

**ALTAMIRA SANTANDER  
REAL ESTATE  
DISTRIBUCIÓN, S.A.**

Cuentas Anuales Abreviadas  
correspondientes al periodo  
comprendido entre el 4 de abril  
(fecha de constitución de la Sociedad)  
y el 31 de diciembre de 2013, junto con  
el Informe de Auditoría

---

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los Accionistas de  
Altamira, Santander Real Estate Distribución, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Altamira Santander Real Estate Distribución, S.A. (sociedad perteneciente al Grupo Santander - véanse Notas 1 y 6 de la Memoria abreviada adjunta) -en adelante, la "Sociedad"-, que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2013 y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al periodo comprendido entre el 4 de abril (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2013. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a) de la Memoria abreviada adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales abreviadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales abreviadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Altamira Santander Real Estate Distribución, S.A. al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al periodo comprendido entre el 4 de abril (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2013, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el hecho de que la Junta General Extraordinaria celebrada el 26 de marzo de 2014 adoptó diversos acuerdos, entre los que se encuentran la modificación de la denominación social de la Sociedad, que pasará a ser "Cavalsa Gestión, S.A.", la modificación de su objeto social y el nombramiento de nuevos miembros del Consejo de Administración, así como un aumento de capital social por importe de 247.500 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 4.950.000 nuevas acciones nominativas de 50 euros de valor nominal, emitidas por su valor nominal sin prima de emisión y con los mismos derechos que las actualmente en circulación. Dicho aumento de capital ha sido íntegramente suscrito y desembolsado mediante aportaciones dinerarias por parte de los dos accionistas de la Sociedad, quedando la cifra de capital fijada en 250.000 miles de euros.

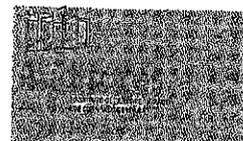
Asimismo, sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 1 y 10 de la memoria abreviada adjunta, en las que se indica que la Sociedad no cuenta con personal propio, realizando su actividad con el apoyo de la organización y medios del Grupo Santander, al cual pertenece. Asimismo, realiza transacciones y mantiene saldos significativos con entidades del Grupo Santander. Cualquier interpretación o análisis de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 adjuntas debe llevarse a cabo considerando esta circunstancia.

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



Rafael Orri Baquerizo

30 de mayo de 2014



Miembro emergente:  
DELOITTE, S.L.

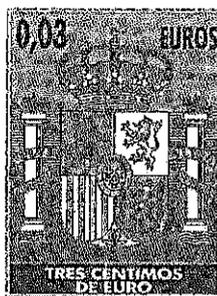
Año 2014 N° 01/14/09656  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 43 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011 de 1 de julio.

**ALTAMIRA SANTANDER  
REAL ESTATE  
DISTRIBUCIÓN, S.A.**

Cuentas Anuales Abreviadas  
correspondientes al periodo  
comprendido entre el 4 de abril  
(fecha de constitución de la Sociedad)  
y el 31 de diciembre de 2013

---



0L9041111

CLASE 8.<sup>a</sup>

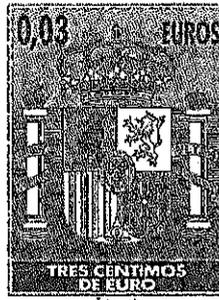
## ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE DISTRIBUCIÓN, S.A.

## BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Euros)

ACTIVO	Nota	31-12-2013	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31-12-2013
			PATRIMONIO NETO		
			FONDOS PROPIOS	6	2.495.125
			Capital		2.500.000
			Capital escriturado		2.500.000
			Resultado del ejercicio		(4.875)
			Total Patrimonio Neto		2.495.125
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Existencias	10	11.290	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	438.929
Anticipos a proveedores		11.290	Acreedores varios		282
Deudoras Comerciales y otras cuentas a cobrar	8	1.583	Otras deudas con la Administración Pública		438.647
Otros créditos con las Administraciones		1.583	Total Pasivo Corriente		438.929
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	2.921.181	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.934.054
Tesorería		2.921.181			
Total Activo Corriente		2.934.054			
TOTAL ACTIVO		2.934.054			

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de este balance abreviado.



