día, o a la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, desde la celebración de la junta general inmediatamente anterior y acerca del informe del Auditor de Cuentas.

Las solicitudes de información o aclaraciones que en relación con los asuntos del orden del día formulen los accionistas verbalmente del Presidente durante el acto de la junta general antes del examen y deliberación sobre los puntos contenidos en el orden del día o por escrito después del séptimo día anterior al previsto para la celebración de la junta general, serán tratadas también verbalmente y durante el acto de la junta general por cualquiera de los administradores presentes, a indicación del Presidente.

Las solicitudes de información podrán realizarse utilizando la dirección de correo electrónico que, a tal fin, se pondrá a disposición de los accionistas en la página web de la sociedad para cada junta general o, en su caso, mediante petición escrita dirigida al Departamento de Bolsa y de Relaciones con los Accionistas en el domicilio social, personalmente o mediante su entrega por cualquier medio de correo postal o mensajería.

Lo dispuesto en el artículo 9º del Reglamento de la Junta General de Accionistas se entiende sin perjuicio del derecho de los accionistas de obtener los documentos de forma impresa y de solicitar su envío gratuito cuando así lo establezca la Ley.

El Presidente podrá denegar la información solicitada cuando, a su juicio, la publicación de los datos solicitados perjudique los intereses sociales, salvo en el caso de que la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento del capital social.

Por su parte, los administradores no estarán obligados a responder a preguntas concretas de los accionistas cuando, con anterioridad a su formulación, la información solicitada esté clara y directamente disponible para todos los accionistas en la página web de la sociedad bajo el formato pregunta-respuesta.

Derecho de asistencia y representación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14º de los Estatutos Sociales, tienen derecho de asistencia a las juntas generales los accionistas titulares de una o más acciones, incluidas las que no tienen derecho a voto, cuya titularidad aparezca inscrita en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la junta y así lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitida por la sociedad, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

Los accionistas podrán asistir y votar en la junta general, así como otorgar la correspondiente representación. La forma de delegar la representación en junta está regulada en el artículo 10º Reglamento de la Junta General de Accionistas así, los accionistas con derecho de asistencia podrán delegar su representación en otra persona, aunque ésta no sea accionista. En caso de que se hayan emitido instrucciones por parte del accionista representado, el representante emitirá el voto con arreglo a las mismas y tendrá la obligación de conservar dichas instrucciones durante un año desde la celebración de la junta correspondiente. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. La delegación podrá también incluir en aquellos puntos que, aún no previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la junta, por así permitirlo la Ley.

La representación deberá conferirse en los términos y con el alcance establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, por escrito y con carácter especial para cada junta general, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente del representado o de apoderado general en virtud de documento público, para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviese en territorio nacional.

La representación será siempre revocable. En cualquier caso, la asistencia del accionista a la junta general, supone la revocación de cualquier delegación, cualquiera que sea la fecha de ésta.

21.2.6 Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor

No existen disposiciones estatutarias ni en reglamentos internos que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de la Sociedad.

21.2.7 Indicación de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rijan el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista

No existen preceptos estatutarios, ni reglamentos internos, que establezcan obligación alguna para los accionistas con una participación significativa de revelar esta circunstancia, sin perjuicio de las exigencias establecidas en la normativa vigente y, en particular, el artículo 53 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

21.2.8 Descripción de las condiciones impuestas por las cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley

Las condiciones que han de cumplir las modificaciones del capital social de REALIA y de los respectivos derechos de las acciones de la misma se rigen por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, no estableciendo los Estatutos Sociales de la Sociedad condición distinta del régimen legal vigente a fecha del presente Documento de Registro.

PUNTO 22. CONTRATOS IMPORTANTES

Resumen de cada contrato importante, al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial, del cual es parte el emisor o cualquier miembro del grupo, celebrado durante los dos años inmediatamente anteriores a la publicación del documento de registro

REALIA considera que no existe ningún contrato cuya evolución tenga individualmente una importancia significativa para su situación patrimonial, salvo las financiaciones sindicadas a las que se ha hecho referencia en la sección II

“Factores de Riesgo” del presente Folleto y el apartado 10.3 del Documento de Registro.

PUNTO 23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS

En este Documento de Registro no se incluyen informaciones de terceros, ni declaraciones de expertos ni declaraciones de interés, salvo los datos en los que se hace referencia expresa, indicando la fuente de información correspondiente.

PUNTO 24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro, pueden inspeccionarse en los lugares que se indican a continuación los siguientes documentos:

1. Estatutos sociales vigentes y la escritura de constitución de la Sociedad.
2. La información financiera histórica de REALIA consistente en las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas correspondientes a los ejercicios sociales cerrados a 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2012, y 31 de diciembre de 2013 (incluyendo los informes de auditoría) y la información trimestral a 31 de marzo de 2014 y 2013.
3. Reglamento de la Junta General de Accionistas vigente.
4. Reglamento del Consejo de Administración vigente.
5. Reglamento Interno de Conducta.
6. Informe Anual de Gobierno Corporativo de los ejercicios 2013, 2012 y 2011.
7. Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas del ejercicio 2013.

Estos documentos estarán a disposición de los interesados tanto en el domicilio social de REALIA (Madrid, Paseo de la Castellana, número 216, 28046), en su página web (www.realia.es), así como en la web de la CNMV (www.cnmv.es) -salvo los documentos establecidos en el punto 1, y en el Registro Mercantil de Madrid -salvo los documentos establecidos en los puntos 5, 6 y 7-.

PUNTO 25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES

En el apartado 7.2 del presente Documento de Registro se incluye información sobre las participaciones accionariales de REALIA en el capital de otras sociedades que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos posición, financiera o pérdidas y beneficios. No existen otras participaciones accionariales distintas de las descritas en dicho apartado que puedan tener efecto significativo en la valoración de la Sociedad.

Madrid, a 21 de mayo de 2014.

D. Ignacio Bayón Marín
REALIA BUSINESS, S.A.

D. Jesús Rodrigo Fernández
REALIA BUSINESS, S.A.