0L9041112

CLASE 8.ª

**ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE DISTRIBUCIÓN, S.A.****CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO  
COMPENDIDO ENTRE EL 4 DE ABRIL (FECHA DE CONSTITUCIÓN  
DE LA SOCIEDAD) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Euros)

	Nota	Ingresos/(Gastos)
		Período Comprendido entre el 4 de Abril y el 31 de Diciembre de 2013
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
Importe neto de la cifra de negocios-	9.1	2.993.082
Prestaciones de servicios		2.993.082
Otros gastos de explotación	9.2	(2.997.957)
Servicios exteriores		(2.997.957)
Resultado de explotación		(4.875)
Resultado antes de impuestos		(4.875)
Impuesto sobre beneficios		-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(4.875)
Resultado del ejercicio		(4.875)

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.



CLASE 8.ª



0L9041113

**ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE DISTRIBUCIÓN, S.A.**

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 4 DE ABRIL (FECHA DE CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

**A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
(Euros)

	Período Comprendido entre el 4 de Abril y el 31 de Diciembre de 2013
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(4.875)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(4.875)</b>

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria Abreviada adjunta forman parte integrante de este estado abreviado de Ingresos y gastos reconocidos.



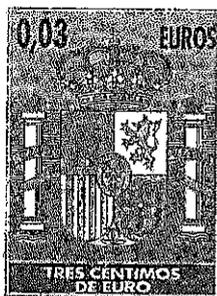
0L9041114

CLASE 8.ª

**ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE DISTRIBUCIÓN, S.A.****ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO  
COMPRENDIDO ENTRE  
EL 4 DE ABRIL (FECHA DE CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013****B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
(Euros)**

	Capital	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO INICIO DEL AÑO 2013	-	-	-	-
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(4.875)	(4.875)
II. Operaciones con socios o propietarios	2.500.000	-	-	2.500.000
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2013	2.500.000	-	(4.875)	2.495.125

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria Abreviada adjunta forman parte integrante de este estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto.



OL9041115

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

## **Altamira Santander Real Estate Distribución, S.A.**

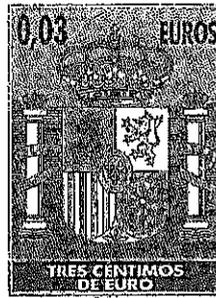
Memoria abreviada correspondiente al periodo  
comprendido entre el 4 de abril y el 31 de diciembre de 2013

### 1. Actividad de la Sociedad

Altamira Santander Real Estate Distribución, S.A. (en adelante, "la Sociedad") es una sociedad anónima, de nacionalidad española que fue constituida el 4 de abril de 2013 por tiempo indefinido, estando inscrita en el Registro Mercantil con fecha 19 de abril de 2013 bajo el Tomo 30.998, Folio 180, Sección 8, Hoja M-557961, Inscripción 1. Su domicilio social se encuentra en Avenida de Cantabria, s/n, de Boadilla del Monte (Madrid).

Su objeto social es el siguiente:

- Los servicios correspondientes a la gestión integral urbanística e inmobiliaria, consistentes en asesorar, documentar y gestionar proyectos, inversiones o actuaciones urbanísticas o inmobiliarias, pudiendo a tal efecto, realizar todo tipo de actividades, negocios, convenios o contratos, relacionados con todas las fases de la actividad inmobiliaria.
- El estudio y asesoramiento de carácter comercial, mercantil, jurídico, fiscal, administrativo y contable, así como la realización de operaciones comerciales dirigidas a la Intervención, en la forma que fuere, en el mercado de bienes inmuebles y en el mercado de bienes mobiliarios cualquiera que sea su naturaleza a excepción de las sometidas a legislación especial.
- El asesoramiento jurídico, comercial, mercantil, fiscal y administrativo en operaciones inmobiliarias por cuenta de terceros, y su posterior desarrollo, bien sea en preparación de suelo residencial o industrial, urbano y no urbano independientemente de su destino final, o bien en la fase de construcción, venta o alquiler de inmuebles.
- Asesoramiento de empresas y entidades en todos los aspectos referentes al urbanismo, construcciones, así como cualquier materia necesaria para la correcta dirección y gestión de las mismas.
- La disposición de cualesquiera bienes o derechos, inclusive aquellos calificados como de propiedad intelectual o industrial, por medio de título jurídico admitido en derecho para atender la satisfacción de los servicios de que tratan los apartados precedentes, pero siempre que con ello no se verifiquen actividades que queden sujetas a la legislación especial, que quedan excluidas del objeto social de esta Sociedad.
- La explotación cultivo y aprovechamiento, tanto agrícola, forestal, ganadero o cinegético de toda clase de fincas y, en general, todo negocio o actividad, incluso industrial, que se relacione directa o indirectamente, con la agricultura y la ganadería, bien de forma directa o en régimen de arrendamientos, aparcerías o cualquier otra modalidad que el derecho escrito o consuetudinario tenga o pudiera establecer en el futuro.



OL9041116

### CLASE 8.ª

- La adquisición, tenencia, administración, gestión, explotación, disposición, por cualquier título y enajenación de toda clase de bienes inmuebles, participaciones en toda clase de sociedades, créditos, obligaciones, bonos, valores mobiliarios de renta fija o variable, públicos o privados, acciones y, en general, activos financieros, sin ninguna de las características de las actividades reservados a las sociedades de inversión colectiva y siempre con fondos propios de la Sociedad.
- La adquisición, explotación y enajenación, por cuenta propia o ajena, de toda clase de terrenos, su urbanización y parcelación, la construcción de edificios de toda clase, bien directamente o por medio de contratistas o subcontratistas; el uso, arrendamiento y venta de los edificios referidos y de cualquier otra clase, así como, en general, la realización de operaciones inmobiliarias en toda su amplitud.
- La administración, arrendamiento o venta de los inmuebles adquiridos o construidos, bien en su totalidad o por pisos o apartamentos.
- La realización, desarrollo, promoción y ejecución de toda clase de estudios y proyectos de obras de construcción, mejora, rehabilitación, mantenimiento y conservación, tanto privadas como públicas, incluyendo toda clase de construcciones industriales, obras de Ingeniería civil e Infraestructuras, así como direcciones facultativas.
- La prestación de servicios de intermediación inmobiliaria, así como la prestación de servicios de asistencia administrativa o soporte técnico de todo tipo de actividades a otras entidades públicas o privadas.
- La realización de estudios y la prestación de servicios de consultoría y asesoramiento a sociedades mercantiles y personas físicas, sean o no profesionales y/o empresarios, en aspectos inmobiliarios, comerciales, organizativos administrativos.
- La prestación de servicios de publicidad, marketing, telemarketing y, en general, cualquier otro servicio de apoyo publicitario.
- La prestación de servicios por cuenta propia o de terceros, del cobro de créditos y de deudas, con carácter judicial o extrajudicial.
- La gestión de procedimientos contenciosos que le encarguen sus clientes para la reclamación de los créditos generados en el ejercicio de su actividad, utilizando para él, cuando así resulte necesario, atendiendo a la naturaleza del procedimiento, abogados, procuradores de los tribunales y otros profesionales que resulten necesarios.

Las actividades señaladas podrán desarrollarse tanto en España como en el extranjero, pudiendo llevarse a cabo bien directamente, de forma total o parcial, por la Sociedad, o bien mediante la titularidad de acciones o de participaciones de otras sociedades.

De las actividades enumeradas anteriormente, las desarrolladas durante el ejercicio 2013 han sido las siguientes:

- Los servicios correspondientes a la gestión integral urbanística e inmobiliaria, consistentes en asesorar, documentar y gestionar proyectos, inversiones o actuaciones urbanísticas o inmobiliarias.



OL9041117

### CLASE 8.ª

- El estudio y asesoramiento de carácter comercial, mercantil, jurídico, fiscal, administrativo y contable, así como la realización de operaciones comerciales dirigidas a la intervención, en la forma que fuere, en el mercado de bienes inmuebles y en el mercado de bienes mobiliarios.
- La administración, arrendamiento o venta de los inmuebles adquiridos o construidos, bien en su totalidad o por pisos o apartamentos.
- La realización de estudios y la prestación de servicios de consultoría y asesoramiento a sociedades mercantiles y personas físicas, sean o no profesionales y/o empresarios, en aspectos inmobiliarios, comerciales, organizativos administrativos.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad y, especialmente, las actividades comprendidas en la Ley del Mercado de Valores, en la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva y en la legislación reguladora de las Entidades de Crédito.

La Sociedad está integrada en el Grupo Santander cuya sociedad dominante es Banco Santander S.A. (véase Nota 6), con domicilio social en Paseo de Pereda, números 9 al 12 de Santander. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Santander del ejercicio 2013 han sido formuladas por los Administradores de Banco Santander, S.A. en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 27 de enero de 2014, aprobadas por su Junta General de Accionistas celebrada el 28 de marzo de 2014 y depositadas en el Registro Mercantil de Santander.

La Sociedad no cuenta con personal propio, siendo realizadas sus tareas de gestión y administración por otras sociedades del Grupo Santander, con las que realiza transacciones y mantiene saldos significativos (véase Nota 10).

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

La Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

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

### *a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad*

El marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y sus sucesivas modificaciones.



OL9041118

## CLASE 8.<sup>a</sup>

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

### b) *Imagen fiel*

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad en su reunión celebrada el 26 de marzo de 2014 de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación (véase apartado a) anterior) y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013.

Dichas cuentas anuales abreviadas se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas de la Sociedad. No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que, las mismas, serán aprobadas sin modificaciones.

### c) *Comparación de la información*

Tal como se indica en la Nota 1, la Sociedad fue constituida en 4 de abril de 2013, por lo que este primer ejercicio de actividad económica tiene una duración de ocho meses y 26 días, y no se presenta, por no existir, información comparativa.

### d) *Principios contables y normas de valoración*

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

### e) *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre*

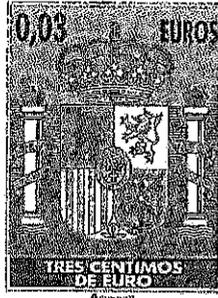
En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar ninguno de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

### f) *Agrupación de partidas*

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, la información desagregada se ha incluido en las correspondientes Notas de esta memoria abreviada.

## 3. Principios contables y normas de valoración aplicados

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



0L9041119

## CLASE 8.<sup>a</sup>

### a) *Instrumentos financieros*

#### *Activos financieros*

Los activos financieros se clasifican, a efectos de su presentación y valoración, en la categoría de "Préstamos y partidas a cobrar" y corresponden a activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

#### *Valoración inicial -*

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

#### *Valoración posterior -*

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### *Pasivos financieros*

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

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

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

### b) *Partidas corrientes y no corrientes*

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes. Un "instrumento de capital"



0L9041120

**CLASE 8.ª**

o de "patrimonio neto" es un negocio jurídico que evidencia una participación residual en los activos de la entidad que lo emite, una vez deducidos todos sus pasivos.

**c) Reconocimiento de Ingresos y gastos**

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

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

**d) Impuesto sobre Beneficios**

La Sociedad está integrada en el Grupo de Tributación en Régimen de Declaración Consolidada de Banco Santander, S.A. (véase Nota 8).

El gasto por el impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula en función del resultado económico, antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal (entendiendo éstas como las producidas entre la base imponible y el resultado contable que no revierten en periodos subsiguientes), minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

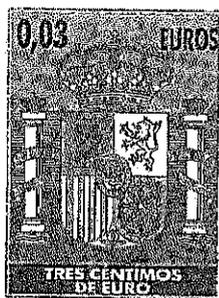
El impuesto corriente es el importe que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta, así como las pérdidas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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto para aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

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



OL9041121

**CLASE 8.ª**

De acuerdo con la normativa aplicable, las bases imponibles negativas de un ejercicio podrán compensarse, a efectos fiscales, con los beneficios que, en su caso, se obtengan en los dieciocho ejercicios inmediatos siguientes a aquel en que se generaron, si bien, el importe final a compensar podrá ser modificado como consecuencia de las inspecciones fiscales que, en su caso, tengan lugar de los ejercicios en los que se produjeron. Siguiendo un criterio de prudencia, el balance abreviado adjunto no recoge el efecto del beneficio fiscal que pudiera derivarse de la compensación futura de las bases imponibles negativas declaradas.

**e) Transacciones con partes vinculadas**

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

**4. Aplicación del resultado**

La propuesta de distribución del resultado neto del periodo comprendido entre el 4 de abril y el 31 de diciembre de 2013 (pérdida), que los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas para su aprobación, se muestra a continuación:

	Euros
Resultado neto del ejercicio	(4.875)
<b>Distribución:</b>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.875)
<b>Total</b>	<b>(4.875)</b>

**5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El saldo de este epígrafe del balance abreviado adjunto recoge el saldo que la Sociedad mantiene en una cuenta corriente en Banco Santander, S.A. (véase Nota 10):

	Euros
Cuentas corrientes - Banco Santander, S.A.	2.921.181
	<b>2.921.181</b>

La cuenta corriente no ha devengado intereses en el ejercicio 2013.



OL9041122

**CLASE 8.ª****6. Fondos propios****Capital social**

Al 31 de diciembre de 2013, el capital social de la Sociedad estaba formalizado en 50.000 acciones ordinarias, nominativas y de una sola serie, no cotizadas en Bolsa, de 50 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, todas ellas con idénticos derechos políticos y económicos. De acuerdo con lo dispuesto en los estatutos de la Sociedad, las acciones son libremente transmisibles conforme a derecho.

Al 31 de diciembre de 2013, los accionistas de la Sociedad son los que se detallan a continuación:

	Número de Participaciones	Porcentaje de Participación
Altamira Santander Real Estate, S.A. (*)	49.999	99,9%
Cánabro Catalana de Inversiones, S.A. (*)	1	0,1%
	50.000	100%

(\*) Sociedades integradas en Grupo Santander

Con fecha 19 de marzo de 2014 se ha producido el traspaso de las acciones de Altamira Santander Real Estate, S.A. a Banco Santander, S.A.

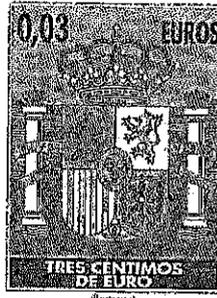
**7. Acreedoras comerciales y otras cuentas a pagar**

El detalle del saldo de este epígrafe del balance abreviado adjunto al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	Euros
Acreedores varios	282
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 8)	438.647
	438.929

**Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores**

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



0L9041123

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

	Pagos Realizados y Pendientes de Pago en la Fecha de Cierre del Ejercicio	
	2013	
	Importe (Euros)	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	3.635.391	99%
Resto	39.951	1%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>3.675.342</b>	
PMPE (días) de pagos	13	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-	-

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2013 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días.

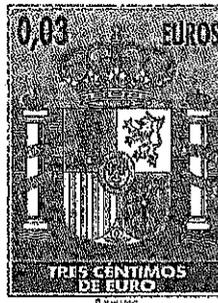
**8. Administraciones Públicas y situación fiscal**

La Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal dentro del Grupo tributario cuya cabecera es Banco Santander, S.A. (véase Nota 1). Asimismo, le resulta de aplicación el régimen especial de Grupo de Entidades a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, según lo dispuesto en el artículo 163 sexies de la Ley 37/1992.

A continuación, se muestra la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2013:

	Euros
Resultado contable antes de impuestos (base imponible)	(4.875)
Tipo impositivo	30%
Cuota íntegra	-
Gasto por impuesto sobre sociedades del ejercicio	-

Los créditos fiscales correspondientes a las bases imponibles negativas registradas sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras



0L9041124

**CLASE 8.ª**

contra las que poder hacerlos efectivos o que los criterios seguidos por el Grupo Fiscal permitan su utilización. El plazo legal para la compensación de bases imponibles negativas es de 18 años desde que se generaron. La Sociedad no ha activado el correspondiente crédito fiscal generado por sus bases imponibles negativas al no contar con una estimación fiable del plazo en que dichas bases imponibles podrán ser compensadas.

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad mantenía los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

	Euros
<b>Saldos deudores:</b>	
Hacienda Pública, deudora por retenciones a profesionales	1.583
	<b>1.583</b>
<b>Saldos acreedores:</b>	
Hacienda Pública, acreedora por IVA (Nota 7)	438.647
	<b>438.647</b>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad tiene sujeta a inspección por parte de las autoridades fiscales la totalidad de los impuestos correspondientes a las operaciones efectuadas desde su constitución en relación con todos los impuestos que le son de aplicación (véase Nota 1). Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

## 9. Ingresos y gastos

### 9.1 Importe neto de la cifra de negocios

El saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta recoge el importe percibido por la Sociedad como contraprestación a los servicios prestados por la misma a entidades del Grupo Santander (véanse Notas 9.2 y 10).

### 9.2 Otros gastos de explotación

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta es la siguiente:



0L9041125

**CLASE 8.ª**

Descripción	Euros
Gastos de Conservación	72.607
Servicios de profesionales independientes	2.920.475
Servicios bancarios y similares	540
Otros	4.335
	<b>2.997.957</b>

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad ha desarrollado la actividad de gestión de venta de inmuebles a favor de diversas entidades de Grupo Santander, para lo cual ha contado con la colaboración de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) que han realizado trabajos de consultoría y trámites necesarios para materializar las ventas. Por este concepto, los citados API han facturado a la Sociedad un importe de 1.667.821 euros, que se registran en la cuenta "Servicios de profesionales independientes" del cuadro anterior.

La Sociedad ha repercutido a Banco Santander, S.A. y a Altamira Santander Real Estate, S.A. los gastos en que ha incurrido en el ejercicio 2013 (véase Nota 9.1), excepto los relativos a los gastos derivados de su constitución, puesto que los Administradores de la Sociedad tienen previsto modificar la actividad y el objeto social durante el ejercicio 2014.

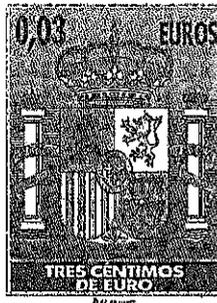
Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad, ascienden a 6.850 euros, no habiéndose prestado otros servicios distintos por el auditor o empresa vinculada a éste.

Los servicios contratados a nuestros auditores cumplen con los requisitos de independencia recogidos en Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, así como en la "Sarbanes-Oxley Act of 2002" asumida por la "Securities and Exchange Commission" ("SEC"); por lo que no incluyen la realización de trabajos incompatibles con la función auditora.

Asimismo, la cuenta "Servicios de profesionales independientes" del cuadro anterior incluye al 31 de diciembre de 2013, 1.252.654 euros correspondientes a gastos de explotación con empresas del Grupo (véase Nota 10). Para la materialización de las ventas del periodo la Sociedad ha contado con la colaboración de otras sociedades del grupo que han realizado trabajos de elaboración de procedimientos, realización de informes y trámites necesarios para materializar las ventas.

**10. Operaciones con sociedades vinculadas**

El detalle de los saldos más significativos mantenidos por la Sociedad con entidades del Grupo Santander al 31 de diciembre de 2013, así como de los ingresos y gastos derivados de las transacciones efectuadas con dichas entidades en el mencionado ejercicio, se muestra a continuación:



OL9041126

CLASE 8.ª

	Euros
<b>Balance abreviado:</b>	
Activo-	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 4)	2.921.181
Anticipos a proveedores	11.290
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada:</b>	
Ingresos-	
Importe neto de la cifra de negocios	
Prestaciones de servicios (Nota 9.1)	2.993.082
Gastos-	
Otros gastos de explotación:	
Servicios de profesionales independientes (Nota 9.2)	1.252.654

#### 11. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito, liquidez y mercado. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que afectan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras del Grupo al que pertenece.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance abreviado.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

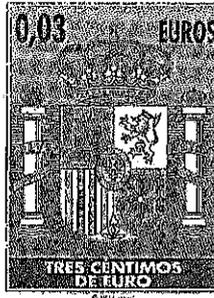
La Sociedad no está afectada significativamente a este tipo de riesgo.

#### 12. Otra información

a) Retribuciones al Consejo de Administración:

Los Administradores de la Sociedad no han percibido de ésta ningún tipo de retribución, sueldo, o dieta de cualquier clase durante el ejercicio 2013.

b) Otras operaciones realizadas con los miembros del Consejo de Administración:



0L9041127

**CLASE 8.ª**

Al 31 de diciembre de 2013 no existían anticipos, créditos ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida, ni se habían asumido compromisos por garantías o avales respecto a los miembros del Consejo de Administración.

**c) Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares o análogas y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de Administradores de la Sociedad:**

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que los Consejeros, en su caso, ejercen en ellas:

Titular	Sociedad	% Participación	Cargo/Funciones (por cuenta propia o ajena)	Actividad
Eduardo Quintana Gonzalez	Altamira Santander Real Estate, S.A.	-	Presidente del Consejo	-
	Elerco, S.A.	-	Presidente del Consejo	-
	Aktua Soluciones Financieras, S.A.U.	-	Consejero	-
	Aktua Soluciones Financieras S.L.U.	-	Consejero	-
Ricardo Alonso Fernandez	Somaniezo, S.L.	33,34	Apoderado	Hostelería Inmobiliaria

Asimismo, se declaran a continuación las siguientes personas vinculadas, conforme a los criterios del artículo 231 de la Ley 1/2010 de 2 de julio, que participan en las siguientes sociedades:

Titular	Sociedad	% Participación	Cargo/Funciones (por cuenta propia o ajena)	Actividad
Miguel Alonso	Somaniezo, S.L.	33,33	-	Hostelería, Inmobiliaria
Adolfo Alonso	Somaniezo S.L.	33,33	-	Hostelería, Inmobiliaria

**d) Ley de Igualdad**

En cumplimiento de lo establecido por la Disposición Adicional Vigésima Sexta de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, se informa de que todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son cuatro hombres y una mujer.

**13. Hechos posteriores**

Entre la fecha de cierre del ejercicio 2013 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, no se ha producido ningún hecho que tenga un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas.

Diligencia que levanta la Secretaria del Consejo de Administración de Altamira Santander Real Estate Distribución S.A., correspondientes al ejercicio 2013, formuladas por el Consejo de Administración 26 de marzo de 2014 y su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas, son las que se recogen en 17 folios de papel timbrado, impresos en una sola cara, con la numeración OL9041111 a la OL9041127 firmando en esta hoja y en la siguiente todos los Consejeros de la Sociedad, cuyos nombres y apellidos, junto con su firma, constan a continuación, de lo que doy fe.

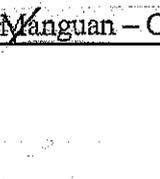
Madrid, 26 de marzo de 2014

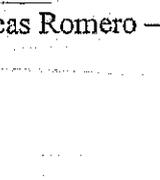
  
Don Eduardo Quintana Gonzalez, Presidente

  
Don Hilario Moyano Camps - Consejero

  
Don Ricardo Alonso Fernandez - Consejero

  
Don Oscar Bascones Manguan - Consejero

  
Doña Margarita Illescas Romero - Consejero

  
Doña Alicia Muñoz Lombardía - Consejero

